



CHAMBRE DES SALARIÉS
LUXEMBOURG



TEXTE DU PROJET

N° de projet : 55/2026-1

18 septembre 2026

Aménagement communal et développement urbain

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

Projet de règlement grand-ducal sur les bâtisses

Informations techniques :

N° du projet : 55/2026

Remise de l'avis : meilleurs délais

Ministère compétent : Ministère des Affaires intérieures

Commission : « Affaires économiques, fiscalité et politique budgétaire »



Exposé de motifs

L'accord de coalition 2023-2028 « Lëtzebuerg fir d'Zukunft stäerken » prévoit sous un titre « *Simplification et accélération des procédures* »¹ que « *Le Gouvernement examinera rigoureusement toutes les procédures d'autorisation, afin de les simplifier et de les accélérer* » et « [...] *entend harmoniser, dans la mesure du possible, les procédures actuellement en vigueur applicables au plan d'aménagement général (PAG) et au plan d'aménagement particulier (PAP). Dans le cadre de l'élaboration d'un PAP qui nécessite une modification ponctuelle au niveau du PAG, les deux procédures seront fusionnées dans une même procédure.* »². Il y prévoit également que « *Le règlement-type sur les bâtisses, les voies publiques et les sites du ministère de l'Intérieur, qui a pour vocation d'orienter et de guider les autorités communales lors 44 de la confection de leur règlement sur les bâtisses, et de générer entre les communes une certaine homogénéité des règles applicables, sera révisé.* »

De même, sous le titre « *Fonction publique* »³ du prédit accord, il est renseigné que « *le Gouvernement s'attellera à simplifier et à alléger les procédures administratives, tout en encourageant la digitalisation et la modernisation du service public. Un accent particulier sera mis sur la proximité, la transparence et l'efficacité.* » De même, le paquet de 40 mesures décidé par le gouvernement sur base des propositions formulées par le Groupe de Travail, instauré à la suite de la réunion nationale sur le logement, qui a eu lieu en date du 22 février 2024, comprend une série de mesures dont le présent projet prévoit la mise en œuvre. Il s'agit en l'occurrence des mesures numéros 1, 2, 3, 4, 6, 8, 11, 13, 32 et 37.

La simplification administrative est une priorité pour le gouvernement, mais elle n'est pas une fin en soi. Tant l'accord de coalition que le paquet de mesures précité décidé par le Gouvernement, ont pour objectif de supprimer les lourdeurs administratives là où elles n'apportent pas de valeur ajoutée à notre société et à notre qualité de vie et d'investir l'énergie ainsi libérée dans la planification et la création de logements et d'espaces de vie attrayants. Chaque mesure est conçue pour permettre de construire plus et plus vite, tout en veillant à une bonne qualité urbanistique et de vie pour tous. Le présent projet de loi vise à mettre en œuvre les objectifs arrêtés par l'accord de coalition et exprimés lors de la réunion nationale sur le logement en procédant à une restructuration substantielle des quatre premiers titres de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et à certaines modifications.

Outre la rectification d'un ensemble de dispositions destinées à en améliorer la praticabilité et à renforcer la sécurité juridique, le présent projet de loi prévoit notamment :

- 1° l'harmonisation des procédures d'adoption des plans d'aménagement général (PAG) et des plans d'aménagement particulier (PAP) ;
- 2° la possibilité d'entamer une procédure d'adoption unique pour les PAG & PAP ;
- 3° l'introduction d'un délai pour la révision de l'ensemble des PAG, selon la « mouture 2011 » ;

¹ Page 44 de l'accord de coalition 2023-2028.

² Page 45, alinéa 3 de l'accord de coalition 2023-2028.

³ Page 13 de l'accord de coalition 2023-2028.



- 4° la prise en compte des études d'impact sur l'environnement (EIE) dans le cadre de la procédure d'adoption des PAP ;
- 5° la mise en place d'une procédure allégée pour les PAP de faible envergure ;
- 6° la révision des conventions et projets d'exécution des PAP ;
- 7° l'élargissement du champ d'application de l'autorisation de construire précaire ;
- 8° l'instauration d'un nouveau régime juridique pour la suspension des travaux par les communes ;
- 9° l'instauration d'un régime juridique relatif aux constructions menaçant ruine ;
- 10° l'établissement d'une base légale pour le règlement sur les bâtisses, ce dernier étant érigé au niveau d'un règlement grand-ducal ;
- 11° la digitalisation intégrale des procédures en matière d'aménagement communal et de développement urbain ;
- 12° la standardisation et la digitalisation des enquêtes publiques par le biais du portail national des enquêtes publiques et
- 13° la révision des dispositions pénales.

1. Harmonisation des procédures d'adoption des PAG & PAP

De prime abord, il y a lieu de relever que la procédure d'adoption du PAG, fait actuellement preuve d'une complexité jugée excessive et démesurée en raison des multiples étapes prescrites par celle-ci par rapport à la plus-value apportée.

De même, il existe des différences significatives entre la procédure d'adoption du PAG et celle du PAP. Ces divergences procédurales rendent les procédures d'adoption parallèles des deux instruments inutilement complexes et augmentent significativement le risque d'erreurs procédurales pouvant être commises tant par les personnes publiques que privées.

Partant, il est dès lors proposé d'harmoniser les deux procédures d'adoption précitées, en alignant dans la mesure du possible toutes les étapes procédurales pouvant être regroupées. Ceci a pour avantage non seulement un gain de temps significatif pour modifier un PAG, notamment en cas d'extension du périmètre d'agglomération ou encore d'augmentation de la densité de logement ou de la mixité des fonctions urbaines (p.ex. plus de commerces et de services pour les habitants), mais réduit aussi significativement le risque d'erreurs procédurales. La durée de la procédure d'adoption d'un PAG est ainsi réduite à une durée théorique maximale de 7 mois, alors qu'aujourd'hui ces procédures durent en moyenne environ 12 mois. Dans ce contexte, il convient toutefois de relever que ce délai de 7 mois peut être légèrement prolongé lorsqu'une procédure d'adoption unique, telle que décrite ci-après, est appliquée, ainsi qu'en cas de révision globale d'un PAG.

Dans ce contexte, la commission d'aménagement sera chargée tant de l'élaboration des avis relatifs aux projets de PAG que de ceux concernant les PAP, ce qui justifie la dissolution de la cellule d'évaluation.

Alors qu'actuellement les personnes intéressées par un projet de PAP ne peuvent introduire leurs objections et observations qu'auprès de la commune, et non pas auprès du ministre des Affaires

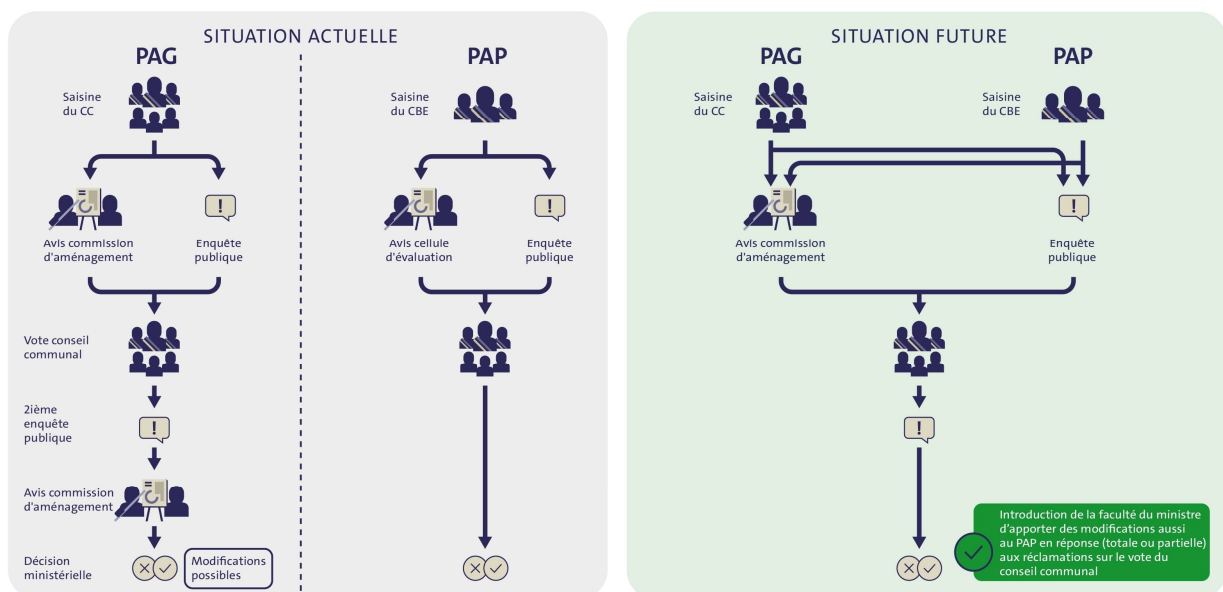


intérieures, ci-après désigné « MAINT », contrairement à ce qui est prévu dans le cadre de la procédure d'adoption du PAG, il est prévu d'introduire également une telle faculté pour les tiers dans le cadre d'une procédure d'adoption d'un PAP. La participation citoyenne en matière d'urbanisme est ainsi renforcée et ceci malgré une réduction sensible des délais administratifs.

Il est jugé utile de permettre aux citoyens de s'impliquer de manière constructive et critique dans la conception de leur cadre de vie, en vue de l'acceptation des projets de développement urbain et d'éviter ainsi, dans la mesure du possible, la voie contentieuse.

Les délais légaux applicables en matière de PAP ne peuvent guère être encore réduits puisqu'ils ont d'ores et déjà été réduits sensiblement en 2017 par la loi dite « *Omnibus* », à l'exception des cas où une modification en parallèle du PAG est visée. Dans ce cas, les délais qui se greffent sur ceux de la procédure d'adoption du PAG se verront évidemment réduits implicitement, et ceci de façon significative.

Le schéma simplifié ci-après présente les principales étapes de la nouvelle procédure harmonisée, tout en renseignant également, à titre comparatif, les modalités actuellement en vigueur pour l'adoption des PAG et des PAP :



2. Procédure d'adoption unique pour les PAG & PAP

L'harmonisation des procédures d'adoption des PAG et PAP, telle qu'illustrée ci-dessus, présente un double avantage.

A côté de la réduction de la complexité des procédures prémentionnées, cette harmonisation permet de fusionner les deux procédures lorsqu'il est nécessaire de procéder à une modification du PAG en parallèle à l'introduction ou à la modification d'un PAP « nouveau quartier », dénommé ci-après « *PAP NQ* », ou d'un PAP « quartier existant », dénommé ci-après « *PAP QE* ».



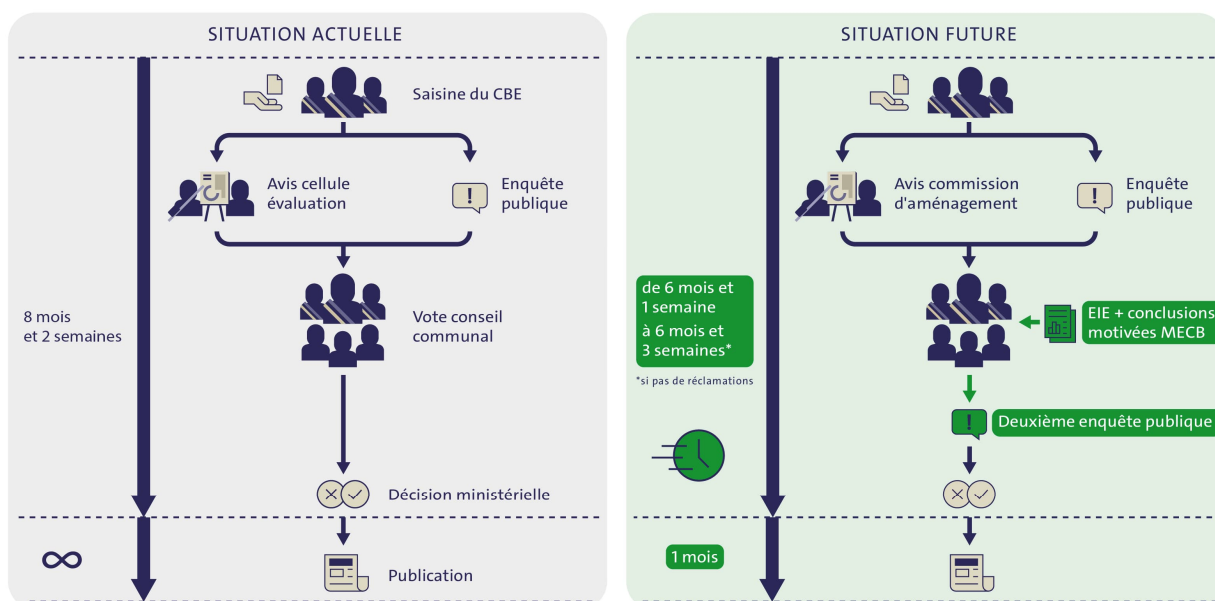
En effet, les procédures d'adoption du PAG et du PAP connaissent une série de divergences, rendant toute procédure parallèle complexe et potentiellement génératrice d'erreurs procédurales, ce qui risque de retarder l'exécution des projets de développement urbain.

Une telle fusion des procédures en une procédure d'adoption unique permet de réduire, d'une part, en amont de toute procédure d'adoption le nombre de dossiers ainsi que leurs contenus et, d'autre part, de moitié la durée des enquêtes publiques, les votes du conseil communal, les approbations ministérielles et finalement les publications ayant trait à l'entrée en vigueur du PAG et du PAP.

De même, cette manière de procéder permet de faciliter les démarches pour les administrés lors de l'introduction de leurs objections et observations à l'encontre d'un projet urbanistique. En effet, ils ne devront plus décortiquer leurs observations en fonction des matières ayant trait soit au PAG ou au PAP, et ce avec le risque d'encourir une irrecevabilité de leurs réclamations. En effet, l'administré aura la faculté de faire parvenir ses observations à l'encontre du PAG et du PAP par la production d'un seul document écrit, ce qui favorise la participation citoyenne en la matière.

Or, non seulement les personnes privées pourront profiter de la présente mesure, mais également les personnes publiques. En l'occurrence elle bénéficiera aux administrations communales, qui hésitent régulièrement à procéder à une modification du PAG en amont ou lors des procédures d'adoption des PAP NQ, en raison de la complexité procédurale précitée et des coûts y relatifs. Dans ce contexte, il mérite d'être souligné que ces réticences s'avèrent être particulièrement contreproductives dans le cas où lors de l'élaboration d'un projet d PAP NQ, il est constaté que les sites en question se prêtent à des densités de construction ou des densités de logements plus élevées, voire à une augmentation de la mixité de fonctions urbaines, allant au-delà de ce qui est prévu par les dispositions réglementaires du PAG. Dans un tel cas, des procédures administratives trop lourdes peuvent inhiber la densification urbaine, pourtant nécessaire en termes d'aménagement du territoire national.

La présente modification permet, dès lors, non seulement d'économiser les ressources humaines des administrations et de faciliter les démarches en faveur des administrés, mais constitue également une première réponse à la problématique de l'accélération de la réalisation et de la densification des projets de développement urbain et ceci conformément au principe d'un urbanisme contemporain et durable.



3. Révision de l'ensemble des PAG selon la « mouture 2011 »

Alors que le pays est appelé à connaître un développement urbain et démographique soutenu dans les années à venir, ceci en particulier en ce qui concerne les zones destinées aux activités résidentielles, économiques, publiques et à fonctions mixtes, il est primordial de garantir, conformément au programme directeur d'aménagement du territoire, dénommé ci-après « PDAT », un développement coordonné et non diffus. A l'échelle des communes, ce développement nécessite partant d'être cadré par des règlements d'urbanisme performants et susceptibles de garantir une bonne qualité de vie à la population.

Dans ce contexte, il y a lieu de souligner qu'il est généralement admis que les PAG « mouture 2011 », dits « de nouvelle génération » génèrent, d'une part, une meilleure qualité urbanistique dans le cadre des projets de développement urbain et, d'autre part, une meilleure sécurité juridique ainsi qu'une prévisibilité et une flexibilité accrues pour les initiateurs de projets de construction et d'urbanisation.

En vue d'accélérer et de garantir que l'intégralité des communes disposent dans les meilleurs délais d'un PAG entièrement refondu selon la « mouture 2011 », il importe de sensibiliser les communes disposant encore d'un PAG « mouture 1937 » ou d'un PAP « mouture 2004 » de la nécessité de procéder à une révision de leur PAG.

Dans l'hypothèse où certaines communes se montreraient réticentes à procéder, à bref délai, à une telle révision de leur PAG, il apparaît nécessaire d'introduire une nouvelle disposition fixant un délai légal endéans lequel la procédure d'adoption de cette révision devra être engagée. Cette approche s'inspire de l'article 108, paragraphe 1^{er} en vigueur, sans toutefois prévoir à ce stade une sanction en cas de dépassement du délai, lequel est fixé au 1^{er} juin 2028.



4. Prise en compte de l'EIE lors de la procédure d'adoption des PAP

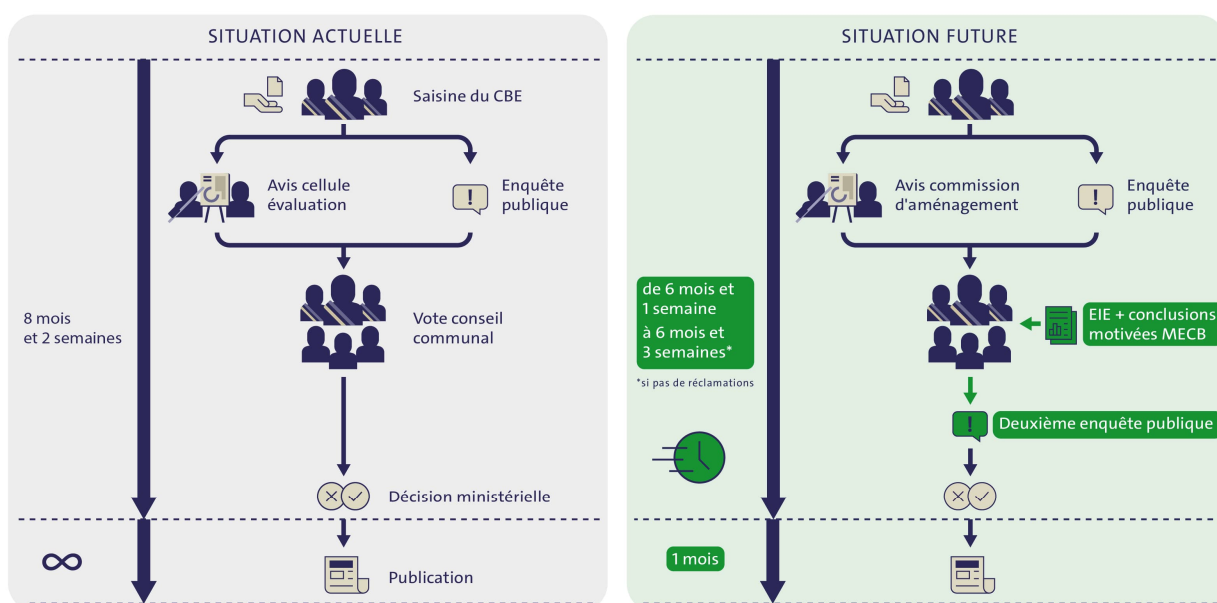
Lors de l'exécution des PAG et en particulier dans les zones destinées à être urbanisées d'une certaine envergure, les PAP NQ qui prévoient actuellement un scellement d'une surface comprise entre 2 et 10 ha sont susceptibles – aux termes d'une évaluation au cas par cas – de devoir faire l'objet d'une évaluation des incidences environnementales, dénommée ci-après « EIE ».

Le projet de loi n° 8508, qui modifie la loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement, propose de relever le seuil applicable aux PAP NQ de 2 ha à 4 ha. Ainsi, aucune EIE ne serait requise pour les projets de PAP prévoyant une surface scellée inférieure à ce nouveau seuil, ce qui entraînera une diminution du nombre de projets soumis à une EIE. Il n'en demeure pas moins que l'élaboration d'une EIE et celle d'un PAP relèvent de deux procédures distinctes qui, faute de cadre légal les articulant, ne sont généralement pas coordonnées. Cette absence de synchronisation allonge les délais et réduit l'efficacité de la prise en compte des considérations environnementales lors de la conception des projets.

Ainsi, pour permettre de coordonner les procédures et de générer une meilleure sécurité juridique en ce qui concerne notamment la planification et la prise en compte des résultats de l'EIE au niveau du PAP, il est proposé de synchroniser la procédure relative à l'EIE avec la procédure d'adoption du PAP NQ.

Dans le cadre de la procédure d'adoption du PAP et de l'élaboration de l'EIE, il est proposé d'autoriser le conseil communal, au moment de son vote, à fonder sa décision non seulement sur l'avis de la commission d'aménagement et sur les observations issues de l'enquête publique, mais également sur les conclusions modifiées du ministre ayant l'environnement dans ses attributions relatives à l'EIE.

Le schéma, ci-dessous, illustre cette faculté permettant au conseil communal de tenir compte des résultats de l'EIE lors de l'adoption du PAP :





5. Procédure allégée pour les PAP de faible envergure

Alors que, tel que susmentionné, certains PAP NQ couvrent des surfaces de terrain importantes, un tiers des PAP NQ ne présentent qu'une envergure particulièrement réduite, en l'occurrence moins de 25 ares. Pour ces projets, la procédure d'adoption classique des PAP est jugée excessive et, de surcroît, chronophage.

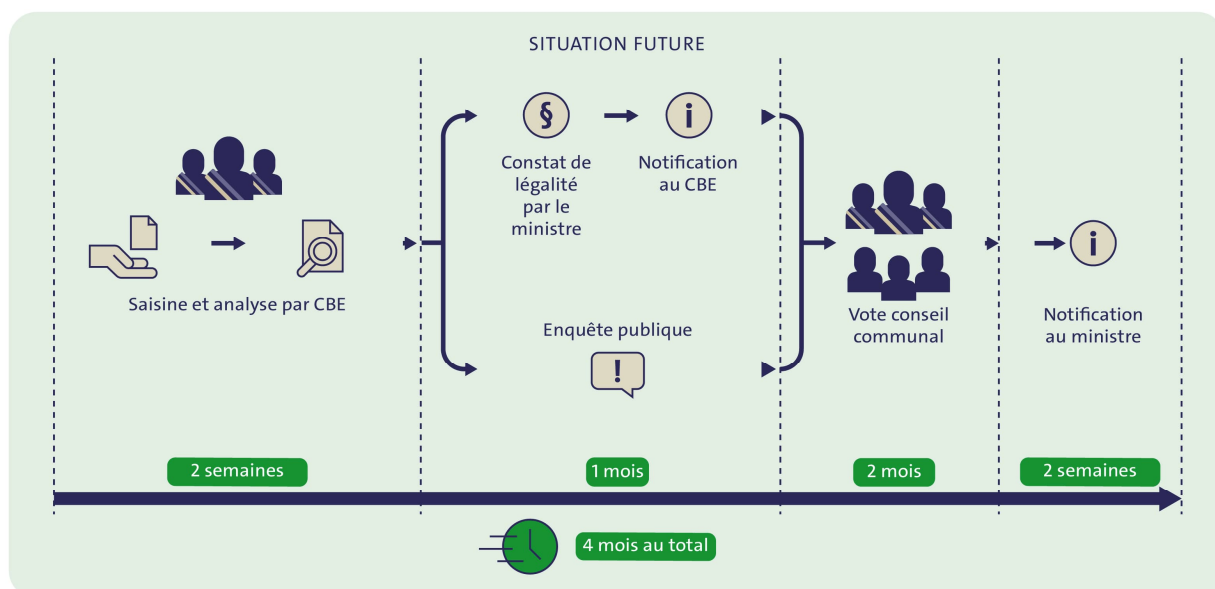
Il est partant jugé opportun d'instaurer une procédure d'adoption pour ces PAP NQ de moindre envergure, dénommée plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » allégé (PAP_A), ceci à l'instar de la procédure allégée d'ores et déjà existante en matière d'adoption des projets de modification ponctuelle des PAP.

Cette procédure allégée se distingue notamment de la procédure d'adoption « classique » d'un PAP NQ par l'absence d'un avis d'une commission spécialisée en matière d'urbanisme ainsi que par une réduction générale des étapes procédurales et des délais légaux respectifs.

L'avis d'une commission s'avère, en effet, souvent moins utile lors de la procédure d'adoption d'un tel PAP NQ, et ce au vu des incidences urbanistiques qui restent souvent mineures.

Cette nouvelle procédure pour les projets dont la surface est inférieure à 25 ares réduit presque de moitié la durée de la procédure légale par rapport à la procédure classique, la ramenant à seulement cinq mois, publication et entrée en vigueur comprises.

Le schéma simplifié ci-après présente les principales étapes de la nouvelle procédure harmonisée :



6. Révision des conventions et projets d'exécution des PAP

Dès que la procédure d'adoption d'un PAP NQ est achevée, une convention d'exécution du PAP doit être conclue entre la commune et l'initiateur du PAP afin de régler les conditions de réalisation et de financement des travaux de voirie et d'équipements publics par l'initiateur du projet.



La confection de ces documents et les négociations y relatives sont souvent chronophages, et constitue régulièrement un des facteurs principaux de retard dans l'exécution des PAP NQ.

Le problème fondamental consiste en l'absence d'un délai légal endéans lequel la convention doit être signée par toutes les parties intéressées.

Il est dès lors proposé de compléter l'article 36 en vigueur par des dispositions prévoyant, d'une part, un délai d'ordre pour la conclusion de la convention d'exécution du PAP et, d'autre part, un délai de réponse du collège des bourgmestre et échevins, délai qui commence à courir à compter de la réception du projet de convention accompagné du projet d'exécution.

7. Élargissement du champ d'application de l'autorisation de construire précaire

Conformément au principe général en matière d'aménagement communal, tout projet de construction doit respecter la réglementation urbanistique applicable. Toutefois, une exception est proposée afin de permettre, à titre provisoire, l'autorisation de certaines constructions ou aménagements en zones urbanisées ou destinées à l'être, même lorsqu'ils ne sont pas conformes aux plans et projets d'aménagement en vigueur.

Cette dérogation, telle que proposée, se fonde sur des impératifs de résilience et, plus particulièrement, sur la nécessité de pouvoir intervenir rapidement en cas de crises majeures sanitaires, humanitaires, géopolitiques, environnementales ou climatiques, nécessitant la mise en place immédiate d'infrastructures essentielles. Les événements récents, tels que les inondations de 2021, la pandémie de COVID-19 ou encore l'accueil de réfugiés, en démontrent clairement le besoin.

Le texte prévoit ainsi l'introduction d'une nouvelle disposition permettant au bourgmestre, en cas d'urgence dûment constatée par le conseil communal, d'autoriser, sans qu'il soit nécessaire de modifier au préalable le PAG, le PAP NQ ou le PAP QE, la réalisation de constructions d'utilité publique ou de logements dans des situations d'urgence et ceci pour une durée limitée. Cette souplesse procédurale vise notamment à permettre l'hébergement provisoire de personnes affectées par une catastrophe survenue au Grand-Duché de Luxembourg, ainsi que celui de demandeurs de protection internationale, hébergement qui se heurte fréquemment aux contraintes de zonage prévues dans les différents PAG.

En effet, la modification du PAG n'est généralement pas une solution viable en cas d'urgence, tant en raison des délais que pour des raisons de cohérence du zonage. Ces contraintes ont d'ailleurs limité la capacité du Gouvernement à augmenter rapidement ses infrastructures d'accueil de demandeurs de protection internationale.

Cette faculté de dérogation répond également à d'autres types de crises, comme la nécessité d'ériger temporairement des équipements collectifs, des infrastructures techniques ou des hébergements d'urgence après une catastrophe.

Le bourgmestre conserve toutefois une marge d'appréciation. En effet, il peut autoriser ces projets dérogatoires, mais n'est pas obligé de le faire. Contrairement au régime strict de légalité applicable aux autorisations de construire classiques, le bourgmestre peut tenir compte des observations formulées dans le cadre de la procédure non contentieuse. Cette approche s'apparente aux dérogations déjà prévues



selon les parties réglementaires du PAG et du PAP QE, qui lui confère également une certaine latitude dans certains cas de figure lors de la délivrance d'une autorisation de construire.

8. Nouveau régime juridique pour la suspension des travaux par les communes

Actuellement, la loi précitée du 19 juillet 2004 ne prévoit aucune procédure uniforme à l'échelle nationale en matière de suspension des travaux sur un chantier par arrêté communal. En l'absence de base légale habilitante spécifique, chaque commune applique ses propres règles, inscrites dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (le « RBVS »), ce qui entraîne des disparités de traitement et une insécurité juridique pour les administrés et les autres acteurs du secteur de la construction.

En effet, l'article 39 prévoit que l'une des composantes du RBVS est de déterminer l'aménagement des chantiers. Cet article constitue, certes, une base légale pour encadrer le cas de figure précité, mais cette base légale ne prévoit pas de régime juridique spécifique encadrant l'arrêté de suspension des travaux.

Le présent projet de loi entend dès lors combler cette lacune en instaurant un régime juridique clair, autonome et muni de mécanismes de sanction au niveau pénal, assurant à la fois l'effectivité des arrêtés de suspension des travaux et la protection des droits des personnes concernées. La mise en place d'un régime juridique adapté s'avère d'autant plus nécessaire que la Cour de cassation, a, dans un arrêt du 19 juin 2025^[1], confirmé que le non-respect d'un arrêté communal de fermeture de chantier correspondant dans sa substance à l'actuel arrêté de suspension des travaux ne constitue pas, en l'état du droit positif, une infraction pénale.

L'article 107 de la loi précitée du 19 juillet 2004 ne prévoit de sanctions pénales que pour la violation des plans d'aménagement général et particulier, du RBVS ou d'une autorisation de construire. Il en résulte qu'un maître d'ouvrage peut poursuivre ses travaux malgré un arrêté de suspension des travaux sans encourir de sanction pénale.

Si la Cour a rappelé que les communes conservent leur compétence pour édicter de tels arrêtés, ceux-ci ne produisent aujourd'hui d'effets que sur le plan administratif. Ce constat met en lumière les limites d'un dispositif dépourvu de mécanisme de contrainte véritable.

Le présent projet de loi vise ainsi à instaurer un régime juridique complet et effectif, incluant une base pénale autonome permettant de sanctionner le non-respect des arrêtés de suspension des travaux, lesquels se substituent aux arrêtés de fermeture de chantier antérieurement utilisés par les communes. L'objectif est de garantir l'autorité des décisions communales en matière d'urbanisme, de préserver la sécurité publique et d'assurer une protection équitable des droits des tiers comme des maîtres d'ouvrage, dans le respect des principes de légalité et de proportionnalité.

9. Régime juridique autour des constructions menaçant ruine

Par analogie aux dispositions qui précèdent, la loi précitée du 19 juillet 2004 ne prévoit pas de procédure uniforme à l'échelle nationale pour les bâtiments menaçant ruine. Les pays voisins bénéficiant d'un cadre légal uniforme autour de cette thématique, il a été jugé pertinent de se pencher sur cette question.

^[1] Cour de cassation, arrêt n° 107/125 du 19 juin 2025



Actuellement, les dispositions relatives aux bâtiments menaçant ruine se trouvent dans les RBVS de chaque commune, tel que prévu à l'article 39 de la loi précitée, et divergent dès lors d'une commune à une autre.

Afin de pallier les conséquences négatives qu'engendre la multitude de prescriptions applicables en matière de construction, forçant les professionnels à se familiariser en amont de chaque projet avec les prescriptions d'un territoire donné, un règlement grand-ducal, tel que prévu par l'accord de coalition 2023-2028 « *Lëtzebuerg fir d'Zukunft stäerken* », est en cours d'élaboration afin d'harmoniser les règles en matière de solidité, de sécurité, de salubrité, de durabilité et de commodité sur le plan national. Il s'agit en l'occurrence de la mesure n°13 du paquet de 40 mesures de simplification administrative en matière de construction de logements, tel qu'établi par le Gouvernement en 2024, qui vise l'élaboration d'un règlement sur les bâtisses national.

Néanmoins, pour ce qui relève des dispositions du RBVS relatives aux bâtiments menaçant ruine, il a été jugé nécessaire de les ériger au niveau de la loi, en raison de l'atteinte que l'exercice des pouvoirs de police du bourgmestre est susceptible d'avoir sur les libertés publiques, ainsi que sur les concepts d'inviolabilité du domicile et du droit à la propriété, ces derniers étant des matières réservées à la loi.

En effet, l'article 37 de la Constitution révisée dispose que « *Toute limitation de l'exercice des libertés publiques doit être prévue par la loi et respecter leur contenu essentiel. Dans le respect du principe de proportionnalité, des limitations ne peuvent être apportées que si elles sont nécessaires dans une société démocratique et répondent effectivement à des objectifs d'intérêt général ou au besoin de protection des droits et libertés d'autrui.* ». L'article 124 de la Constitution dispose à son tour que « *Dans les matières réservées à la loi par la Constitution, les règlements communaux ne peuvent être pris qu'en vertu d'une disposition légale particulière qui fixe l'objectif des mesures d'exécution et, le cas échéant, les conditions auxquelles elles sont soumises.* ».

Par conséquent, le présent projet de loi vise à instaurer une base légale, permettant au bourgmestre d'exercer ses pouvoirs de police en matière de bâtiments menaçant ruine, de prendre des arrêtés en la matière et d'en faire sanctionner le non-respect.

10. Règlement sur les bâtisses

A l'heure actuelle, le contenu du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (le « RBVS »), est réglé par l'article 39 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et porte sur la solidité, la sécurité, la salubrité, la durabilité et la commodité des constructions et aménagements extérieurs.

A l'instar du point précédent et étant donné qu'il appartient aujourd'hui aux cent différentes communes d'alimenter le contenu de leur RBVS, les prescriptions varient d'une commune à l'autre. Cette situation contraint notamment les acteurs du secteur de la construction à appréhender, pour chaque projet, les dispositions réglementaires spécifiques à chaque commune, ce qui entraîne un alourdissement significatif des démarches, accroît les risques d'erreurs dans la planification et se traduit, en définitive, par une augmentation des coûts de réalisation pour l'ensemble des intervenants.



Ainsi, en vue d'harmoniser les règles en matière de solidité, de sécurité, de salubrité, de durabilité et de commodité, un projet de règlement grand-ducal sur les bâtisses a été établi afin d'obtenir une réglementation au niveau national. Le projet de règlement grand-ducal poursuit un double objectif : la simplification administrative et l'accélération de la réalisation de constructions, notamment en matière de logement ainsi que le renforcement de la sécurité juridique en réduisant les divergences d'interprétation.

Par ailleurs, l'harmonisation des dispositions s'intègre dans la continuité des pratiques actuelles, en ce que le ministère des Affaires intérieures avait déjà publié en 2018, un RBVS type, modifié par la suite en 2023. Après une analyse approfondie de tous les RBVS, il en est ressorti que 80 communes ont repris la même structure que le RBVS type, cette même structure ayant été reprise en tant que base pour l'élaboration du projet de règlement grand-ducal. Au total, 10 301 articles des règlements sur les bâtisses actuels ont été analysés, dont 9.009 correspondent au RBVS type.

Depuis la révision de la Constitution et son entrée en vigueur le 1er juillet 2023, l'article 37 dispose que « Toute limitation de l'exercice des libertés publiques doit être prévue par la loi et respecter leur contenu essentiel. Dans le respect du principe de proportionnalité, des limitations ne peuvent être apportées que si elles sont nécessaires dans une société démocratique et répondent effectivement à des objectifs d'intérêt général ou au besoin de protection des droits et libertés d'autrui. »

De plus, conformément à l'article 45, « Le Grand-Duc ne peut prendre des règlements et arrêtés qu'en vertu d'une disposition légale particulière qui fixe l'objectif des mesures d'exécution et le cas échéant les conditions auxquelles elles sont soumises. »

Le présent avant-projet de loi a ainsi vocation à établir la base légale pour le règlement grand-ducal sur les bâtisses.

11. Digitalisation des procédures en matière d'aménagement communal et de développement urbain

A l'heure actuelle, les procédures d'adoption en matière d'aménagement communal et de développement urbain se font par voie postale, ce qui est chronophage et génère des coûts non négligeables concernant notamment la confection des dossiers et leurs publications légales.

Il est dès lors proposé d'étendre l'usage de la plateforme d'échange électronique du MAINT, actuellement dénommée e-MINT, à l'introduction, dans le cadre de la procédure d'adoption, des dossiers relatifs notamment à l'établissement et à la modification des PAG et des PAP. Par ailleurs, lorsqu'un PAP NQ est déposé par un initiateur autre que la commune, une démarche spécifique sera mise en place au sein du système électronique « myguichet.lu », lui permettant d'introduire le dossier en procédure.

Dans ce contexte, la mise en place d'un système pour les PAP sera conçu, permettant aux personnes concernées de suivre lesdites procédures sur un site internet et les informant sur les étapes procédurales en cours et à suivre ainsi que sur les délais légaux respectifs.



Il est envisagé de procéder à la dématérialisation intégrale des procédures d'adoption des PAG et des PAP, ainsi que de l'ensemble des procédures relatives aux conventions d'exécution et aux servitudes établies en vertu des articles 20, 21, 32 et 33 en vigueur.

Une telle dématérialisation vise non seulement à moderniser et rationaliser les processus administratifs, mais également à garantir une meilleure traçabilité des échanges, à réduire les délais de traitement et à limiter les risques d'erreurs matérielles.

La numérisation complète de ces démarches permettra, en outre, de renforcer la transparence du processus décisionnel, de faciliter la coordination entre les acteurs institutionnels et de simplifier l'accès aux procédures pour les communes, les opérateurs privés et les citoyens. Elle contribuera à uniformiser les pratiques, à améliorer la qualité des dossiers soumis et à optimiser l'efficacité des services publics en matière d'aménagement communal et du développement urbain.

12. Standardisation et digitalisation des enquêtes publiques

La digitalisation conséquente des procédures de délivrance des autorisations individuelles de même que des procédures d'adoption des PAG et PAP, telle que proposée ci-dessus, induit une opportunité supplémentaire pour le déroulement des enquêtes publiques qui nécessitent d'être organisées en amont de certaines décisions administratives.

L'outil informatique destiné à assurer la gestion électronique des enquêtes publiques existe d'ores et déjà. Il s'agit de la plateforme nationale d'enquêtes publiques, exploitée sous la tutelle du ministère de la Digitalisation. Cette infrastructure, déjà opérationnelle et éprouvée, constitue une base solide pour la dématérialisation des enquêtes publiques menées dans le domaine de l'aménagement communal et du développement urbain, en l'occurrence en matière de PAG et de PAP.

Dans ce contexte, il y a lieu de relever qu'il est prévu de procéder à une révision de l'intégralité des dispositions légales en matière de construction et d'environnement et de rendre obligatoire l'usage de la plateforme précitée pour toutes les enquêtes publiques, qui aujourd'hui ne se font pas encore par le biais de la voie électronique.

Une telle approche a le mérite de rendre les enquêtes publiques faciles d'accès à un plus grand nombre de personnes intéressées, de simplifier le déroulement desdites enquêtes ainsi que, le cas échéant, la gestion des réclamations.

De plus, ceci permet de réduire sensiblement les coûts afférents. En effet, les coûts de publication s'avèrent aujourd'hui non négligeables, ce qui peut dans certain cas impacter la volonté politique ou encore celle du maître d'ouvrage de procéder à une modification d'un PAG ou d'un PAP, malgré son utilité manifeste (p.ex. pour améliorer la qualité du projet ou pour densifier ce dernier).

Il convient de relever, dans ce contexte, que les dispositions proposées à ce sujet par le présent projet de loi s'inspirent largement de celles prévues notamment à l'article 169 du projet de loi n° 8302, modifiant la loi relative aux établissements classés, ainsi que des articles 45 et 46 du projet de loi n° 7139A, modifiant la loi précitée du 19 juillet 2004 et introduisant le nouvel instrument du remembrement ministériel.



13. Révision des dispositions pénales

Le présent projet de loi vise, par ailleurs, à incriminer la poursuite de travaux en présence d'un arrêté de suspension des travaux, la réalisation de travaux soumis à autorisation sans avoir obtenu ladite autorisation, ainsi que le non-respect d'un arrêté de péril.

En effet, la réalisation de travaux soumis à autorisation de construire sans que celle-ci ait été préalablement délivrée n'était jusqu'à présent pas pénalement incriminée, ce qui limitait les moyens de contrainte à la disposition des autorités communales.

Ces nouvelles dispositions pénales érigent les comportements précités en infractions pénales, et ce afin de renforcer le respect des règles d'aménagement du territoire communal et l'autorité du régime d'autorisation, tel que prévu par la loi précitée du 19 juillet 2004.



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

Texte du projet

Nous Guillaume, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,
Le Conseil d'État entendu ;
Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;
Vu la décision de la Chambre des Députés du et celle du Conseil d'Etat du portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Art. 1^{er}. A l'article 2, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à la suite du mot « durable » sont insérés les mots « et résilient ».

Art. 2. L'article 4 de la même loi est remplacé comme suit :

« **Art. 4. La commission d'aménagement**

Il est institué auprès du ministre une commission, dénommée « commission d'aménagement », qui a pour mission de donner son avis sur toutes les questions et tous les projets en matière d'aménagement communal et de développement urbain que le ministre ou les communes lui soumettent et d'adresser de son initiative au ministre et aux communes toute proposition relevant de ses missions.

La commission se compose de cinq membres au moins et de treize au plus. Elle comprend :

- 1° au moins quatre délégués désignés par le ministre ;
- 2° un délégué proposé par le ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions.

Les membres de la commission, dont le président, les deux vice-présidents et leurs suppléants sont nommés par le ministre.

La commission d'aménagement se fait assister, pour des projets à déterminer par leurs soins, par des représentants-experts d'autres ministères, administrations publiques ou établissements publics, chaque fois que des compétences spécifiques sont requises.

Les représentants-experts et leurs suppléants sont nommés par le ministre.

La commission est assistée par un secrétariat.

Le mode de désignation des vice-présidents, des membres et des représentants-experts, l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement et de son secrétariat sont déterminés par règlement grand-ducal. ».



Art. 3. A l'article 5, alinéa 2, de la même loi, le mot « définitive » est supprimé.

Art. 4. A l'article 6 de la même loi, à la suite du mot « durable » sont insérés les mots « et la résilience ».

Art. 5. A l'article 7 de la même loi, le paragraphe 2 est modifié comme suit :

- 1° A l'alinéa 3, le chiffre « 18 » est remplacé par celui de « 29 ».
- 2° A l'alinéa 4, lettre c), le chiffre « 25 » est remplacé par celui de « 15 » et le chiffre « 36 » est remplacé par celui de « 26 ».

Art. 6. A l'article 8 de la même loi, à la suite du mot « modifié » sont insérés les mots « ou révisé globalement » et le bout de phrase « 10 à 18 respectivement par l'article 18*bis* » est remplacé par les mots « 29 à 35 ».

Art. 7. A l'article 9 de la même loi, le paragraphe 2 est remplacé comme suit :

« (2) Tous les six ans au moins, le conseil communal décide par une délibération dûment motivée si le plan d'aménagement général est soumis à une révision globale. ».

Art. 8. Au titre 3 de la même loi, le chapitre 3 est supprimé.

Art. 9. Les articles 10 à 19 sont abrogés.

Art. 10. A l'article 20 de la même loi, devenant l'article 10 nouveau, l'alinéa 1^{er} est modifié comme suit :

- 1° Le chiffre « 10 » est remplacé par les mots « 30, paragraphe 1^{er} ».
- 2° Le chiffre « 21 » est remplacé par le chiffre « 11 ».
- 3° Le bout de phrase « , sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation » est supprimé.

Art. 11. A l'article 21 de la même loi, devenant l'article 11 nouveau, l'alinéa 1^{er} est remplacé comme suit :

« A partir de la décision du conseil communal intervenue dans les conditions de l'article 30, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, toute modification de limites de terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, changement de typologie de logement, ou démolition d'une construction, qui sont contraires aux dispositions du projet, le cas échéant modifiées suite au vote du conseil communal prévu à l'article 33, sont interdits, à l'exception des travaux de réparation et d'entretien. ».

Art. 12. L'article 23 de la même loi, devenant l'article 13 nouveau, est modifié comme suit :

- 1° A l'intitulé, le mot « publics » est supprimé.
- 2° L'alinéa 1^{er} est modifié comme suit :
 - a) A la suite du mot « publics » sont insérés les mots « et, le cas échéant, privés ».
 - b) Les mots « par le bourgmestre » sont remplacés par les mots « conformément à l'article 27 ».
 - c) Le chiffre « 5 » est remplacé par le chiffre « 4 ».
- 3° L'alinéa 2 est modifié comme suit :



- a) A la suite du mot « publiques » sont insérés les mots « et, le cas échéant, privés, ».
- b) A la suite des mots « l'éclairage, » sont insérés les mots « de dispositifs de lutte contre l'incendie, ».

Art. 13. L'article 24 de la même loi, devenant l'article 14 nouveau, est modifié comme suit :

- 1° Le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit :
 - a) A l'alinéa 1^{er}, à la suite du mot « récupérées » sont insérés les mots « , après indexation sur base de l'indice des prix à la consommation, ».
 - b) A l'alinéa 2, le chiffre « 23 » est remplacé par le chiffre « 13 ».
- 2° Au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, le chiffre « 37 » est remplacé par le chiffre « 27 ».

Art. 14. L'article 25 de la même loi, devenant l'article 15 nouveau, est modifié comme suit :

- 1° A l'alinéa 2, le chiffre « 23 » est remplacé par le chiffre « 13, » et les mots « l'espace routier » sont remplacés par ceux de « la voirie ou de l'équipement public nécessaire à la viabilité du plan ».
- 2° L'alinéa 3 est remplacé comme suit :

« Le plan d'aménagement particulier, tant qu'il n'a pas fait l'objet de l'approbation du ministre, conformément à l'article 35, est dénommé « projet d'aménagement particulier ». ».

Art. 15. L'article 26 de la même loi, devenant l'article 16 nouveau, est modifié comme suit :

- 1° Au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, dernière phrase, le chiffre « 29 » est remplacé par les mots « 19, alinéa 6, ».
- 2° A la suite du paragraphe 1^{er}, est inséré un paragraphe 1*bis* nouveau qui prend la teneur suivante :

« (1*bis*) Tout plan d'aménagement particulier est établi conformément aux articles 29 à 35.

Toutefois, à la demande de l'initiateur d'un projet d'aménagement particulier allégé, le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'entamer la procédure allégée prévue à l'article 36. Sont considérés comme projets d'aménagement particulier allégés, les projets d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui portent sur des fonds d'une surface brute inférieure à vingt-cinq ares, qui sont conformes à l'article 2 et qui sont dépourvus de contraintes résultant de la législation concernant l'aménagement du territoire, l'aménagement communal et le développement urbain, les permissions de voirie, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection du patrimoine culturel, les réseaux d'infrastructures de transport national, l'énergie ou la gestion de l'eau, empêchant l'exécution du plan d'aménagement particulier. ».

- 3° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :
 - a) A l'alinéa 1^{er}, le chiffre « 30 » est remplacé par le chiffre « 29 ».
 - b) A l'alinéa 2, les mots « de modification ponctuelle » sont remplacés par le mot « allégée » et le chiffre « 30*bis* » est remplacé par le chiffre « 36 ».
- 4° A la suite du paragraphe 2, est ajouté un paragraphe 3 nouveau qui prend la teneur suivante :

« (3) Le paragraphe 1*bis*, alinéa 2, et le paragraphe 2, alinéa 2 ne s'appliquent pas en cas de procédure d'adoption unique prévue à l'article 29, alinéa 2. ».

Art. 16. A la suite de l'article 26 de la même loi, devenant l'article 16 nouveau, est inséré le chapitre 2 nouveau, libellé comme suit :



« Chapitre 2 - Élaboration et contenu du plan d'aménagement particulier ».

Art. 17. A l'article 27 de la même loi, devenant l'article 17 nouveau, le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit :

- 1° A la deuxième phrase, les mots « est mené parallèlement à la procédure du projet d'aménagement général couvrant les mêmes fonds » sont remplacés par ceux de « fait l'objet d'une procédure d'adoption unique englobant le projet d'aménagement général couvrant les mêmes fonds, conformément à l'article 29, alinéa 2. ».
- 2° La dernière phrase est supprimée.

Art. 18. A la suite de l'article 27 de la même loi, devenant l'article 17 nouveau, le chapitre 2 est supprimé.

Art. 19. L'article 29 de la même loi, devenant l'article 19 nouveau, est modifié comme suit :

- 1° A l'intitulé, à la suite des mots « « quartier existant » » sont insérés les mots « et du lotissement ».
- 2° Au paragraphe 1^{er}, les alinéas 3 à 5 sont remplacés par trois alinéas nouveaux qui prennent la teneur suivante :

« Tout plan de lotissement de terrains réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant » est initié soit par le collège des bourgmestre et échevins, soit par l'ensemble des propriétaires concernés, adopté par le conseil communal et publié conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Avant de statuer, le conseil communal vérifie la conformité et la compatibilité du plan avec les dispositions de la loi et du plan d'aménagement particulier « quartier existant ».

On entend par lotissement de terrains, la réorganisation d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots en vue de leur affectation à la construction.

Tout lotissement de terrain et tout changement de limite de terrain réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant », qui a vocation à rendre inconstructible l'ensemble ou une partie des fonds concernés, à l'exclusion des fonds réservés aux travaux de voirie et d'équipements nécessaires à la viabilité du plan visés par l'article 23, sont proscrits.».

- 3° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :
 - a) A l'alinéa 1^{er}, les mots « de la présente loi » sont supprimés.
 - b) L'alinéa 3 est remplacé par deux alinéas nouveaux qui prennent la teneur suivante :

« Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut déroger au schéma directeur à condition qu'une telle dérogation, dûment motivée dans le rapport justificatif prévu à l'alinéa 6, s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », ou pour en améliorer la qualité urbanistique ou la qualité d'intégration paysagère.

Au cas où le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » déroge au schéma directeur et couvre une partie des fonds visés par celui-ci, qui n'est pas encore couvert par un plan ou projet d'aménagement particulier, le rapport justificatif est complété par



une illustration qui indique les dérogations au schéma directeur et le précise de façon à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie. ».

- c) A l'alinéa 4, devenant l'alinéa 5 nouveau, les mots « 36 de la présente loi » sont remplacés par le chiffre « 26 ».
- d) L'alinéa 6 est supprimé.

Art. 20. L'article 29*bis* de la même loi, devenant l'article 20 nouveau, est modifié comme suit :

- 1° Au paragraphe 4, alinéa 2, le chiffre « 36 » est remplacé par le chiffre « 26 ».
- 2° Au paragraphe 5, alinéa 3, les mots « 10 à 18 » sont remplacés par les mots « 29 à 35 ».
- 3° Au paragraphe 6, le chiffre « 36 » est remplacé par le chiffre « 26 ».

Art. 21. Au titre 4 de la même loi, le chapitre 3 est supprimé.

Art. 22. Les articles 30 et 30*bis* sont abrogés.

Art. 23. L'article 31 de la même loi, devenant l'article 21 nouveau est modifié comme suit :

- 1° L'intitulé est remplacé comme suit :
« Art. 21. Actes et promesses de vente ou de location et fixation de nouvelles limites d'une propriété foncière ».
- 2° Le paragraphe 1^{er} est abrogé.
- 3° Au paragraphe 2, les alinéas 1^{er} et 2 forment le paragraphe 1^{er} nouveau.
- 4° Au paragraphe 2, alinéa 3, première phrase, qui prend la forme du paragraphe 2 nouveau, le mot « certifiant » est remplacé par le mot « renseignant » et les chiffres « 29 (1) » sont remplacés par les mots « 19, paragraphe 1^{er}, ».
- 5° Au paragraphe 2, alinéa 3, deuxième et troisième phrases, qui prennent la forme du paragraphe 3 nouveau, le mot « certifiant » est remplacé par le mot « renseignant », à la suite du mot « conformité » sont insérés les mots « des limites des parcelles cadastrales » et les chiffres « 29 (1) » sont remplacés par les mots « 19, paragraphe 1^{er}, ».
- 6° Au paragraphe 2, l'alinéa 4, qui prend la forme du paragraphe 4 nouveau, les mots « qui précèdent » sont remplacés par ceux de « des paragraphes 1^{er} à 3 ».

Art. 24. L'article 32 de la même loi, devenant l'article 22 nouveau, est modifié comme suit :

- 1° A l'alinéa 1^{er}, les mots « 30, alinéa 5 » sont remplacés par ceux de « 32, paragraphe 1^{er} », le chiffre « 33 » est remplacé par le chiffre « 23 » et le bout de phrase « sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation » est supprimé.
- 2° A l'alinéa 2, à la suite du mot « usuelle, » sont insérés les mots « sur le site internet de la commune, » sont insérés à la suite du mot « usuelle, » et le mot « Mémorial » est remplacé par les mots « Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg ».

Art. 25. A l'article 33 de la même loi, devenant l'article 23 nouveau, le paragraphe 1^{er} est remplacé comme suit :

« (1) A partir du dépôt du projet d'aménagement particulier ou du projet de modification d'un plan d'aménagement particulier à la maison communale, conformément à l'article 32, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, toute modification de limites des terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, changement de typologie de



logement, ou démolition d'une construction ou, le cas échéant modifiées suite au vote du conseil communal prévu à l'article 33, sont interdits, à l'exception des travaux de réparation et d'entretien. ».

Art. 26. L'article 34 de la même loi, devenant l'article 24 nouveau, est modifié comme suit :

- 1° Le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit :
 - a) A l'alinéa 1^{er}, le chiffre « 23 » est remplacé par le chiffre « 13 ».
 - b) A l'alinéa 2, le chiffre « 36 » est remplacé par le chiffre « 26 ».
- 2° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :
 - a) A l'alinéa 1^{er}, les mots « 30, alinéa 1^{er} » sont remplacés par le chiffre « 33 ».
 - b) A l'alinéa 2, le chiffre « 23 » est remplacé par le chiffre « 13 » et les mots « 30, alinéa 1^{er} » sont remplacés par le chiffre « 33 ».
- 3° Au paragraphe 3, le chiffre « 36 » est remplacé par le chiffre « 26 ».
- 4° Au paragraphe 5, les mots « 25, alinéa 3 » sont remplacés par les mots « 15, alinéa 2 ».

Art. 27. L'article 35 de la même loi, devenant l'article 25 nouveau, est modifié comme suit :

- 1° A l'intitulé, les mots « « nouveau quartier » » sont supprimés.
- 2° Le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit :
 - a) A l'alinéa 1^{er}, le mot « publics » est supprimé et les mots « « nouveau quartier » » sont remplacés par les mots « ou des travaux accessoires de voirie visés à l'article 15, alinéa 2 ».
 - b) A l'alinéa 2, les mots « « nouveau quartier » » sont supprimés.
- 3° Le paragraphe 2 est remplacé comme suit :
 - a) L'alinéa 1^{er} est modifié comme suit :
 1. Le mot « publics » est supprimé, le chiffre « 23 » est remplacé par le chiffre « 13 » et les mots « « nouveau quartier » » sont supprimés.
 2. Une dernière phrase est ajoutée qui prend la teneur suivante :
« Il peut également porter sur des mesures urbanistiques nécessaires pour mettre en œuvre le plan d'aménagement particulier concerné. ».
 - b) A l'alinéa 2, le mot « publics » est remplacé par les mots « ainsi que des mesures urbanistiques précitées ».

Art. 28. L'article 36 de la même loi, devenant l'article 26 nouveau, est remplacé comme suit :

« Art. 26. Convention relative au plan d'aménagement particulier

(1) Sur base du projet d'exécution, une convention entre la commune, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, et l'initiateur du projet est conclue.

(2) Le projet de convention avec le projet d'exécution est transmis par le propriétaire au collège des bourgmestre et échevins qui dispose d'un délai de trois mois pour transmettre ses observations au propriétaire ou à son mandataire.

La convention et le projet d'exécution sont soumis, le cas échéant modifiés à la suite des observations émises par le collège des bourgmestre et échevins, au plus tard six mois après leur transmission au collège des bourgmestre et échevins, telle que prévue à l'alinéa 1^{er}, à l'approbation du conseil communal. La convention règle notamment la réalisation des travaux de voirie et d'équipements



nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou les travaux accessoires de voirie visés à l'article 15, alinéa 2, leur financement par les intéressés, y compris une garantie bancaire, ainsi que la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics et l'indemnité compensatoire conformément à l'article 24, paragraphe 3, de même que la cession gratuite des équipements publics à la commune après leur achèvement selon les règles de l'art et la réception définitive des travaux. Elle indique également le délai de réalisation du projet et, en cas de réalisation en phases successives, le déroulement de chaque phase.

(3) La convention est conclue avant la délivrance des autorisations prévues à l'article 27.

(4) La convention est périmée de plein droit si dans un délai à fixer par le collège des bourgmestre et échevins, qui ne peut pas être inférieur à un an, le propriétaire du fonds sur lequel porte le projet ou son mandataire n'a pas entamé la réalisation du projet de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé par décision du collège des bourgmestre et échevins pour une période d'un an sur demande motivée du propriétaire ou de son mandataire. Cette décision est soumise à l'approbation du conseil communal.

Le délai est prorogé de plein droit si une autorisation de construire a été délivrée pour l'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier jusqu'à ce que l'autorisation de construire précitée soit périmée.

(5) La décision du conseil communal relative à l'approbation de la convention et du projet d'exécution est transmise pour approbation au ministre. Le ministre statue dans le délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai, le ministre n'a pas statué, la convention est réputée approuvée.

(6) Les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité d'un projet sont exécutés sous le contrôle et la surveillance du collège des bourgmestre et échevins, le propriétaire du fonds sur lequel porte le projet ou son mandataire demeurent cependant responsable exclusif de la réalisation et de l'exécution matérielle des travaux requis. ».

Art. 29. L'article 37 de la même loi, devenant l'article 27 nouveau, est modifié comme suit :

- 1° A l'alinéa 3, le chiffre « 36 » est remplacé par le chiffre « 26 ».
- 2° A l'alinéa 4, le chiffre « 25 » est remplacé par le chiffre « 15 ».

Art. 30. A la suite de l'article 37 de la même loi, devenant l'article 27 nouveau, est inséré l'article 27bis nouveau qui prend la teneur suivante :

« Art. 27bis. Autorisations de construire précaires

(1) En cas d'urgence et, le cas échéant, par dérogation aux dispositions du plan et projet d'aménagement général ainsi que du plan et projet d'aménagement particulier, le bourgmestre peut



autoriser, à titre précaire, des constructions d'utilité publique ou destinées au logement d'urgence à la suite d'événements imprévisibles ou de migration, temporaires et démontables, dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

L'urgence justifiant la réalisation des constructions visées à l'alinéa 1^{er} est constatée par une délibération motivée du conseil communal, préalablement à la délivrance de l'autorisation de construire précaire.

(2) Le bourgmestre peut autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnement temporaires sur base d'un concept de mobilité spécifique, le cas échéant, par dérogation aux dispositions du plan et projet d'aménagement général ainsi que du plan et projet d'aménagement particulier, à condition que la dérogation s'avère nécessaire pour améliorer la durabilité en matière de mobilité.

(3) Sans préjudice des paragraphes 1^{er} et 2, l'autorisation de construire précaire est délivrée conformément à l'article 27. La demande d'autorisation est accompagnée par un état descriptif des lieux avant le début des travaux, établi aux frais du demandeur, par une personne répondant aux conditions de l'article 17, paragraphe 3.

L'autorisation est délivrée pour une durée maximale de trois ans, susceptible d'être renouvelée pour deux nouveaux termes d'une durée maximale respective d'un an.

(4) Le propriétaire ou le nu-propriétaire des constructions, visées au paragraphe 1^{er}, ou des emplacements, visés au paragraphe 2, est tenu de remettre le terrain en l'état, constaté par l'état descriptif visé au paragraphe 3, à ses frais, avant l'expiration de la durée de l'autorisation précaire. A défaut, la commune y procède à sa place et à ses frais après une mise en demeure.

Le propriétaire ou le nu-propriétaire n'ont droit à aucune indemnité à la suite de la remise en état.

(5) Les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des paragraphes 1^{er} et 2 ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de la commune à la suite de la remise en état visée au paragraphe 4. Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux, constitués après la délivrance de l'autorisation précaire sur des bâtiments existants à cette date que le demandeur s'est engagé, lors de la demande d'autorisation précaire.

Tout acte constitutif ou translatif de droits réels sur les constructions, logements ou emplacements créés ou aménagés en application d'une autorisation précaire doivent, sous peine de nullité, comporter une mention expresse du caractère précaire de l'autorisation et de l'obligation de remise en état. ».

Art. 31. L'article 37*bis*, devenant l'article 28 nouveau est remplacé par deux articles nouveaux qui prennent la teneur suivante :



« Art. 28. Suspension des travaux

(1) Le bourgmestre ou l'échevin délégué, visé à l'article 67 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, procède, entre huit heures et dix-huit heures, au contrôle de la conformité de l'exécution des travaux de construction aux autorisations de construire ou afin de constater l'absence d'autorisation de construire requise en vertu des articles 27 et 27bis. Il a accès aux parcelles cadastrales où ont été réalisés des travaux de construction non-autorisés ainsi qu'aux parcelles cadastrales et constructions qui font l'objet d'une autorisation.

Lorsque le contrôle porte sur une construction où résident des personnes, celui-ci ne peut avoir lieu qu'en l'absence d'autorisation de construire ou s'il existe des indices de violation des prescriptions visées à l'article 107, paragraphe 1^{er}.

Le bourgmestre peut déléguer, et le cas échéant l'échevin délégué avec l'accord du bourgmestre, subdéléguer le contrôle, sous sa surveillance et sous sa responsabilité, à un ou plusieurs fonctionnaires communaux affectés au service technique communal, visé à l'article 99 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Sauf en cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, le maître d'ouvrage est informé du jour et de l'heure du contrôle au moins cinq jours avant celui prévu pour le contrôle.

Lorsque l'accès y est refusé au bourgmestre, le cas échéant à l'échevin délégué ou au subdélégué, l'accès est soumis à l'accord préalable et écrit du président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation desdits immeubles. Lorsque les travaux de construction présentent un péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, le bourgmestre, l'échevin délégué ou le subdélégué peut procéder au contrôle, après en avoir informé le président du tribunal d'arrondissement.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, a le droit de se faire assister par des agents de la Direction de la Santé, en présence d'indices faisant présumer un péril imminent pour la salubrité publique ou celle de l'occupant.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, a le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution du contrôle.

L'occupant, le propriétaire et le nu-propriétaire ont le droit d'accompagner le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, lors du contrôle.

(2) Le contrôle fait l'objet d'un rapport qui est rédigé par le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, et est notifié au maître d'ouvrage. En cas de péril grave et imminent pour



la salubrité ou la sécurité publiques ou celles de l'occupant, le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, est dispensé de la notification du rapport de contrôle

Le rapport mentionne :

- 1° les noms des personnes ayant effectué le contrôle, le lieu et la date ;
- 2° la description de la partie du chantier concernée ;
- 3° le cas échéant, les travaux qui présentent un péril grave et imminent pour la sécurité publique ou la salubrité publique ;
- 4° le cas échéant, les travaux exécutés en violation aux prescriptions visées à l'article 107, paragraphe 1^{er} ;
- 5° le cas échéant, les travaux exécutés en l'absence d'une autorisation de construire conformément à l'article 27 ;
- 6° le cas échéant, les mesures et travaux nécessaires pour sauvegarder la sécurité et la salubrité publiques ou celles de l'occupant.

(3) Sauf en cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, avant une suspension de travaux, telle que visée au paragraphe 4, le bourgmestre ou l'échevin délégué informe par écrit le maître d'ouvrage de son intention de prononcer une suspension de travaux, mentionnant les violations constatées, et fixe un délai qui ne peut être inférieur à huit jours pour permettre aux intéressés de présenter leurs observations.

(4) Sans préjudice du paragraphe 2, alinéa 2, point 5°, le bourgmestre ou l'échevin délégué ordonne, par un arrêté motivé, la suspension totale ou partielle de travaux sur base des conclusions du rapport, visé au paragraphe 2, alinéa 2.

(5) L'arrêté est notifié endéans les huit jours qui suivent l'expiration du délai de huit jours, visé au paragraphe 3, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par porteur au maître d'ouvrage. Une copie de l'arrêté est affichée par la commune de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique, aux abords du chantier, et publiée par voie d'affiche à la maison communale de la manière usuelle ainsi que sur le site internet de la commune.

(6) L'arrêté devient exécutoire le jour qui suit celui de sa notification au maître d'ouvrage.

En cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou salubrité publiques, l'arrêté de suspension des travaux devient exécutoire dès son affichage aux abords du chantier.

(7) L'arrêté est levé par décision motivée du bourgmestre dès que la mise en conformité des travaux ou le rétablissement de la sécurité et salubrité publiques est constatée ou, le cas échéant, par l'autorisation de construire du bourgmestre qui autorise la mise en conformité des travaux.

Art. 28bis. Constructions menaçant ruine

(1) Le bourgmestre ou l'échevin délégué, visé à l'article 67 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, procède, entre huit heures et dix-huit heures, au contrôle des murs, bâtiments ou



édifices, ci-après « lieux », qui n'offrent pas les garanties de solidité et d'hygiène nécessaires au maintien de la sécurité et de la salubrité publiques ou de celles des occupants.

Le bourgmestre peut déléguer, et le cas échéant l'échevin délégué subdéléguer avec l'accord du bourgmestre, le contrôle, visé à l'alinéa 1^{er} sous sa surveillance et sa responsabilité, à un ou plusieurs fonctionnaires communaux affectés au service technique communal, visé à l'article 99 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Sauf en cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, l'occupant, le propriétaire, le nu-propriétaire des lieux et les titulaires de droits réels sur les lieux sont informés au moins cinq jours avant la date prévue pour le contrôle.

Lorsque l'accès y est refusé par l'occupant, au bourgmestre, le cas échéant à l'échevin délégué ou au subdélégué, l'accès est soumis à l'accord préalable et écrit du président du tribunal d'arrondissement dont relèvent les lieux. Lorsque les lieux présentent un péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou pour celles des occupants, le bourgmestre, l'échevin délégué ou le subdélégué peut procéder au contrôle, après en avoir informé le président du tribunal d'arrondissement.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, peut se faire assister par un expert assermenté en bâtiments.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, a le droit de se faire assister par des agents de la Direction de la Santé en présence d'indices faisant présumer des risques pour la salubrité publique ou celle de l'occupant.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, a le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution du contrôle.

L'occupant, le propriétaire, le nu-propriétaire des lieux et les titulaires de droits réels sur les lieux ont le droit d'accompagner le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, lors du contrôle.

(2) Le contrôle fait l'objet d'un rapport qui est rédigé par le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, et est notifié à l'occupant, au propriétaire, au nu-propriétaire des lieux et aux titulaires de droits réels sur les lieux. En cas de péril grave et imminent pour la salubrité ou la sécurité publiques ou celles de l'occupant, le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, est dispensé de la notification du rapport de contrôle.

Le rapport mentionne :

- 1° les noms des personnes ayant effectué le contrôle, le lieu et la date ;
- 2° les causes d'insécurité ou d'insalubrité ;
- 3° les mesures de réparation ou toute autre mesure préconisée pour y remédier, y compris, celles pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ;
- 4° le cas échéant, l'intention d'ordonner la démolition de tout ou partie des lieux ;
- 5° le cas échéant, en cas d'inhabitabilité, l'intention d'y interdire l'habitation ou l'accès ;



6° le délai pour faire valoir des observations qui ne peut être inférieur à huit jours.

A défaut de connaître l'adresse exacte des personnes, visées à l'alinéa 1^{er}, la notification est valablement faite par voie d'affiche à la maison communale de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique, aux abords des lieux.

(3) Le bourgmestre ou l'échevin délégué ordonne, par un arrêté motivé, de procéder aux mesures, visées au paragraphe 2, alinéa 2, dans un délai qu'il fixe.

Lorsque l'état de solidité d'un bâtiment constitue un péril grave et imminent à la sécurité ou la salubrité publiques ou à celles des occupants, le bourgmestre ou l'échevin délégué ordonne, par arrêté, des mesures provisoires nécessaires immédiates, dont l'évacuation du bâtiment.

Les interdictions, visées au paragraphe 2, alinéa 2, point 5°, sont temporaires et ne peuvent pas dépasser la durée d'exécution des mesures.

L'arrêté est notifié endéans le mois qui suit l'expiration du délai de huit jours, visé au paragraphe 2, alinéa 2, point 6°, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'occupant, au propriétaire, au nu-propriétaire des lieux et aux titulaires de droits réels sur les lieux.

Pour autant que les titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, les occupants et, si le bâtiment est à usage total ou partiel d'hébergement, l'exploitant soient à même d'être connus par l'administration communale, l'arrêté leur est également notifié.

Lorsque les mesures prescrites ne concernent que les parties communes d'un bâtiment en copropriété, l'arrêté est notifié au syndicat des propriétaires.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au paragraphe 3, alinéas 4 et 5, la notification de l'arrêté est valablement effectuée par voie d'affiche aux abords du bâtiment, à la maison communale de la manière usuelle ainsi que par une publication sur le site internet de la commune.

(4) L'arrêté devient exécutoire le jour qui suit celui de sa notification aux personnes visées au paragraphe 3, alinéas 4 et 5.

En cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou salubrité publiques, l'arrêté devient exécutoire dès son affichage aux abords du bâtiment.

(5) Le bourgmestre, l'échevin délégué ou le subdélégué ont le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution des mesures ordonnées.

(6) Par dérogation à l'article 27, alinéa 1^{er}, en présence d'un péril grave et imminent, les mesures de travaux ou de démolition nécessaires pour mettre fin au péril ne sont pas soumises à autorisation de construire.



(7) Si le propriétaire ou le nu-propriétaire ne procède pas à l'exécution des mesures ordonnées en vertu des paragraphes 3 et 4, le bourgmestre ou l'échevin délégué fait exécuter, après mise en demeure, aux frais du propriétaire ou du nu-propriétaire, les travaux nécessaires au rétablissement de la sécurité et de la salubrité publiques ou de celles de l'occupant. Le bourgmestre ou l'échevin délégué ont le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution de ces travaux. ».

Art. 32. A la suite de l'article 28*bis* nouveau, est inséré un titre 5 nouveau, libellé comme suit :

« Titre 5 – Procédure d'adoption du plan d'aménagement général et du plan d'aménagement particulier ».

Art. 33. A la suite de l'article 28*bis* nouveau, sous le titre 5 nouveau, sont insérés les articles 29 à 37 nouveaux qui prennent la teneur suivante :

« Art. 29. Procédure d'adoption

Tout plan d'aménagement général ainsi que tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et plan d'aménagement particulier « quartier existant » est élaboré conformément aux articles 17 et 18 et adopté conformément aux articles 30 à 35.

Si les projets d'aménagement général et particulier visent les mêmes fonds ou en partie les mêmes fonds, le collège des bourgmestre et échevins décide d'entamer une procédure d'adoption unique englobant les projets d'aménagements précités.

Art. 29*bis*. Modalités de transmissions, de demandes et de notifications

Les transmissions, demandes et notifications entre la commune et le ministre ou la commission d'aménagement, s'effectuent par l'intermédiaire du dispositif de transmission sécurisé, visé à l'article 103, point 2°, de la loi modifiée du 13 décembre 1988.

Les transmissions, demandes et notifications entre la commune et une personne physique ou morale autre que la commune, s'effectuent par l'intermédiaire du système électronique « myguichet.lu ».

Art. 30. Initiation de la procédure d'adoption

(1) Le projet d'aménagement général avec l'étude préparatoire, la fiche de présentation ainsi que, le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales élaboré conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement est soumis à la délibération du conseil communal par le collège des bourgmestre et échevins.

Le conseil communal délibère sur la poursuite de la procédure d'adoption du projet d'aménagement général, conformément aux articles 31 à 35. En cas de vote positif, le collège des bourgmestre et échevins transmet dans les huit jours qui suivent l'accord du conseil communal le projet



d'aménagement général avec toutes les pièces mentionnées à l'alinéa 1^{er}, pour avis à la commission d'aménagement et procède à l'enquête publique, conformément à l'article 32.

(2) Le projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » initié par une personne autre que le collège des bourgmestre et échevins, avec le rapport justificatif, est transmis par l'initiateur du projet au collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins analyse la complétude du dossier et la conformité du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou du plan d'aménagement particulier « quartier existant » avec le plan ou projet d'aménagement général ainsi que, le cas échéant, au schéma directeur et à l'article 20, sans préjudice des dispositions de l'article 19, paragraphe 2, alinéas 3 et 4.

Dans le délai d'un mois à partir de la transmission, visée à l'alinéa 1^{er}, le collège des bourgmestre et échevins transmet le dossier complet pour avis à la commission d'aménagement et procède à l'enquête publique, conformément à l'article 32.

Si le collège des bourgmestre et échevins constate que le dossier est incomplet ou le projet d'aménagement particulier est non conforme au plan ou projet d'aménagement général ou au schéma directeur afférent, il demande à l'initiateur du projet, dans le mois qui suit la transmission, visée à l'alinéa 1^{er}, de réviser le dossier. L'initiateur du projet dispose d'un délai d'un mois pour transmettre le complément au collège des bourgmestre et échevins. A partir de la demande de révision, le délai prévu à l'alinéa 3 est interrompu et recommence à courir à partir de la transmission du complément au collège des bourgmestre et échevins.

(3) En cas de procédure unique, le collège des bourgmestre et échevins soumet le projet d'aménagement général au conseil communal, conformément paragraphe 1^{er}, après avoir procédé à l'analyse et, le cas échéant, à une demande de révision, prévues au paragraphe 2, alinéas 2 et 3.

En cas de vote positif, prévu au paragraphe 1^{er}, le collège des bourgmestre et échevins transmet dans les huit jours qui suivent l'accord du conseil communal les projets d'aménagement avec toutes les pièces mentionnées aux paragraphes 1^{er}, alinéa 1^{er} et 2, alinéa 1^{er}, pour avis à la commission d'aménagement et procède à l'enquête publique, conformément à l'article 32.

Art. 31. Avis de la commission d'aménagement

(1) La commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement général avec les dispositions de la présente loi et ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1^{er} de la même loi.



(2) La commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement particulier avec les dispositions de la loi et ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018.

(3) En cas de procédure unique, la commission émet un seul avis quant à la conformité et la compatibilité des projets d'aménagement avec les dispositions légales et réglementaires visés aux paragraphes 1^{er} et 2.

(4) La commission d'aménagement transmet son avis endéans un délai d'un mois à partir de la réception du dossier au collège des bourgmestre et échevins. Ce délai est prolongé de deux mois en cas de révision globale du plan d'aménagement général, conformément à l'article 8.

A défaut pour la commission d'aménagement de transmettre son avis au collège des bourgmestre et échevins dans les délais prévus à l'alinéa 1^{er}, le conseil communal peut passer outre et procéder au vote du ou des projets d'aménagement, conformément à l'article 33.

Art. 32. Enquête publique

(1) Les projets d'aménagement sont déposés avec toutes les pièces mentionnées à l'article 30, paragraphes 1^{er} et 2, pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune et sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du ou des projets. Cette publication fait mention du site internet de la commune et du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg où est publié le ou les projets d'aménagement, ainsi que, le cas échéant des lieux, date et heure de la réunion d'information visée à l'alinéa 3.

En cas de révision globale du plan d'aménagement général, le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population au cours des premiers quinze jours suivant la publication du dépôt par voie d'affiches.

(2) Dans le délai de trente jours à partir de la publication du dépôt du ou des projets sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, les réclamations contre le ou les projets doivent, sous peine de forclusion, être présentées par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

Le collège des bourgmestre et échevins et le ministre peuvent consulter ces réclamations au portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.



Art. 33. Vote du conseil communal

(1) Les projets d'aménagement avec toutes les pièces mentionnées à l'article 30, paragraphes 1^{er} et 2, sont soumis au conseil communal avec l'avis de la commission d'aménagement et, le cas échéant, les avis du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, en application de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, le rapport sur les incidences environnementales, le rapport d'évaluation des incidences environnementales avec les conclusions motivées du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, conformément à la loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement, ainsi que les réclamations et les propositions de modifications du collège des bourgmestre et échevins.

Dans les deux mois à compter de l'expiration du délai prévu à l'article 32, paragraphe 2, le conseil communal décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des réclamations présentées au collège des bourgmestre et échevins de l'adoption du ou des projets d'aménagement.

(2) Le conseil communal peut adopter le ou les projets dans sa forme originale ou y apporter des modifications qui, soit répondent en tout ou en partie aux avis et conclusions visés au paragraphe 1^{er}, soit prennent en compte en tout ou en partie les réclamations, visées à l'article 32, paragraphe 2. Il peut apporter des modifications visant à corriger une ou plusieurs erreurs matérielles, à condition que ces modifications n'aient aucune incidence urbanistique.

Le conseil communal peut rejeter le projet d'aménagement ou, en cas de procédure d'adoption unique, l'ensemble des projets d'aménagement. Dans ces cas, le dossier est clôturé et notifié au ministre.

Le conseil communal peut rejeter une partie du ou des projets d'aménagement.

Si le conseil communal entend apporter des modifications, autres que celles visées à l'alinéa 1^{er}, la procédure doit être recommencée, conformément aux articles 29 à 35.

Art. 34. Deuxième enquête publique

(1) Dans les huit jours qui suivent le vote du conseil communal, sa décision, accompagnée du ou des projets d'aménagements, le cas échéant modifiés, est déposée pendant un délai de quinze jours avec toutes les pièces mentionnées à l'article 33, paragraphe 1^{er}, à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune et sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Dans les huit jours qui suivent le vote du conseil communal, la décision est notifiée aux personnes ayant introduit une réclamation écrite et transmise, avec le ou les projets d'aménagements, le cas



échéant modifiés, et les pièces mentionnées à l'article 33, paragraphe 1^{er}, pour approbation au ministre.

(2) Dans le délai de quinze jours de la publication du dépôt du projet sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, les réclamations contre le projet doivent, sous peine de forclusion, être présentées par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg au ministre par les personnes intéressées.

Le ministre peut consulter ces réclamations au portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg. Il en est de même des réclamations présentées par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg contre le rapport sur les incidences environnementales et le rapport d'évaluation des incidences, établis dans le cadre des projets d'aménagements concernés. Sont recevables les réclamations des personnes ayant introduit leurs réclamations conformément à l'article 32, paragraphe 2, et les réclamations dirigées par des personnes contre les modifications apportées au projet par le conseil communal lors du vote prévu à l'article 33.

(3) Les paragraphes 1^{er} et 2 ne s'appliquent pas lorsque, lors du vote prévu à l'article 33, le conseil communal a adopté le projet d'aménagement dans sa forme originale et qu'aucune réclamation n'a été introduite à l'encontre de ce projet d'aménagement, conformément à l'article 32, paragraphe 2, ni lorsque le conseil communal a décidé de rejeter le projet d'aménagement ou de corriger uniquement des erreurs matérielles.

Dans ce cas, la décision du conseil communal est transmise, accompagnée du ou des projets d'aménagements, le cas échéant modifiés, et des pièces mentionnées à l'article 33, paragraphe 1^{er}, dans le délai de huit jours suivant le vote du conseil communal, pour approbation au ministre.

Art. 35. Décision ministérielle

(1) Dans les deux mois à compter de la transmission du dossier prévue à l'article 34, paragraphe 3, alinéa 2, le ministre statue sur la recevabilité en la forme et quant au fond des réclamations en même temps qu'il décide de l'approbation du ou des projets d'aménagement qui prennent dès lors la désignation respective de plan d'aménagement général et de plan d'aménagement particulier.

(2) Le ministre approuve le ou les projets d'aménagement dans sa forme originale ou y apporte des modifications qui répondent en tout ou en partie aux réclamations visées à l'article 34, paragraphe 2, sans porter atteinte ni à la logique intrinsèque du projet d'aménagement, ni à la systématique des options de développement retenues, ni à la cohérence globale du projet. Il peut apporter des modifications visant à corriger une ou plusieurs erreurs matérielles, à condition que ces modifications n'aient aucune incidence urbanistique.



Le ministre peut rejeter le projet d'aménagement ou, en cas de procédure d'adoption unique, l'ensemble des projets d'aménagement. Dans ces cas, le dossier est clôturé.

Le ministre peut rejeter une partie du ou des projets d'aménagement. Dans ce cas, le projet est renvoyé devant le conseil communal qui procède pour les fonds visés par le rejet au vote prévu à l'article 33. Pour ces fonds, la procédure d'adoption est poursuivie conformément aux articles 33 à 35.

Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité :

- 1° du projet d'aménagement général avec les dispositions de la loi et ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1^{er} de la même loi ;
- 2° du projet d'aménagement particulier avec les dispositions de la présente loi ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018.

(3) La décision est transmise au collège des bourgmestre et échevins et aux réclamants par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 36. Procédure allégée

(1) Le projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier ou le projet d'aménagement particulier allégé, visé à l'article 16, paragraphe 1^{bis}, initié par une personne autre que le collège des bourgmestre et échevins, le cas échéant, avec le rapport justificatif est transmis au collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins analyse la complétude du dossier et la conformité du projet avec le plan d'aménagement général et avec les dispositions de l'article 16, paragraphe 1^{bis}, alinéa 2 et paragraphe 2, alinéa 2.

Dans le délai de quinze jours à partir de la transmission, visée à l'alinéa 1^{er}, le collège des bourgmestre et échevins transmet le dossier complet au ministre.

Si le collège des bourgmestre et échevins constate que le dossier est incomplet ou le projet non conforme au plan d'aménagement général, il demande à l'initiateur du projet, dans les quinze jours qui suivent la transmission, visée à l'alinéa 1^{er}, de réviser le dossier. A partir de la demande de révision, le délai prévu à l'alinéa 3 est interrompu et recommence à courir à partir de la transmission du complément au collège des bourgmestre et échevins.

(2) Endéans le délai de quinze jours, visée au paragraphe 1^{er}, alinéa 3, le projet est déposé, le cas échéant, avec le rapport justificatif, pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune et sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.



Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, invitant le public à prendre connaissance du projet. Cette publication fait mention du site internet de la commune et du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg où est publié le projet.

(3) Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du ou des projets sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, les réclamations contre le projet sont, sous peine de forclusion, soumises par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

Le collège des bourgmestre et échevins peut consulter ces réclamations au portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

(4) Si dans les trente jours de la transmission du dossier, le ministre constate et notifie au collège des bourgmestre et échevins que le projet est conforme aux dispositions de la présente loi, et notamment aux objectifs énoncés à l'article 2 et aux règlements d'exécution, la procédure d'adoption peut être poursuivie, telle que prévue par les paragraphes 5 et 6. Il en est de même en cas d'absence de réponse ministérielle après l'expiration du délai précité.

Si endéans le délai, visée à l'alinéa 1^{er}, le ministre constate que le projet n'est pas conforme aux dispositions de la présente loi, notamment aux articles 2 et 16, ainsi qu'aux règlements d'exécution, il transmet le dossier à la commission d'aménagement qui émet son avis conformément à l'article 31 et en notifie le collège des bourgmestre et échevins endéans ce même délai. Dans ce cas, la procédure est continuée suivant les dispositions prévues aux articles 33 et suivants.

(5) Dans le délai de deux mois à compter de l'écoulement du délai de trente jours de l'enquête publique prévu au paragraphe 2, le projet est soumis, le cas échéant, avec le rapport justificatif et les réclamations, par le collège des bourgmestre et échevins au vote du conseil communal.

Le conseil communal décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des réclamations présentées au collège des bourgmestre et échevins. Le conseil communal soit adopte le projet dans sa présentation initiale en tout ou en partie, soit rejette le projet. En cas de rejet, le dossier est clôturé.

Le conseil communal peut apporter des modifications visant à corriger une ou plusieurs erreurs matérielles, à condition que ces modifications n'aient aucune incidence urbanistique.

(6) Le plan d'aménagement particulier modifié ou le plan d'aménagement particulier allégé est notifié par le collège des bourgmestre et échevins pour information au ministre dans un délai de quinze jours qui suit le vote du conseil communal et entre en vigueur conformément à l'article 37.

Art. 37. Entrée en vigueur du plan d'aménagement général et du plan d'aménagement particulier



Dans le mois qui suit l'approbation ministérielle, visée à l'article 35, ou la notification au ministre, visée à l'article 36, paragraphe 6, le plan d'aménagement général et le plan d'aménagement particulier, qui revêtent un caractère réglementaire, sont publiés conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. ».

Art. 34. Au titre 5 de la même loi, l'intitulé est remplacé comme suit :

« Titre 6 – Règlement sur les bâtisses ».

Art. 35. Les articles 38 et 39 de la même loi sont remplacés comme suit :

« Art. 38. Objet

Le règlement sur les bâtisses porte sur la stabilité, la sécurité, la salubrité, la commodité, la durabilité et la résilience des bâtiments, des constructions, des installations et leurs abords respectifs, ainsi que des voies publiques ou ouvertes au public.

Art. 39. Contenu

(1) Le règlement sur les bâtisses définit, sur base des critères définis à l'article 38 :

- 1° pour les travaux concernant un bâtiment : le dimensionnement, l'aménagement ou l'affectation des pièces ou locaux, l'éclairage, les ouvertures, la ventilation et l'aération, le confort thermique, la stabilité et la résistance des structures, les équipements et installations techniques et sanitaires, le bruit, le raccordement des bâtiments et la gestion des eaux pluviales ;
- 2° pour les travaux concernant des terrains à bâtir ou abords des bâtiments ne comportant pas de voies publiques ou ouvertes au public : la distance et l'implantation des bâtiments par rapport aux lignes à haute tension et aux stations de transformation, les travaux de remodelage et de stabilité d'un fonds, les aménagements en bordure des limites séparatives, les aménagements et espaces extérieurs, les emplacements de stationnements et les rampes carrossables ;
- 3° l'implantation et l'installation des installations techniques d'énergie renouvelable ;
- 4° pour les travaux concernant des fonds accueillant des voies publiques ou ouvertes au public : l'implantation des armoires de concessionnaires, l'éclairage, les équipements publics, l'aménagement de places publiques minérales et des platebandes vertes, les emplacements de stationnement, l'implantation des dispositifs de recharge publique, les accès piétons et carrossables, les aménagements et espaces extérieurs, les saillies et les éléments techniques en façade ;
- 5° des dispositions générales en matière de prévention incendie qui s'appliquent aux travaux de réalisation, de transformation, de changement du mode d'affectation ou de changement de typologie de logement, portant sur des bâtiments, à l'exception des bâtiments n'abritant aucune pièce destinée au séjour prolongé de personnes, quant à la stabilité et la résistance



des bâtiments au feu, la limitation de la propagation du feu, le compartimentage, les voies d'évacuations, l'évacuation des fumées, l'éclairage et la signalisation, les façades, les accès et l'intervention des services de secours ;

6° les types de bâtiments présentant des risques plus élevés en matière de prévention incendie en raison de leur envergure ou de leur spécificité, qui répondent, sans préjudice du point 5, également aux objectifs suivants :

- a) l'évacuation aisée et rapide des personnes ;
- b) la résistance au feu permettant de retarder l'effondrement du bâtiment ;
- c) la réduction du développement et de la propagation du feu et des fumées ;
- d) l'intervention rapide et efficace des services de secours ;

7° des dispositions relatives au chantier quant à l'aménagement, l'accès, la délimitation, la protection des personnes, biens, aménagements du domaine public, arbres, sol et de l'air ;

8° le contenu du dossier d'une demande d'autorisation de construire quant à l'identification, le descriptif et les illustrations graphiques du projet, conformément à une légende-type.

(2) Le contenu du règlement sur les bâtisses est précisé par règlement grand-ducal. ».

Art. 36. L'article 40 de la même loi est abrogé.

Art. 37. L'article 107 de la même loi est remplacé comme suit :

« Art. 107. Sanctions pénales et mesures administratives

(1) Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 500 à 200.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui enfreignent volontairement les prescriptions des plans ou projets d'aménagement généraux ou particuliers, du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ou des autorisations de construire.

(2) Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 500 à 200.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui exécutent des travaux soumis à autorisation de construire sans avoir obtenu ladite autorisation.

Le juge peut ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état aux frais des contrevenants. La commune ou, à son défaut, l'État peut se porter partie civile.

(3) La violation des dispositions prévues aux articles 5 à 9, aux articles 17 à 20, ainsi qu'aux articles 25 à 37, constitue une faute grave au sens des articles 41 et 63 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.



(4) Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 500 à 200.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui poursuivent ou font poursuivre les travaux, autres que ceux nécessaires pour assurer la sécurité et la salubrité publiques, contrairement aux dispositions de l'arrêté de suspension, visé à l'article 28, ou à l'arrêté de péril, visé à l'article 28bis.

En cas de non-exécution d'un arrêté pris en vertu de l'article 28 ou 28bis, le bourgmestre peut requérir l'intervention de la force publique pour faire respecter les mesures ordonnées et faire exécuter d'office ces mesures aux frais et risques du maître d'ouvrage ou du propriétaire.

Les dépenses engendrées par le recours à un expert en vue de faire les constatations nécessaires concernant l'arrêté visé à l'article 28bis, sont récupérées auprès des propriétaires ou des ayants droit.

Il est institué, au profit de la commune, une hypothèque légale sur le bien appartenant au propriétaire défaillant, destinée à garantir le recouvrement des frais avancés dans le cadre de l'arrêté pris en vertu de l'article 28bis, inscrite au bureau de conservation des hypothèques, et aux frais du propriétaire.

La non-exécution de l'arrêté pris en vertu de l'article 28 ou 28bis, est punie d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 500 à 200.000 euros, ou d'une de ces peines seulement.

Art. 38. L'article 108 de la même loi est modifié comme suit :

- 1° Au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, les mots « 10, alinéa 2 » sont remplacés par les mots « 30, paragraphe 1^{er} ».
- 2° A la suite du paragraphe 2, est ajouté un paragraphe 3 nouveau qui prend la teneur suivante :
« (3) Les plans ou projets d'aménagement général, dont la refonte complète a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1^{er} août 2011, doivent faire l'objet d'une révision globale complète conformément à la présente loi.

Les projets d'aménagement général faisant l'objet d'une révision globale, prévue à l'alinéa 1^{er}, sont soumis à l'accord du conseil communal, conformément à l'article 10, alinéa 2, jusqu'au 1^{er} janvier 2028. ».

Art. 39. L'article 108bis de la même loi est modifié comme suit :

- 1° Au paragraphe 1^{er}, les mots « 10 à 18 » sont remplacés par les mots « 30 à 35 » et les mots « à l'article 30 » sont remplacés par les mots « aux articles 30 à 35 ».
- 2° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :
 - a) A l'alinéa 1^{er}, le chiffre « 25 » est remplacé par le chiffre « 15 », le chiffre « 26 » est remplacé par le chiffre « 16 », le chiffre « 27 » est remplacé par le chiffre « 17 » et le chiffre « 8 » est remplacé par le chiffre « 35 ».
 - b) A l'alinéa 2, le chiffre « 23 » est remplacé par le chiffre « 13 ».
 - c) A l'alinéa 3, le chiffre « 31 » est remplacé par le chiffre « 21 », le chiffre « 4 » est remplacé par le chiffre « 3 » et le chiffre « 5 » est remplacé par le chiffre « 4 ».



Art. 40. L'article 108^{ter} de la même loi est modifié comme suit :

1° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

- a) A l'alinéa 2, les mots « de l'article 11, alinéa 3 » sont supprimés et les mots « 21 mai 1999 » sont remplacés par les mots « 17 avril 2018 ».
- b) A l'alinéa 3, 2^e tiret, le chiffre « 23 » est remplacé par le chiffre « 13 ».

2° A la suite du paragraphe 3, est ajouté un paragraphe 4 nouveau qui prend la teneur suivante :
« (4) La procédure d'adoption des projets d'aménagement général, dont la refonte complète a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1^{er} juin 2028, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du titre 3 en vigueur avant cette date.

La procédure d'adoption des projets d'aménagement particulier, qui a été entamée avant le 1^{er} janvier 2028, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du titre 4 en vigueur avant cette date. ».

Art. 41. A l'article 108^{quater}, alinéa 3, de la même loi, le chiffre « 28 (2) » est remplacé par les mots « 18, paragraphe 2, ».

Art. 42. A l'article 108^{quinques}, de la même loi, le chiffre « 29^{bis} » est remplacé par le chiffre « 20 ».

Art. 43. La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 2028.



Commentaire des articles

Ad article 1^{er}

Le droit de l'urbanisme constitue une branche essentielle du droit public, qui organise le mode d'utilisation du sol, encadre la planification territoriale communale et régit le développement urbain et rural de nos localités. Il revêt une importance particulière dans la mesure où il vise à concilier des intérêts et objectifs de développements souvent divergents, notamment en matière de développement économique, de protection de l'environnement, de qualité du cadre de vie, ainsi que de cohésion sociale et territoriale.

Alors que la teneur actuelle de cet article vise principalement à assurer un développement durable du territoire du Grand-Duché de Luxembourg, il y a lieu d'y insérer le principe de la résilience afin de garantir aux communes la faculté de s'adapter promptement et efficacement à des circonstances imprévues, notamment celles résultant de catastrophes naturelles ou de crises nationales ou internationales.

La rigidité des règlements d'urbanisme, souvent dépourvus de mécanismes de souplesse, constitue à cet égard régulièrement un obstacle à une réaction rapide et proportionnée face aux événements que le pays est amené à connaître.

Certaines situations exceptionnelles, telles que des crises internationales, peuvent par exemple imposer, dans des délais restreints, l'accueil d'un nombre important de demandeurs de protection internationale, conformément aux obligations juridiques et aux engagements internationaux en vigueur. Il en est de même en cas de fortes inondations où il peut s'avérer nécessaire de mettre à disposition immédiate des citoyens des hébergements d'urgence.

Il importe dès lors de prévoir, dans la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain, des dispositions permettant l'adaptation temporaire ou réversible de l'affectation de certaines zones ou infrastructures, ainsi que l'activation de procédures dérogatoires en cas d'urgence, afin de garantir une réaction rapide et appropriée de la part des autorités communales et, le cas échéant, étatiques.

Dans cette optique, il est proposé de compléter l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain par l'ajout du mot « résilient », élargissant ainsi les objectifs poursuivis par cette même loi. Cette modification vise ainsi, d'une part, à renforcer la flexibilité et la capacité d'adaptation dans l'application des règlements d'urbanisme, et, d'autre part, à promouvoir un urbanisme et une architecture en adéquation avec les défis actuels et futurs.



Ad article 2

L'article 2 modifie l'article 4 de la loi précitée du 19 juillet 2004. Dans un objectif de simplification administrative et d'efficacité procédurale, il est proposé de supprimer la cellule d'évaluation en tant qu'organe distinct et d'intégrer ses missions au sein de la commission d'aménagement.

Cette intégration permettra à une seule et même instance d'examiner tant les projets de plan d'aménagement général (PAG) que les projets de plan d'aménagement particulier (PAP). L'harmonisation des compétences facilite ainsi la mise en place d'une procédure unique permettant à la commission de rendre un avis global portant simultanément sur le volet PAG et le volet PAP.

Une telle organisation renforce la cohérence des décisions, évite les doublons et contribue à accélérer le traitement des dossiers, notamment lorsque le PAP est subordonné à une modification du PAG.

Ainsi, l'alinéa 1^{er} de l'article 4, tel que modifié, précise que la mission de la commission d'aménagement, jusqu'alors limitée à l'émission d'avis en matière d'aménagement communal, matérialisée par les plans d'aménagement général, est élargie afin d'inclure également la matière du développement urbain, notamment par l'examen des plans d'aménagement particulier.

Par le biais de l'alinéa 1^{er}, la commission d'aménagement se voit encore attribuée une mission nouvelle, celle de pouvoir adresser de sa propre initiative aux communes toute proposition relevant de ses missions, par analogie à son rôle exercé à l'égard du ministre. Son rôle consultatif et proactif est ainsi renforcé.

Les alinéas 2 à 7 reprennent, sous réserve des adaptations ci-dessous, la substance des alinéas 2, 3, 5 à 8 actuels, à l'exception que la référence faite à la cellule d'évaluation y est supprimée. L'alinéa 4 est ainsi supprimé.

Quant à la composition de la commission, l'alinéa 2 nouveau détermine qu'elle est composée, à côté du président, de deux vice-présidents au lieu d'un seul vice-président. Il s'agit d'assurer une meilleure répartition des responsabilités et de garantir la continuité du fonctionnement de la commission.

L'alinéa 7 nouveau toutefois, ne reprend pas la dernière phrase de l'alinéa 8 actuel qui concerne les indemnités pouvant être allouées aux experts externes. Cela découle de deux raisons : d'une part, il n'a, jusqu'à présent, pas été nécessaire de recourir à de tels experts et, d'autre part, ni les membres de la commission ni les représentants-experts ne perçoivent actuellement des indemnités.

Pour mieux refléter le contenu de la disposition, il est également proposé d'adapter l'intitulé de l'article 4 en conséquence.



Ad article 3

L'article 3 modifie l'article 5, alinéa 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004. Il s'agit de supprimer le mot « définitive » dont l'interprétation peut induire en erreur et sous-entendre qu'il existe plusieurs degrés ou étapes d'approbation, ce qui n'est toutefois pas le cas. En effet, le mécanisme d'approbation ministérielle ne connaît qu'un seul acte, lequel confère au PAG son caractère obligatoire.

Ad article 4

Par analogie à la modification de l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004, l'article 4 du projet entend modifier en conséquence l'article 6 de la même loi. Il est alors précisé que la répartition et l'implantation judicieuse des activités humaines dans les différentes zones doivent s'effectuer non seulement conformément aux principes de développement durable, mais également en tenant compte du principe de résilience.

Ad article 5

En raison de la restructuration du dispositif, il y a lieu de redresser certaines références. En effet, la suppression et l'ajout de certaines dispositions procèdent à une réorganisation des titres III à V, de sorte qu'un bon nombre de références internes au dispositif sont à adapter pour refléter les différentes modifications auxquelles le projet de loi procède.

La référence faite à l'article 18 à l'article 7, paragraphe 2, alinéa 3, est ainsi remplacée par la référence à l'article 29 et les références respectives faites à l'article 25 et à l'article 36, à l'alinéa 4, lettre c), sont remplacées pour faire respectivement référence à l'article 15 et à l'article 26.

Ad article 6

L'article 6 concerne l'article 8 de la loi précitée du 19 juillet 2004 qui traite de la révision du PAG.

Il est proposé de préciser explicitement qu'un PAG peut faire l'objet, en fonction des besoins et de l'ampleur des adaptations envisagées, soit d'une modification, qui dans la pratique administrative est régulièrement dénommée modification ponctuelle pour désigner une adaptation limitée et ciblée qui ne vise pas la globalité des parties graphique et écrite du PAG, soit d'une révision globale, qui elle, comme le nom l'indique, vise la globalité de la partie réglementaire du PAG.

Cette distinction, déjà consacrée par la pratique, mérite d'être intégrée dans la base légale afin de mieux refléter la diversité des situations qui peuvent se présenter à l'égard des communes.

Ainsi, dans le cadre d'une révision globale d'un PAG, la commune soumet à la procédure d'adoption un projet de PAG comprenant une partie graphique couvrant l'intégralité du territoire communal ainsi qu'une partie écrite complète. Bien que ces nouvelles dispositions réglementaires reprennent, pour des raisons évidentes, en partie des règles déjà en vigueur, les consultations organisées sous forme d'enquêtes publiques et de demandes d'avis, ainsi que les décisions d'adoption et d'approbation,



portent lors d'une telle révision globale nécessairement sur l'ensemble des dispositions réglementaires.

Il est en outre proposé de remplacer la référence faite aux articles 10 à 18, et 18*bis* pour faire référence aux articles nouveaux 29 à 35, en raison de la refonte du dispositif.

Ad article 7

Par analogie aux modifications apportées à l'endroit de l'article 8 de la loi précitée du 19 juillet 2004, l'article 7 du projet de loi en modifie l'article 9 et y remplace le paragraphe 2.

Ainsi, il n'est plus fait référence à une « mise à jour » du PAG, notion jugée insuffisamment explicite, dès lors qu'elle ne permet pas d'en déduire qu'il s'agit d'une effectivement d'une « révision globale » du PAG. En effet, l'analyse réalisée dans ce cadre concerne l'ensemble du territoire communal et non une modification ponctuelle.

Cette précision est primordiale car elle a des répercussions notamment sur le délai dont dispose la commission d'aménagement pour émettre son avis. En effet, ce délai est plus long lorsque le PAG fait l'objet d'une révision globale.

Par ailleurs, il est encore proposé de supprimer l'obligation pour le collège des bourgmestre et échevins de présenter au conseil communal un rapport, qui sert de base de discussion pour décider si oui ou non le PAG sera soumis à une révision globale. Cette suppression a pour objectif de prévenir l'élaboration de rapports excessivement lourds et onéreux, tout en conférant une plus grande marge de manœuvre à la commune, conformément aux principes de simplification administrative et de renforcement de l'autonomie communale.

En conséquence, la base légale pour l'édiction d'un règlement grand-ducal pour déterminer le contenu du rapport précité devient sans objet et est supprimée. Selon le principe de la hiérarchie des normes, et bien qu'il puisse être considéré que le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du rapport à présenter par le collège des bourgmestre et échevins en vue d'une éventuelle mise à jour du plan d'aménagement général d'une commune soit abrogé implicitement à l'entrée en vigueur du présent projet de loi, en raison de la suppression de son assise légale, il est prévu de procéder à l'abrogation expresse du règlement grand-ducal précité avec effet à la date d'entrée en vigueur du présent projet de loi.

Ad articles 8 et 9

Les articles 8 et 9 ont pour objet d'abroger les articles 10 à 19 ainsi que le chapitre 3 qui les chapeaute. En effet, compte tenu de l'introduction d'une nouvelle procédure harmonisée d'adoption, applicable tant aux PAG qu'aux PAP, les articles susvisés deviennent obsolètes.

D'ailleurs, considérant que cela procède à une refonte textuelle de la loi précitée du 19 juillet 2004, et dans l'objectif d'améliorer la lisibilité du texte, il est proposé de restructurer la loi précitée de sorte



à ce que les dispositions se suivent logiquement, d'un point de vue procédural, en débutant par les dispositions relatives au contenu des PAG et des PAP ainsi qu'à leurs effets juridiques pour ensuite définir, sous le nouveau titre 5, la procédure d'adoption et les modalités d'entrée en vigueur des plans d'aménagement.

Suite à la suppression du chapitre 3 et des articles qu'il contient, il est à préciser que les chapitres et les articles subséquents sont à renuméroter et que les références faites aux articles 10 à 19 sont adaptées en conséquence dans l'intégralité de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Ad article 10

L'article 10 modifie l'article 20 de la loi précitée du 19 juillet 2004, devenant l'article 10, qui concerne les interdictions pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un projet d'aménagement général.

Tout d'abord, il est proposé de supprimer, à l'alinéa 1^{er}, le bout de phrase « sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation » pour deux motifs. D'une part, en raison de l'incohérence qui règne entre les articles 20 et 21 (articles 10 et 11 nouveaux). En l'article 20 interdit tous les travaux à l'exception des travaux d'entretien et de réparation, tandis que l'article 21 vise les travaux « de conservation et d'entretien ». Cette contradiction terminologique engendre aujourd'hui une insécurité juridique. D'autre part, ce bout de phrase est redondant en raison du renvoi vers l'article 21 (article 11 nouveau).

Ad article 11

L'article 11 procède au remplacement de l'alinéa 1^{er} de l'article 21 de la loi précitée du 19 juillet 2004, devenant l'article 11, qui concerne les servitudes.

Il est ainsi proposé, pour des raisons de cohérence, de mettre les travaux et autres actes interdits, à la suite d'une décision du conseil communal d'instaurer une telle servitude, en concordance avec ceux visés à l'article 37 relatif à l'autorisation de construire (article 27 nouveau). Certains travaux, tels que les opérations de remblais et de déblais, ne sont notamment pas visés dans la mesure où ils ne sont généralement pas de nature à compromettre durablement la mise en œuvre d'un projet de PAG.

L'alinéa 1^{er} en exclut ainsi les travaux d'entretien et de réparation qui doivent toujours être possibles dès lors qu'ils consistent en des travaux limités destinés à maintenir ou à préserver l'usage d'un ouvrage existant sans en modifier la structure ou son affectation. En principe, ces travaux n'ont aucun impact urbanistique et ne sont pas susceptibles de compromettre la logique intrinsèque de la servitude instaurée par le conseil communal. L'exclusion des travaux d'entretien et de réparation permet de garantir le respect des décisions communales en matière d'aménagement tout en assurant la possibilité d'exécuter des travaux mineurs de maintenance ou de conservation, sans incidence sur l'urbanisme ni sur l'intérêt général.



Toutefois, l'alinéa 1^{er} n'interdit plus les travaux de réparation confortative considérant qu'une telle interdiction est jugée excessivement contraignante pour les propriétaires et locataires en pratique.

Ad article 12

L'article 12 modifie l'article 23 de la loi précitée du 19 juillet 2004, devenant l'article 13 nouveau, qui vise les travaux de voirie et d'équipements.

Tout d'abord, il est proposé de supprimer à l'endroit de l'intitulé de l'article en question, le mot « publics » pour viser tous les équipements nécessaires à la viabilité du plan et non seulement ceux à caractère public. En effet, il a été constaté, en pratique, que les travaux de voirie et d'équipements nécessaires ne présentaient pas tous un caractère public.

Cela est notamment le cas dans le cadre de projets urbanistiques caractérisés par une morphologie urbaine et une densité soutenue, dont certains travaux de voirie d'équipements nécessaires à la mise en œuvre effective des dispositions du PAG doivent être réalisés sur des fonds privés, sans pour autant faire l'objet d'une cession ultérieure au bénéfice du domaine public communal ou étatique.

Ainsi, il est précisé aux alinéas 1^{er} et 2 que les travaux de voirie et d'équipements peuvent aussi bien présenter un caractère public que privé. Par cette précision, il s'agit de refléter fidèlement la réalité des opérations d'aménagement et de faciliter l'application de la loi et d'éviter toute interprétation restrictive qui pourrait compromettre ou retarder la réalisation des infrastructures nécessaires à la mise en œuvre du PAG.

En outre, et à des fins de précision du dispositif, il est proposé de préciser que l'autorisation du bourgmestre à laquelle il est fait référence à l'alinéa 1^{er} vise bien l'autorisation de construire, visée à l'article 37 (article 27 nouveau), et non une autorisation supplémentaire.

L'alinéa 2 est encore complété par la précision que les dispositifs de lutte contre l'incendie font également partie intégrante des travaux de voirie et d'équipements. Cela concerne notamment les bouches d'incendie (hydrants) raccordées au réseau public d'alimentation en eau destinées à assurer l'approvisionnement en eau des véhicules d'intervention.

Finalement, il peut être pertinent de relever qu'il est communément admis que les travaux de voirie et d'équipements nécessaires à la viabilisation d'un plan ne sont considérés comme achevés que dans la mesure où les installations visées à l'alinéa 2 disposent des capacités requises, compte tenu des constructions et affectations existantes ou de celles projetées aux abords des voiries concernées.

Ad article 13

L'article 13 concerne l'article 24 de la loi précitée du 19 juillet 2004, devenant l'article 14 nouveau.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, est complété par la précision que la récupération des frais préfinancés par la commune s'effectue après indexation sur base de l'indice des prix à la consommation. Cette précision est essentielle dans la mesure où ladite récupération intervient généralement à des dates



nettement postérieures à la facturation des travaux de voirie et d'équipements publics. À l'heure actuelle, une insécurité juridique subsiste à cet égard, le texte étant muet quant à l'obligation d'appliquer une telle indexation.

Ad article 14

L'article 14 concerne l'article 25 de la loi précitée du 19 juillet 2004, devenant l'article 15 nouveau. Celui-ci définit le PAP.

A l'alinéa 2, les mots « l'espace routier » sont remplacés par ceux de « la voirie ou de l'équipement public nécessaire à la viabilité du plan ». En effet, la notion de l'espace routier, bien que couramment employé par les urbanistes, ne bénéficie d'aucune définition juridique. Pour pallier ce risque d'interprétation et d'application divergente, il est dès lors jugé plus opportun de recourir à la notion « voirie ou équipement public nécessaire à la viabilité du plan » qui est utilisée à plusieurs reprises dans la loi de 2004.

L'alinéa 2 est remplacé pour distinguer clairement entre le projet d'aménagement particulier et le PAP, par analogie aux terminologies utilisées en matière de PAG.

Ad article 15

L'article 15 concerne l'article 26 de la loi précitée du 19 juillet 2004, devenant l'article 16 nouveau.

L'article 15, point 2°, ajoute, à la suite du paragraphe 1^{er}, un paragraphe 1^{er}*bis* nouveau. Celui-ci précise à l'alinéa 1^{er} que tout PAP est établi conformément aux articles 29 à 35 nouveaux. L'alinéa 2 précise qu'à la demande de l'initiateur d'un projet d'aménagement particulier allégé (PrAP-A), le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'appliquer la procédure allégée visée à l'article 36 nouveau, qui reprend substantiellement la procédure actuellement prévue à l'article 30*bis*.

Ainsi, sont uniquement éligibles à cette procédure, les projets portant sur des terrains d'une surface brute inférieure à 25 ares, qui ne présentent aucune contrainte significative au regard des législations relatives à l'aménagement du territoire, à l'aménagement communal et au développement urbain, à la voirie, à la protection de la nature et des ressources naturelles et du patrimoine, ou encore aux infrastructures nationales, à l'énergie et à la gestion de l'eau.

À titre d'exemple peuvent faire l'objet d'une procédure allégée :

- les contraintes liées aux permissions de voirie, telles que les obligations de recul imposées pour des motifs de sécurité routière, lesquelles peuvent pour des raisons de sécurité routière faire obstacle à l'implantation d'une construction telle que prévue par le projet ;
- la localisation projetée de constructions au sein d'une zone Natura 2000 pouvant, le cas échéant, conduire à une interdiction de certaines constructions ou aménagements au sein du projet ;



- la projection d'implantations en zone inondable, susceptible d'emporter des restrictions importantes ou encore
- le développement urbain envisagé nécessitant la mise en œuvre de mesures de compensation écologique (CEF) sur une partie du périmètre concerné.

Si les PrAP-A présentent, malgré leur faible assiette territoriale, une ou plusieurs de ces contraintes, ils devront parcourir la procédure classique d'adoption des PAP, telle que prévue aux articles 30 et suivants nouveaux de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Ce mécanisme poursuit un objectif de simplification et d'accélération de l'élaboration des PAP d'envergure limitée, pour autant qu'ils ne soulèvent pas d'enjeux complexes ou sensibles. À l'instar de la procédure de l'article 30*bis* en vigueur, la décision d'entamer la procédure allégée appartient au collège des bourgmestre et échevins.

Il résulte des statistiques internes du ministère des Affaires intérieures, tel que présentées ci-dessous, que les PAP ayant une assiette allant jusqu'à 25 ares représentent quasiment un tiers des PAP soumis audit ministère. Ces PAP ne concernent cependant que 5 % des logements planifiés durant cette période.

PAP « nouveau quartier » (01/2017 - 08/2025)			Logements	
Surface brute	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
0-25 a	298	32%	1842	5%
25-50a	181	20%	1929	5%
50a-1ha	181	20%	3810	11%
1ha-2ha	119	13%	4287	12%
2ha-3ha	57	6%	3730	10%
3ha-4ha	31	3%	3176	9%
4ha-5ha	18	2%	4846	13%
5ha-6ha	8	1%	852	2%
>6ha	31	3%	11721	32%
Total	924	100%	36193	100%

Ainsi, la procédure allégée a pour effet non seulement de favoriser une adoption plus rapide des PAP « nouveau quartier », mais également d'optimiser l'affectation des ressources administratives en les orientant prioritairement vers les PAP de plus grande envergure, lesquels représentent une



proportion substantielle des logements projetés et revêtent, de ce fait, un enjeu urbanistique considérablement plus significatif.

Ce mécanisme contribue par ailleurs à générer un urbanisme de plus grande qualité en permettant aux autorités de consacrer davantage de temps et d'attention aux projets de plus grande envergure qui sont susceptibles d'exercer une influence significative sur la qualité de vie des citoyens.

Le point 4° introduit un paragraphe 3 nouveau qui détermine qu'en cas de recours à une procédure d'adoption unique, laquelle porte simultanément sur l'élaboration ou la modification d'un PAP et la modification d'un PAG, l'application de la procédure allégée est exclue. En effet, ces deux procédures comportent des étapes distinctes et incompatibles, empêchant leur exécution en parallèle. En effet, à titre d'exemple, dans le cadre de la procédure d'adoption unique, la décision ministérielle d'approbation du PAG intervient en dernier ressort, tandis que, dans le cadre de la procédure allégée, l'intervention du ministre se situe à un stade précoce et non en aval de la procédure.

Il apparaît dès lors nécessaire de prévoir cette incompatibilité formellement dans la loi. En effet, considérant que la loi de 2004 ne prévoit pas, dans sa teneur actuelle, une telle incompatibilité explicite, il est arrivé que les communes aient engagé des procédures d'adoption parallèles de PAG et de PAP, tout en recourant à la procédure allégée actuelle, prévue à l'article 30*bis*. Cette pratique a toutefois conduit à des irrégularités procédurales, que le paragraphe 3 nouveau entend endiguer.

Ad article 16

L'article 16 introduit à la suite de l'article 26 (article 16 nouveau), sous le titre 4, un chapitre 2 nouveau, intitulé « Chapitre 2 - Élaboration et contenu du plan d'aménagement particulier ». Le chapitre 2 est ainsi déplacé pour inclure l'article 27 (article 17 nouveau) afin qu'il ne fasse plus partie du chapitre 1^{er}, dédié aux généralités du PAP.

Les chapitres subséquents sont alors à renuméroter.

Ad article 17

L'article 17 concerne l'article 27 de la loi précitée du 19 juillet 2004, devenant l'article 17 nouveau. Il définit à qui incombe la compétence d'initier l'élaboration ou la modification d'un PAP « quartier existant » (PAP QE), qui est la commune.

Le mécanisme de parallélisme entre les procédures d'adoption des PAP QE et du PAG avait initialement été instauré afin d'assurer une cohérence renforcée entre ces deux instruments de planification. Il vise notamment à garantir que, dès l'adoption du PAG, l'ensemble des dispositions de nature dimensionnelle reprises dans le PAP QE soient simultanément en vigueur, permettant ainsi au bourgmestre de délivrer des autorisations de construire dès l'entrée en vigueur dudit PAG. Il prévoyait ainsi que les enquêtes publiques afférentes puissent être menées de manière concomitante et que le PAG et le PAP puissent entrer en vigueur en même temps afin de permettre leur exécution immédiate.



Toutefois, ce mécanisme s'est, en pratique, révélé difficile à appliquer. En effet, les procédures relatives au PAG et aux PAP présentent des structures trop divergentes, notamment pour ce qui concerne les délais applicables à la procédure du PAP, de sorte qu'il est nécessaire de procéder à de divers ajustements.

Cette complexité, jugée quelque peu excessive, a engendré de nombreuses difficultés d'application et a donné lieu à divers vices de procédure, retardant l'adoption des projets et fragilisant leur sécurité juridique.

Ce mécanisme est dès lors abandonné et remplacé par une procédure d'adoption unique, plus simple, juridiquement sûre et plus efficace.

Ainsi, dorénavant, lorsqu'une commune procède à une modification de son PAG impliquant également une modification ou l'instauration d'un PAP QE, elle a recours à la procédure unique, impliquant notamment une seule enquête publique et un avis unique de la commission d'aménagement portant sur l'ensemble des modifications apportées tant au PAG qu'au PAP QE. Une telle procédure d'adoption unique facilite ainsi considérablement les démarches administratives, tout en garantissant une meilleure transparence pour les personnes intéressées lors de l'enquête publique afférente, ainsi qu'un gain de temps pour l'ensemble des acteurs concernés.

S'agissant des modalités et des avantages liés à cette procédure unique, il est renvoyé aux commentaires afférents aux articles 29 et suivants nouveaux.

Ad article 18

L'article 18 supprime le chapitre 2 à son emplacement actuel. Il est référé au commentaire de l'article 16.

Ad article 19

L'article 19 concerne l'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004, devenant l'article 19 nouveau.

Le point 1° adapte l'intitulé de l'article au nouveau contenu en y ajoutant les mots « et du lotissement ».

Le point 2° concerne le paragraphe 1^{er} et y remplace les alinéas 3 à 5.

L'alinéa 3 actuel n'est plus repris en sa substance. Il s'est avéré, qu'en pratique, un tel argumentaire justifiant l'initiative n'était guère nécessaire. En effet, les adaptations en question relèvent le plus souvent d'ajustements ponctuels et techniques, dont la justification découle d'elle-même. Il s'agit très fréquemment de modifications portant sur des règles de dimensionnement, telles que, par exemple, les hauteurs de corniche ou les dimensions des lucarnes en toiture admises dans les différents quartiers, tirées de l'expérience acquise lors du traitement des demandes d'autorisation de construire.



De telles adaptations ne requièrent, en principe, aucune explication supplémentaire. Il convient toutefois de préciser que, même si aucune disposition légale n'imposerait plus la rédaction d'un argumentaire motivant l'initiative d'une modification d'un PAP QE, la commune demeurera libre de compléter le dossier par un tel exposé lorsqu'elle l'estimera nécessaire. Notamment, lorsqu'il s'agit de motiver certaines modifications plus complexes ou qui sortent du cadre habituel. Dans tels cas, un tel commentaire peut en effet s'avérer utile, tant lors de l'enquête publique que dans le cadre de l'avis émis par la commission d'aménagement.

L'alinéa 4 actuel est repris à l'alinéa 3 nouveau qui profite de meilleures précisions. Ainsi, la notion de « lotissement de terrain » est précisée par l'ajout du mot « plan », étant donné qu'en pratique ce sont bien les plans de lotissement qui sont soumis à l'approbation des conseils communaux. Il est également précisé que tant le collège des bourgmestre et échevins que l'ensemble des propriétaires concernés peuvent initier un tel plan de lotissement. En effet, la loi demeurerait muette quant aux personnes habilitées à initier une telle procédure, ce qui constituait une source d'insécurité juridique. S'agissant de fonds bénéficiant déjà d'une viabilisation, dans le cadre d'un lotissement, il a été jugé plus approprié et plus proportionné de ne pas permettre à une partie seulement des propriétaires d'introduire une telle procédure, à la différence de ce qui est prévu pour les PAP « nouveau quartier » (PAP NQ).

Les plans de lotissement auront un caractère réglementaire après leur adoption, dès lors qu'ils seront publiés conformément à l'article 82 de la loi communale. Pour des raisons de cohérence terminologique, le mot « décidé » est encore remplacé par celui de « adopté ».

L'alinéa 3, dernière phrase, précise désormais également le rôle que le conseil communal dans le cadre de son contrôle de légalité. Avant de statuer, le conseil communal doit ainsi vérifier la conformité et la compatibilité du plan avec les dispositions légales et les objectifs énoncés à l'article 2, ainsi qu'avec les prescriptions du PAP QE. Cette clarification est essentielle car elle vise à donner aux communes les moyens de s'assurer que les lotissements respectent bien les objectifs fixés par l'article 2, notamment en ce qui concerne l'utilisation rationnelle du sol. En effet, il a été constaté que certains maîtres d'ouvrage souhaitaient procéder à des lotissements qui ne répondaient pas toujours aux exigences légales et aux principes d'un urbanisme durable. Il est donc important que le conseil communal puisse refuser des lotissements qui ne correspondent pas à ces principes.

L'alinéa 4 nouveau reprend en substance l'alinéa 5 actuel. Cependant, il est proposé de remplacer le mot « répartition » par celui de « réorganisation », pour des raisons de cohérence terminologique. En effet, cette terminologie est déjà employée en matière de remembrement urbain.

L'alinéa 5 nouveau précise qu'aucun lotissement ou morcellement réalisé dans une zone soumise à un PAP QE ne peut avoir pour effet de rendre inconstructible l'ensemble ou une partie des fonds concernés. En pleine crise du logement, il n'est pas concevable d'hypothéquer la constructibilité de terrains par un simple morcellement ou changement de limites.



Si le conseil communal venait à désigner des terrains comme non constructibles dans un lotissement, cela permettrait en outre d'éluder l'impôt à la mobilisation de terrains, tel que prévu par le projet de loi n° 8082A. Une telle pratique risquerait de mener à une mauvaise application de cet impôt et irait à l'encontre de son objectif qui est d'encourager la mobilisation des terrains constructibles et d'éviter la rétention foncière, alors même qu'il constitue un instrument essentiel de la politique foncière et de l'encadrement du développement urbain.

Enfin, ces modifications tiennent également compte des évolutions jurisprudentielles récentes en matière de lotissement et de morcellement de terrains. La Cour administrative a précisé à cet égard que le conseil communal exerce un contrôle de légalité restreint lorsqu'il statue sur une demande de lotissement. Ce contrôle consiste :

- à vérifier la conformité du projet aux prescriptions urbanistiques fixées par le PAG et le PAP QE applicables ;
- à vérifier, de manière globale et sommaire, que les nouvelles parcelles créées sont effectivement constructibles et que les règles d'urbanisme applicables à la délivrance d'une autorisation de construire (viabilisation, accès à la voirie, capacités d'infrastructure, etc.) ne s'y opposent pas.

Le conseil communal ne peut, en revanche, ni remettre en cause les choix opérés lors de l'adoption du PAG ou du PAP QE, ni empiéter sur la compétence du bourgmestre en matière d'autorisation de construire. Il lui appartient uniquement de veiller à ce que la division foncière projetée soit compatible avec le cadre urbanistique applicable et les conditions de constructibilité.

Par ces modifications, il s'agit donc de s'y aligner et de renforcer la clarté juridique, d'uniformiser la pratique communale et de garantir une sécurité juridique accrue pour les communes, les propriétaires et les acteurs du secteur immobilier.

Le point 3° concerne le paragraphe 2.

La lettre a) ne nécessite pas d'être commentée, il s'agit d'une correction légistique. La lettre b) prévoit de remplacer l'alinéa 3 actuel par deux alinéas nouveaux. Il s'agit de remplacer la modification du schéma directeur par la possibilité de pouvoir plutôt y déroger.

L'expérience montre qu'il n'est pas toujours aisé de modifier un schéma directeur et que ces schémas ainsi modifiés font généralement défaut dans les dossiers. Il est en revanche plus utile et pragmatique de permettre des dérogations ponctuelles et encadrées. Ainsi, lorsque le PAP NQ ne se conforme que partiellement aux orientations du schéma directeur, le rapport justificatif, visé à l'alinéa 6, doit être complété par une motivation circonstanciée exposant les raisons pourquoi il convient de déroger au schéma directeur.

Lorsque le PAP NQ ne couvre qu'une partie des fonds concernés par le schéma directeur, il appartient à l'auteur du plan de démontrer que l'ensemble des fonds inclus dans l'assiette du schéma directeur pourra faire l'objet d'une utilisation rationnelle et cohérente. À cette fin, il est exigé,



uniquement dans cette hypothèse, la production d'une illustration identifiant les dérogations apportées au schéma directeur et le précise de façon à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie. Cette exigence se justifie non seulement dans le cadre de la procédure d'adoption du PAP NQ concerné, mais également pour les PAP NQ ultérieurs destinés à mettre en œuvre les terrains non encore couverts par un PAP NQ.

Il convient de relever que, pour des raisons de simplification administrative, cette obligation a été réduite au seul cas où il existe à la fois une dérogation au schéma directeur et des fonds à l'intérieur de l'assiette du schéma directeur qui échappent à tout projet ou plan de PAP NQ, alors que la législation en vigueur prévoit actuellement cette obligation dans tous les cas où le PAP NQ ne porte que sur une partie de la zone destinée à être urbanisée, indépendamment de l'existence ou non d'une dérogation au schéma directeur. Les conditions relatives, d'une part, à la dérogation au schéma directeur et, d'autre part, à la couverture partielle du périmètre concerné doivent donc être réunies cumulativement pour que l'obligation en question trouve à s'appliquer.

Ad article 20

L'article 20 concerne l'article 29*bis*, devenant l'article 20 nouveau, et procède à l'adaptation des références faites à certains articles de la loi précitée du 19 juillet 2004 en raison de la restructuration du dispositif qui procède à la renumérotation du dispositif.

Ad article 21

L'article 21 supprime à l'endroit du titre 4, le chapitre 3, en raison de l'instauration d'une procédure d'adoption plus harmonisée à l'endroit du titre 5 nouveau, constitué des articles 29 à 37 nouveaux.

Ad article 22

L'article 22 abroge les articles 30 et 30*bis* en raison de l'introduction des articles 29 à 36 nouveaux. Il est référé au commentaire de l'article 33.

Ad article 23

L'article 23 concerne l'article 31, devenant l'article 21 nouveau.

L'intitulé de l'article est remplacé pour mieux en refléter le contenu modifié qui vise les actes et les promesses de vente ou de location, ainsi que la fixation de nouvelles limites d'une propriété foncière.

Le paragraphe 1^{er} est abrogé en raison de l'introduction de l'article 37 nouveau qui reprend désormais aussi bien les dispositions relatives à l'entrée en vigueur du PAG que du PAP.

Au paragraphe 2, les alinéas 1^{er} et 2 forment désormais le paragraphe 1^{er} nouveau (point 3°), la première phrase de l'alinéa 3, le paragraphe 2 nouveau. Celui-ci est encore adapté pour y remplacer le mot « certifiant » par le mot « renseignant », par analogie aux modifications faites à l'endroit du paragraphe 3 nouveau (point 4°).



Le paragraphe 2, alinéa 3, les 2^e et 3^e phrases, forment désormais le paragraphe 3 nouveau (point 5°). Le mot « certifiant » est remplacé par celui de « renseignant » pour remédier à des difficultés d'application du texte actuel. En effet, le texte actuel prévoit une obligation de disposer, lors de tout transfert d'un droit réel immobilier, d'une attestation certifiant la conformité de ce dernier avec le PAP NQ ou le lotissement de terrains. Or, il n'est pas exclu qu'une parcelle cadastrale fasse l'objet d'un tel transfert, sans avoir fait l'objet d'une réorganisation en vue de le rendre conforme au PAP ou encore au plan de lotissement de terrains. Dans ce cas, le bourgmestre se voit dans l'impossibilité de délivrer un tel certificat, ce qui est susceptible d'hypothéquer le transfert du droit réel immobilier.

Il est donc proposé de reformuler l'alinéa en question pour permettre, le cas échéant, au bourgmestre de délivrer une attestation qui rend attentif au fait que le parcellaire en question ne répond pas encore aux dispositions du PAP NQ ou du plan de lotissement de terrains. Cette approche présente l'avantage de permettre la cession des parcelles concernées en toute connaissance de cause, notamment pour l'acquéreur.

Il est encore proposé de préciser que la prédite attestation se limite à renseigner sur la conformité des limites des parcelles cadastrales au PAP NQ ou au plan de lotissement, et non sur l'ensemble des dispositions dudit plan. Cette précision permet de recentrer le contrôle, conformément aux besoins et à la pratique administrative.

En effet, une application littérale du texte actuel impliquerait, de la part de l'administration communale, un contrôle de légalité qui ne se limiterait pas à la seule délimitation du parcellaire concernée, mais s'étendrait à l'ensemble des éléments constitutifs du droit réel immobilier. Cela inclurait notamment les prescriptions des PAP NQ relatives aux constructions existantes faisant partie intégrante du droit réel immobilier qui fait l'objet du transfert.

Ad article 24

L'article 24 concerne l'article 32, devenant l'article 22 nouveau.

Par analogie à l'article 10, il est proposé de supprimer la partie de la phrase : « sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation ». D'ailleurs, il est encore profité de l'occasion pour se mettre à l'ère digitale et de préciser que la décision du conseil communal ensemble avec la décision d'approbation du ministre sont également publiées sur le site internet de la commune.

Ad article 25

L'article 25 concerne l'article 33, devenant l'article 23 nouveau, qui traite des servitudes.

A l'instar des modifications apportées à l'article 11 nouveau, il est proposé, pour des raisons de cohérence et de sécurité juridique, de mettre en concordance la liste des travaux et autres actes interdits, le cas échéant, à la suite d'une décision du conseil communal d'instaurer une telle servitude



avec ceux visés à l'article 37 relatif à l'autorisation de construire, lequel est désormais renuméroté en article 27.

Il est également proposé de supprimer la disposition interdisant les travaux de réparation confortative, à la suite de la décision du conseil communal prise en vertu de l'article 22 nouveau, étant donné qu'une telle interdiction est jugée excessivement contraignante dans la pratique pour les propriétaires et locataires.

De même, il convient de relever que l'assiette du moratoire instauré par le dépôt d'un projet d'aménagement particulier a toujours été susceptible d'évoluer au gré des adaptations apportées au projet au cours de la procédure.

Toutefois, la loi ne le mentionnait pas expressément dans son ancienne rédaction, ce qui pouvait prêter à confusion. Le rajout des termes « le cas échéant modifiées suite au vote du conseil communal prévu à l'article 33 » vient lever cette ambiguïté en consacrant explicitement ce caractère évolutif. Elle précise ainsi que l'assiette du moratoire peut être élargie ou réduite. Cette clarification permet de mieux encadrer juridiquement la portée des servitudes provisoires qui en découlent.

Ad article 26

L'article 26 concerne l'article 34, devenant l'article 24 nouveau, qui concerne la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics nécessaires à la viabilité du PAP NQ et du PAP QE.

Les points 1° à 4° procèdent ainsi à une série de renumérotations en raison de la structure du nouveau dispositif. Quant à la référence à l'endroit du paragraphe 5, celle-ci était erronée et a été redressée.

Ad article 27

L'article 27 concerne l'article 35, devenant l'article 25 nouveau, qui concerne le projet d'exécution du PAP.

L'article 25 nouveau visera ainsi les PAP NQ et PAP QE, c'est pourquoi les mots « nouveau quartier » sont supprimés.

Le projet d'exécution d'un PAP reflète la volonté des autorités communales de configurer l'espace, public ou privé, conformément à leurs objectifs urbanistiques. Il peut ainsi concerner non seulement les espaces publics projetés, mais également les espaces de viabilisation privés, le cas échéant, ouverts au public.

Ce projet peut également, en cas de besoin, porter sur des travaux destinés à mettre en œuvre certaines mesures urbanistiques nécessaires à la réalisation du plan. À titre d'exemple, on peut citer la construction de murs de soutènement ou encore la végétalisation des abords d'agglomération visant à assurer une transition harmonieuse entre les constructions futures et l'environnement naturel ou bâti. Cela peut inclure la plantation d'arbres et d'arbustes dans une partie d'un jardin privé servant de



zone tampon vers le paysage environnant, réalisé directement par le promoteur dans le cadre des infrastructures de viabilisation, en amont de la construction sur les parcelles concernées.

Il convient également de souligner que certaines de ces mesures peuvent s'étendre au-delà de l'assiette du PAP, notamment dans le cas de raccordements aux réseaux d'infrastructure, tels que le réseau d'égout, dont les travaux dépassent régulièrement les limites strictes de l'assiette du PAP.

Ainsi, le mot « publics » est supprimé au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er} ainsi qu'au paragraphe 2, alinéas 1^{er} et 2.

Au paragraphe 1^{er}, l'alinéa 1^{er} est encore complété 1^{er} par l'ajout « ou les travaux accessoires de voirie visés à l'article 15, alinéa 2 », dans la mesure où l'article 37, alinéa 4, actuel, se limite à faire référence à l'existence d'une convention. Cette clarification est jugée indispensable tant pour des raisons de sécurité juridique que pour permettre à l'administration communale et aux administrés de disposer d'un cadre clair pour déterminer, d'un commun accord, les modalités d'aménagement et les matériaux à utiliser dans le cadre de tels travaux accessoires.

Au paragraphe 2, il est encore précisé que le projet d'exécution peut porter sur des mesures urbanistiques nécessaires pour mettre en œuvre le PAP concerné.

Ad article 28

L'article 28 concerne l'article 36, devenant l'article 26 nouveau, qui est relatif à la convention relative au PAP.

Il ressort de la pratique que l'élaboration de la convention d'exécution, et plus particulièrement la conduite des pourparlers afférents au projet d'exécution, requiert très fréquemment des délais substantiels.

Afin de rationaliser la procédure d'adoption de la prédite convention, il est proposé d'introduire des délais encadrants, d'une part, l'instruction du projet de convention, accompagné du projet d'exécution, lorsque celui-ci est soumis par le propriétaire du fonds concerné ou par son mandataire au collège échevinal, et, d'autre part, la saisine du conseil communal.

Cette mesure vise ainsi à accélérer la mise en œuvre, notamment des nouveaux quartiers à vocation résidentielle. En effet, à l'heure actuelle, aucun délai n'est prévu en la matière, ce qui peut entraîner des retards significatifs dans l'aboutissement des projets.

Ainsi, le collège des bourgmestre et échevins disposerait d'un délai d'ordre de trois mois pour transmettre ses observations au propriétaire du fonds sur lequel porte le projet ou à son mandataire. Une telle disposition vise à garantir un traitement plus efficace et dans des délais raisonnables (paragraphe 2, alinéa 1^{er}).

Le paragraphe 2 tire sa substance de l'article 36, alinéa 2, actuel, mais profite de certaines précisions judicieuses.



Ainsi, il est prévu d'introduire un délai d'ordre de six mois pour la saisine du conseil communal par le collège échevinal afin de garantir que les ajustements relatifs à la convention d'exécution ainsi qu'au projet d'exécution, effectués, le cas échéant, sur la base des observations formulées par le collège échevinal, interviennent également dans un laps de temps raisonnable. Ainsi, tant l'administration communale que le propriétaire ou son mandataire sont contraints de finaliser le projet dès l'ouverture de la procédure d'adoption du projet de convention (paragraphe 2, alinéa 2).

Il y a lieu de relever que l'article 36, alinéa 2, actuel se limite à régler le financement des travaux, sans mention explicite de l'exigence d'une garantie bancaire. Il est dès lors proposé d'inscrire clairement cette obligation dans la loi, une telle garantie constituant un outil indispensable pour les communes afin de se prémunir contre les risques liés à une éventuelle défaillance des promoteurs et d'éviter que les travaux portant sur la voirie et les équipements publics ne restent inachevés. Il convient en outre de relever que de nombreuses conventions prévoient d'ores et déjà, en pratique, la mise en place d'une garantie bancaire de cette nature, de sorte que la consécration législative de cette exigence s'inscrit largement dans la continuité des pratiques existantes (paragraphe 2, alinéa 2, 2^e phrase).

Finalement, la dernière phrase de l'alinéa 2 actuel n'est pas retenue. Elle prévoyait que la convention pouvait fixer les mesures compensatoires, conformément à l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Cette disposition n'ayant pas été appliquée en pratique, et jugée dépourvue d'utilité, sa suppression s'inscrit dans un objectif de simplification administrative.

Le paragraphe 3 nouveau tire sa substance de l'alinéa 3 actuel.

Les paragraphes 4 à 6 tirent leur substance des alinéas 4, 5, 6, 8 actuels.

Ad article 29

L'article 29 concerne l'article 37, devenant l'article 27 nouveau, qui est relatif aux autorisations de construire.

A part l'adaptation des références contenues, l'article 37 n'est pas modifié par le présent projet.

En effet, le projet de loi n° 8480, tel qu'amendé, opère déjà une révision substantielle de la procédure de délivrance des autorisations de construire pour instaurer une procédure plus précise assortie de délais et introduire le principe du *silence vaut accord*.

Ad article 30

L'article 30 a pour objet d'insérer un article nouveau, l'article 27bis, qui traite des autorisations de construire précaire. Il remplace en substance l'article 37bis actuel.

L'article 37bis actuel étant limité aux autorisations de construire, dites « provisoires », concernant les emplacements de stationnement affectés à des usages temporaires, l'article 27bis nouveau entend



étendre ce concept à des constructions d'utilité publique ou destinées au logement dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, nécessaires pour répondre à une demande d'urgence.

En matière d'aménagement communal et de développement urbain, le principe est que tout projet de construction doit être conforme à la réglementation urbanistique en vigueur qui s'impose également au bourgmestre lors de la délivrance de l'autorisation de construire. Or, l'article 27*bis* nouveau prévoit un régime dérogatoire qui permet d'autoriser certaines constructions ou aménagements temporaires ou démontables¹ en zones urbanisées ou destinées à l'être de manière.

Actuellement, l'article 37*bis* ne concerne que des emplacements de stationnement, mais en réponse à un besoin accru en infrastructures d'urgence, dû notamment à la survenance ou l'anticipation de crises sanitaires, humanitaires, géopolitiques, environnementales ou climatiques, qui exigent une réaction rapide pour sauvegarder les intérêts de la population et des services essentiels, le régime dérogatoire est donc étendu à des constructions d'utilité publique ou destinées au logement d'urgence.

Dans ce contexte, il y a lieu de souligner qu'il n'est pas rare que des constructions, telles que des immeubles initialement destinés à accueillir des activités économiques, soient mises à disposition de l'État en vue d'héberger, pour une durée limitée, des demandeurs de protection internationale (DPI). Or, ces immeubles ne peuvent souvent être affectés à cette fin en raison de leur classement au sein du PAG. Cependant, la modification du PAG ne constitue pas, dans tel cas de figure, une solution viable, d'une part, en raison des délais incompatibles avec l'urgence et, d'autre part, pour des motifs de cohérence au niveau du zonage du PAG. De plus, une telle modification, une fois que l'hébergement des DPI arriverait à son terme, devrait à nouveau être révisée afin de permettre la réaffectation des lieux aux activités économiques initiales.

Ces contraintes procédurales expliquent en partie les difficultés rencontrées par le gouvernement aujourd'hui. Il dispose de moyens limités qui lui permettraient d'augmenter temporairement ses capacités d'accueil, et cela au détriment des DPI.

Quant à la dénomination, il est proposé de s'aligner sur la terminologie française et de recourir au mot « précaire » au lieu de « provisoire ». En effet, le mot « provisoire » pourrait laisser sous-entendre que l'autorisation de construire aurait un caractère provisoire alors que ce n'est pas le cas. Elle sera juste limitée en matière de temps et concerne des constructions spécifiques, qui elles, sont temporaires et donc, provisoires. L'autorisation de construire remplit sa fonction à partir du moment que la construction pour laquelle elle a été demandée a été entamée, il s'agit d'un acte définitif exécutoire et non provisoire, qui devrait être suivie d'un autre acte définitif. C'est pourquoi, il est proposé de recourir au mot « précaire » pour indiquer que les constructions autorisées ont une nature précaire et non durable ou permanente.

¹ Tandis que les emplacements de stationnement doivent être temporaires, les constructions d'utilité publique ou à des fins de logement, doivent être temporaires et démontables



Le paragraphe 1^{er} précise dès lors, qu'en cas d'urgence, le bourgmestre peut autoriser, à titre précaire et dérogatoire, des constructions d'utilité publique ou destinées au logement d'urgence, temporaires et démontables, dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées. Le régime dérogatoire permet ainsi de bénéficier d'une autorisation de construire, même si celle-ci n'est pas conforme au PAG ou PAP et sans qu'il faille procéder préalablement à une modification du PAG, du PAP NQ ou du PAP QE. En effet, ces procédures, relativement longues, ne permettent pas de satisfaire aux impératifs d'intervention immédiate.

Bien que l'accueil des DPI constitue actuellement l'un des besoins principaux justifiant le recours à une autorisation de construire précaire à des fins d'utilité publique ou de logement d'urgence, il apparaît qu'elle pourrait également servir à la sauvegarde des intérêts du pays en cas d'évènement majeurs imprévisibles.

Ainsi, en cas d'inondations, une autorisation de construire précaire pourrait servir à la construction rapide d'équipements collectifs provisoires, tels qu'une école, d'infrastructures techniques temporaires, telles que des installations de production d'énergie, dont la capacité se révélerait soudainement insuffisante, ou d'infrastructures dédiés à la prise en charge et aux soins de personnes, indispensables en cas de crise sanitaire.

Il est important de souligner que toutes ces constructions ont un caractère temporaire et doivent être démontables dès que l'autorisation de construire vient à échéance, renouvellements inclus. Les bénéficiaires doivent en être conscients afin qu'ils soient conscients qu'il s'agit d'un droit précaire et non permanent.

Plus encore, il importe encore de souligner qu'il est expressément prévu que le bourgmestre *peut*, mais n'est nullement tenu d'autoriser de telles constructions temporaires. Il ne s'agit donc pas, à la différence du régime applicable en matière d'autorisations de construire « classiques », pour le bénéficiaire d'un droit, mais plutôt d'une possibilité.

Le bourgmestre dispose donc d'une certaine marge d'appréciation, bien qu'encadrée par les conditions précitées, et peut tenir compte des éventuelles observations formulées par des personnes intéressées dans le cadre de la procédure administrative non contentieuse, pour prendre sa décision. Il n'est pas limité, contrairement aux autorisations classiques, à un examen purement juridique de la conformité du projet aux dispositions réglementaires applicables en matière d'aménagement. Cette approche s'apparente à celle prévue de manière récurrente dans les parties réglementaires du PAG et du PAP QE, qui permettent également au bourgmestre de déroger sous certaines conditions à certaines règles urbanistiques.

L'alinéa 2 précise que l'octroi d'une autorisation précaire est conditionné par l'existence de motifs d'urgence justifiant la réalisation de constructions temporaires ou démontables. Il revient alors au conseil communal, organe compétent pour l'adoption des PAG et PAP, de constater, préalablement à la délivrance de l'autorisation par le bourgmestre, si l'urgence est fondée ou non. Cette intervention s'inscrit dans la compétence générale du conseil communal, prévue à l'article 28 de la loi communale



modifiée du 13 décembre 1988, aux termes duquel le conseil communal règle tout ce qui est d'intérêt communal, l'aménagement du territoire communal relevant de cet intérêt.

Aucune approbation tutélaire n'est prévue pour la délibération du conseil communal, compte tenu du fait qu'elle intervient dans un contexte caractérisé par des motifs d'urgence, appréciés souverainement par le conseil communal.

Le paragraphe 2 concerne l'autorisation de construire précaire pour les emplacements de stationnement. Il reprend en substance l'alinéa 1^{er} de l'article 37*bis* actuel. Toutefois, il est proposé de remplacer le critère initial, lequel prévoyait que des emplacements de stationnement temporaires ne pouvaient être autorisés à titre précaire que dans le cadre de dispositions arrêtées par des plans directeurs sectoriels au sens de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, par un critère nouveau qui offre une plus grande flexibilité aux administrations communales. Ainsi, l'autorisation précaire doit être fondée sur un concept de mobilité spécifique, à l'instar de ce qui est déjà applicable en vertu de l'article 26 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

En effet, la disposition actuellement en vigueur exige que le plan directeur sectoriel concerné prévoie explicitement une disposition relative à l'implantation d'emplacements de stationnement temporaires. Or, il ressort de la pratique que, lors de l'élaboration et de la procédure d'adoption d'un tel plan, le concept urbanistique ainsi que le concept de mobilité afférent, nécessaires à sa mise en œuvre, ne sont généralement pas développés de manière suffisamment approfondie pour permettre d'anticiper le besoin en emplacements de stationnement temporaires. Il en résulte que l'article 37*bis* actuel, est en pratique très rarement appliqué.

D'ailleurs, et contrairement à la disposition actuelle, il est précisé, par analogie au paragraphe 1^{er}, que l'autorisation précaire visée peut, le cas échéant, être délivrée par dérogation aux règlements urbanistiques communaux précités.

Le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, reprend en substance l'alinéa 2 de l'article 37*bis* actuel. Il est profité de l'occasion pour préciser que l'autorisation de construire précaire ne doit pas seulement respecter les conditions de l'article 37, article 27 nouveau, mais l'ensemble des dispositions y figurant, notamment celles relatives à la procédure de délivrance de l'autorisation de construire. Cette précision revêt une importance particulière dès lors que l'article 37 sera modifié par le projet de loi n° 8480.

Il est encore précisé que les dispositions de l'article 37 précité s'appliquent sans préjudice des paragraphes 1^{er} et 2 du nouvel article 27*bis*. Cette précision s'avère nécessaire dès lors que l'article 37, article 27 nouveau, dispose que l'autorisation de construire ne peut être accordée que si les travaux projetés sont conformes au projet ou au PAG et, le cas échéant, au PAP NQ ou au projet ou PAP QE.

L'alinéa 2 concerne la durée de l'autorisation de construire, qui est de trois ans, renouvelable à deux reprises pour respectivement un an de plus. Actuellement, la durée maximale est de huit ans, renouvelable pour deux termes de trois ans chacun.



Les durées sont réduites pour être plus en adéquation avec l'objectif recherché. En effet, et ainsi qu'exposé ci-avant, la finalité de la disposition, telle que révisée, est de permettre une réponse ciblée à des situations présentant un caractère d'urgence. Dans cette optique, il n'apparaît pas justifié de prévoir un mécanisme dérogatoire aux règlements d'urbanisme communaux pour une durée aussi étendue.

Si l'urgence devait perdurer ou si la conservation des constructions se révélait opportune au-delà d'un délai de trois ans, voire de cinq ans, la commune disposerait alors de la faculté d'engager les procédures d'adoption du PAG ou des PAP concernés. Ces procédures offriraient en outre aux personnes intéressées l'opportunité de formuler davantage leurs observations et objections dans le cadre des enquêtes publiques y afférentes.

Le délai de trois ans, prolongeable jusqu'à un maximum de cinq ans, a été fixé sur la base d'expériences pratiques. Ce laps de temps couvre en effet l'ensemble des étapes nécessaires à la préparation et à l'adoption des modifications du PAG et, le cas échéant, des PAP, incluant la constitution des dossiers requis, la réalisation des études nécessaires, notamment les études environnementales, ainsi que le déroulement des procédures d'adoption des plans concernés et l'instruction des autorisations individuelles.

Le mécanisme présente ainsi un caractère strictement limité dans le temps. À l'expiration du délai maximal, le site concerné demeure soumis aux dispositions du plan et PAG et, le cas échéant, du plan et PAP, de sorte que les règles d'urbanisme initialement applicables retrouvent pleinement leur effet.

Le paragraphe 4 reprend la substance des alinéas 4 et 5 de l'article 37*bis* actuel, qui bénéficie d'adaptations terminologiques.

Le paragraphe 5, alinéa 1^{er}, concerne les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des paragraphes 1^{er} et 2, ainsi que les titulaires de droits réels ou de baux, constitués après la délivrance de l'autorisation précaire sur des bâtiments existants. Ces derniers ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de la commune à la suite de la remise en état visée au paragraphe 4.

L'alinéa 2 reprend en substance l'alinéa 6 de l'article 37*bis* actuel.

Ad article 31

L'article 31 concerne le remplacement de l'article 37*bis*, devenant l'article 28 nouveau, par deux articles nouveaux, dont la teneur est nouvelle. L'article 28 nouveau concerne la suspension des travaux et l'article 28*bis* concerne les constructions menaçant ruine.

Article 28

Il s'agit d'offrir au bourgmestre, ou à l'échevin délégué, la possibilité d'ordonner la suspension administrative totale ou partielle des travaux. La suspension des travaux vise à prévenir ou faire cesser



des situations où des travaux sont menés en infraction aux règles communales d'urbanisme ou dans des conditions qui mettent en péril la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publiques.

Le paragraphe 1^{er} précise que le bourgmestre ou l'échevin délégué, visé à l'article 67 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, peut procéder, entre huit heures et dix-huit heures, au contrôle de la conformité des travaux de construction aux autorisations de construire ou aux fins de constater l'absence d'autorisation de construire requise en vertu des articles 27 et 27bis.

Le bourgmestre peut ainsi y procéder lorsque les travaux sont exécutés en violation d'une autorisation de construire, lorsque les travaux non soumis à une autorisation de construire sont exécutés en violation du PAG, du PAP ou du règlement sur les bâtisses, les sites et les voies publiques (RBVS), lorsque les travaux sont exécutés sans autorisation de construire alors que celle-ci était requise, lorsque les travaux présentent un danger manifeste pour la sécurité, salubrité ou la tranquillité publiques ou celles de l'occupant ou encore lorsque les travaux présentent un péril grave et imminent pour la sécurité ou salubrité publiques.

Ces atteintes peuvent résulter non seulement d'infractions urbanistiques *stricto sensu*, mais également de nuisances matérielles générées par le chantier, telles qu'un bruit extrême, une saleté excessive, des odeurs particulièrement fortes, un éclairage excessivement lumineux susceptible d'éblouir les automobilistes, ou encore une sécurisation insuffisante du chantier pouvant porter atteinte à la sécurité du domaine public. Ces exemples illustrent concrètement les situations dans lesquelles le chantier, par son fonctionnement même, fait peser un risque sur les usagers ou trouble gravement l'ordre public.

Pour pouvoir procéder audit contrôle, le bourgmestre ou l'échevin délégué, a accès aux parcelles cadastrales où ont été réalisés des travaux de construction non-autorisés ainsi qu'aux parcelles cadastrales et constructions qui font l'objet d'une autorisation. Lorsqu'il s'agit d'une construction où résident des personnes, le contrôle ne peut avoir lieu qu'en présence d'indices de violation des prescriptions visées à l'article 107 de la loi précitée du 19 juillet 2004 ou lorsque les travaux sont exécutés en l'absence d'une autorisation de construire régulière.

Or, lorsque l'accès est refusé au bourgmestre, le cas échéant à l'échevin délégué ou au subdélégué, l'accès est soumis à l'accord préalable et écrit du président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation desdits immeubles. Lorsque les travaux de construction présentent un péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, le bourgmestre, l'échevin délégué ou le subdélégué peut passer outre cet accord, mais doit en informer préalablement le président du tribunal d'arrondissement (paragraphe 1^{er}, alinéa 5).

L'alinéa 3 prévoit la possibilité pour le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué, de déléguer l'exercice des pouvoirs de contrôle à un ou plusieurs fonctionnaires communaux affectés au service technique communal. En cas de délégation par l'échevin délégué, s'agissant d'une subdélégation, il est à préciser qu'elle ne peut avoir lieu qu'avec l'accord du bourgmestre.

L'alinéa 4 vise à assurer que le maître d'ouvrage soit informé par écrit des manquements constatés au moins cinq jours avant la date prévue pour le contrôle pour qu'il puisse faire valoir ses observations ou proposer des mesures correctrices. Cependant, en cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, le bourgmestre peut intervenir immédiatement, sans devoir en informer le maître d'ouvrage.



Les alinéas 6 à 8 ont trait à la mise en œuvre du contrôle sur les lieux. L'alinéa 6 précise, qu'en cas d'indices faisant présumer un péril imminent pour la salubrité publique ou celle de l'occupant, des agents de la Direction de la Santé peuvent assister le bourgmestre ou la personne déléguée. L'alinéa 7 relève que le concours de la force publique pour l'exécution du contrôle peut être demandé et l'alinéa 8 détermine que l'occupant, le propriétaire et le nu-propriétaire ont le droit d'être présents lors du contrôle.

Le paragraphe 2 précise que le contrôle fait l'objet d'un rapport qui est notifié au maître d'ouvrage, sauf en cas de péril grave et imminent.

L'alinéa 2 précise le contenu du rapport. Parmi celui-ci, il y a lieu de préciser la partie du chantier concernée. En effet, il faut veiller à ne pas aller au-delà de ce qui est nécessaire pour protéger l'ordre public. Parfois, il n'est ni nécessaire, ni proportionné, de fermer l'intégralité du chantier lorsque seule une partie en est affectée par les violations ou le péril. Cette précision traduit le respect du principe de proportionnalité et permet de limiter l'atteinte à ce qui est strictement nécessaire.

Le paragraphe 3 détermine que le bourgmestre ou la personne déléguée informe par écrit le maître d'ouvrage de son intention de prononcer une suspension de travaux, mentionnant les violations constatées. Le maître d'ouvrage et les personnes intéressées disposent alors d'un délai d'au moins huit jours pour présenter leurs observations.

Cette procédure entend se substituer à la procédure administrative non contentieuse, tel que prévue par l'article 5 du règlement grand-ducal du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de l'État et des communes. L'alinéa 4 tient ainsi compte des garanties essentielles reconnues à l'administré : information préalable, motivation, possibilité de présenter des observations, et délai minimal. Dès lors, il convient de relever que les règles générales du règlement grand-ducal précité ne trouvent pas directement à s'appliquer alors que l'article 4 de la loi du 1^{er} décembre 1978 réglant la procédure administrative non contentieuse dispose que : « *Les règles établies par le règlement grand-ducal visé à l'article premier s'appliquent à toutes les décisions administratives individuelles pour lesquelles un texte particulier n'organise pas une procédure spéciale présentant au moins des garanties équivalentes pour l'administré.* »

Le paragraphe 4 précise qu'un arrêté peut être pris par le bourgmestre ou l'échevin délégué, qui ordonne la suspension totale ou partielle des travaux. L'arrêté doit être motivé sur base des conclusions du rapport, visé au paragraphe 2.

L'arrêté peut ainsi, sur base du rapport, prévoir différentes mesures pour assurer l'effectivité de la suspension de travaux, telles que l'arrêt immédiat des travaux, le barriérage du site ou la clôture du chantier.

Une fois signé, l'arrêté doit être notifié par lettre recommandée au maître d'ouvrage dans un délai de huit jours qui suivent l'expiration du délai de huit jours, visé au paragraphe 3. Pour en informer le public, l'alinéa 2 prévoit encore qu'une copie de l'arrêté est affichée par la commune de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique, aux abords du chantier, et publiée par voie d'affiche à la maison communale de la manière usuelle ainsi que sur le site internet de la commune (paragraphe 5).

Le paragraphe 6 précise que l'arrêté devient exécutoire le jour qui suit celui où le maître d'ouvrage en a été notifié. Cela signifie que l'acte devient opposable et exécutoire uniquement après sa notification formelle. Toutefois, en cas de péril imminent, il prend effet dès son affichage aux abords



du chantier afin de permettre une action immédiate, la notification intervenant ensuite dès que possible. Cette distinction garantit l'équilibre entre efficacité administrative en cas de péril et respect des droits des administrés.

Article 28bis

L'article 28bis concerne les constructions menaçant ruine.

Par analogie à l'article 28, le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, offre au bourgmestre, ou à l'échevin délégué, la possibilité de procéder au contrôle des murs, bâtiments ou édifices (« lieux »), qui n'offrent pas les garanties de solidité et d'hygiène nécessaires au maintien de la sécurité et de la salubrité publiques ou de celles des occupants. L'objectif est celui de remédier aux dangers que peuvent présenter des constructions en raison de leur manque d'entretien, de réparation ou d'instabilité, susceptibles de porter atteinte à la sécurité et salubrité publiques.

En pratique, l'on peut s'imaginer que le bourgmestre est soit informé d'un tel péril, soit il le constate directement.

Quant à l'alinéa 2, il est référé à l'article 28, paragraphe 1^{er}, alinéa 3.

L'alinéa 3 précise que l'occupant, le propriétaire, le nu-propriétaire des lieux et les titulaires de droits réels sur les lieux sont informés au moins cinq jours avant la date prévue pour le contrôle, sauf en cas de péril grave et imminent (par analogie à 28, paragraphe 1^{er}, alinéa 4).

Quant à l'alinéa 4, il est référé à l'article 28, paragraphe 1^{er}, alinéa 5.

Afin de procéder audit contrôle, le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, peut se faire assister d'un expert assermenté en bâtiments (alinéa 5).

Les alinéas 6 à 8 sont par analogie à l'article 28, paragraphe 1^{er}, alinéas 6 à 8.

Le paragraphe 2 précise que le contrôle fait l'objet d'un rapport qui est notifié à l'occupant, au propriétaire, au nu-propriétaire des lieux et aux titulaires de droits réels sur les lieux, sauf en cas de péril grave et imminent.

L'alinéa 2 précise le contenu du rapport. Il contient :

- 1° les noms des personnes ayant effectué le contrôle, le lieu et la date ;
- 2° les causes d'insécurité ou d'insalubrité ;
- 3° les mesures de réparation ou toute autre mesure préconisée pour y remédier, y compris, celles pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ;
- 4° le cas échéant, l'intention d'ordonner la démolition de tout ou partie des lieux ;
- 5° le cas échéant, en cas d'inhabitabilité, l'intention d'y interdire l'habitation ou l'accès (mesures strictement temporaires, cf. paragraphe 2, alinéa 2, point 5°);
- 6° le délai pour faire valoir des observations qui ne peut être inférieur à huit jours.

L'alinéa 3 relève que la notification est valablement faite par voie d'affiche à la maison communale de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique, aux abords des lieux, lorsqu'il n'est pas possible de connaître l'adresse exacte des personnes concernées.



Le paragraphe 3 relève qu'un arrêté motivé peut être pris par le bourgmestre ou l'échevin délégué, qui ordonne de procéder aux mesures, visées au paragraphe 4, alinéa 2, dans un certain délai qui est fixé par le bourgmestre. Cette modalité permet au bourgmestre d'être flexible afin de pouvoir tenir compte de chaque situation qui se présente à lui.

L'alinéa 2 détermine que l'arrêté peut prévoir, lorsque l'état de solidité d'un bâtiment constitue un péril grave et imminent à la sécurité ou la salubrité publiques ou à celles des occupants, des mesures provisoires nécessaires immédiates, dont l'évacuation du bâtiment. Ces mesures sont primordiales, notamment lorsqu'il n'est pas possible d'identifier la causalité directe à l'origine du péril. Il n'est pas possible de préciser le type ou la nature desdites mesures, étant donné qu'elles peuvent être de nature très diverse comme elles répondent à des situations individuelles. Il s'agit d'éviter que la situation ne s'aggrave en cours de mise en conformité.

Les alinéas 4 à 7 concernent la notification de l'arrêté aux différentes personnes intéressées ou concernées.

Le paragraphe 6 précise que l'arrêté devient exécutoire le jour qui suit celui de sa notification aux personnes visées au paragraphe 3, alinéas 3 à 5. Toutefois, en cas de péril imminent, il prend effet dès son affichage aux abords du bâtiment.

Le paragraphe 7 relève que le concours de la force publique pour l'exécution des mesures ordonnées par arrêté peut être demandé.

Le paragraphe 8 précise qu'il n'est pas nécessaire de demander une autorisation de construire pour procéder aux mesures de travaux ou de démolition, lorsqu'il s'agit de mettre fin à un péril grave et imminent. Toutefois, il est à souligner que cette dérogation ne dispense pas pour autant de devoir respecter les dispositions du PAG, PAP et RBVS.

Le paragraphe 9 précise que si le propriétaire ou le nu-propriétaire ne procède pas à l'exécution des mesures ordonnées en vertu des paragraphes 5 et 6, le bourgmestre ou l'échevin délégué fait exécuter, après mise en demeure, aux frais du propriétaire ou du nu-propriétaire, les travaux nécessaires au rétablissement de la sécurité et de la salubrité publiques ou de celles de l'occupant.

Ad article 32

L'article 32 a pour objet d'introduire un titre 5 nouveau qui traite de la procédure d'adoption du PAG et du PAP. Ce titre sera constitué des articles 29 à 37 nouveaux.

Ad article 33

L'article 33 introduit, à la suite de l'article 28*bis* nouveau, sous le titre 5 nouveau, les articles 29 à 37 nouveaux.



Article 29

L'article 29 nouveau concerne la procédure d'adoption du PAG et du PAP.

Les retours issus de la pratique et la volonté de simplifier les démarches administratives relatives aux procédures applicables aux PAG et aux PAP ont conduit au présent article qui entend réformer les procédures d'adoption des PAG et des PAP. Celle-ci vise en effet à rationaliser les procédures d'adoption des PAG et des PAP, telles que proposées aux articles 30 à 35.

De prime abord, il y a lieu de rappeler que la législation actuellement en vigueur prévoit une procédure spécifique pour l'adoption ou la modification d'un PAG ainsi qu'une procédure spécifique pour l'adoption ou la modification d'un PAP. Elle prévoit également, conformément à l'article 30 actuel, alinéa 14, la possibilité de mener ces procédures en parallèle. Toutefois, cette possibilité s'avère souvent difficile d'application en raison des différences existantes tant au niveau des délais que des étapes procédurales à respecter.

Ainsi, l'alinéa 1^{er} précise que les PAG et les PAP, qu'ils concernent un nouveau quartier ou un quartier existant, sont élaborés ou modifiés selon la même procédure, telle que définie aux articles 30 à 35 nouveaux.

Quant à l'alinéa 2, lorsqu'aussi bien le PrAG que le PrAP concernent les mêmes fonds ou en partie les mêmes fonds, le collège des bourgmestre et échevins peut regrouper les démarches en une seule procédure d'adoption. Cette possibilité permet de simplifier les procédures administratives, d'éviter les doublons, de limiter les erreurs procédurales et, par conséquent, de réduire le risque de recours contentieux. D'ailleurs, le regroupement des dossiers PAG et PAP en un seul dossier, a vocation à simplifier sensiblement la lisibilité des documents afférents ainsi que, le cas échéant, les démarches de réclamation à suivre lors des enquêtes publiques.

Il convient de souligner, dans ce contexte, que l'harmonisation des procédures applicables aux PAG et aux PAP, permettant précisément l'instauration d'une procédure unique, implique qu'il ne requiert plus d'adapter notamment les délais prévus pour les différentes étapes procédurales, contrairement à la situation actuelle lorsque les procédures d'adoption des PAG et des PAP sont menées en parallèle.

Article 29bis

L'article 29bis concerne les échanges entre la commune et le ministre ou la commission d'aménagement ainsi que ceux effectués entre la commune et une personne physique ou morale autre que la commune.

Il précise que tout échange entre les autorités publiques s'effectue par le biais de la plateforme électronique e-MINT, en renvoyant aux dispositions afférentes de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, et que tout échange entre la commune et les personnes physiques ou morales de s'effectue à travers la plateforme électronique « myguichet.lu ».



L'introduction d'un article propre qui définit de manière générale la forme des transmissions applicable à tous les échanges dans le cadre de la procédure d'adoption permet de ne pas devoir se répéter à l'endroit de tous les articles afférents qui définissent les différentes étapes procédant à des échanges.

Cela améliore la lisibilité du dispositif.

Article 30

Malgré l'introduction d'une procédure unique pour le PAG et PAP, il est important de relever que les différentes étapes de la procédure ne peuvent pas toujours être identiques selon que l'on adopte un PAG ou un PAP. Pour mieux identifier ces différences, les articles 30 et 31 nouveaux profitent d'une structure claire : le paragraphe 1^{er} concerne les étapes propres au PrAG, le paragraphe 2 celles au PrAP et le paragraphe 3 définit les étapes identiques. En effet, les modalités d'initiation de la procédure relative au PrAG et celles afférentes au PrAP diffèrent, notamment en raison de la qualité des personnes habilitées à engager ces procédures, qui ne sont pas identiques.

Il y a également lieu de relever que le libellé des articles 30 et 31 s'inspire largement des dispositions actuellement en vigueur relatives aux procédures d'adoption des PAG et des PAP. Cette approche permettra, lors de la mise en œuvre de la nouvelle procédure d'adoption harmonisée, d'assurer la continuité de la jurisprudence existante en la matière.

Ainsi, le paragraphe 1^{er}, qui s'inspire largement des dispositions de l'article 10 actuel, détermine la procédure applicable à l'initiative et à la transmission des PrAG, des PrAP QE et NQ, ainsi que les modalités de coordination en cas de procédure unique.

L'alinéa 1^{er} précise alors que le PrAG, accompagné de l'étude préparatoire, de la fiche de présentation et, le cas échéant, du rapport sur les incidences environnementales établi conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008, est soumis par le collège des bourgmestre et échevins à la délibération du conseil communal.

Contrairement au régime prévu par l'article 12 actuel, le nouveau dispositif n'entend pas instaurer l'obligation de tenir une réunion d'information lors de modifications PAG. En pratique, il est apparu que pour un nombre significatif de telles modifications, aucune personne intéressée ne s'est présentée aux réunions ainsi organisées qui ont néanmoins dû être financées par la commune, sans apporter de réelle plus-value en matière de participation citoyenne. Ainsi, pour les modifications du PAG, il appartiendra aux autorités communales d'apprécier, au cas par cas et au regard de la nature des adaptations envisagées, l'utilité ou non d'organiser une réunion d'information. Une telle réunion s'avère particulièrement pertinente lorsque les modifications présentent un certain degré de complexité ou lorsqu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences substantielles sur le voisinage notamment.

L'alinéa 2 propose de clarifier que l'objet de la délibération du conseil communal est la poursuite de la procédure d'adoption. Une telle précision s'inscrit dans le prolongement de la jurisprudence en



la matière, qui considère que le vote porte sur la « mise en orbite du projet » et non sur le contenu de la partie réglementaire du dossier. En cas de vote positif sur la poursuite de la procédure, la procédure d'adoption est entamée et le collège transmet, dans un délai de huit jours, le projet et les pièces y afférentes à la commission d'aménagement par le biais de la plateforme électronique mise à disposition par l'Etat, dénommée « e-MINT »². En effet, dans le cadre du renforcement de la digitalisation des démarches tombant sous la tutelle du ministre ayant les Affaires communales dans ses attributions, qui se trouve actuellement être également le ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions, ladite plateforme électronique servira également de plateforme d'échange pour les procédures d'adoption relatives au PAG, au PAP ainsi qu'à la convention d'exécution.

Pour des raisons de lisibilité, les modalités des échanges électroniques n'ont pas été intégrées de manière réplétive dans chaque disposition traitant de transmission de documents ou encore de notifications ou de demandes de compléments d'information. L'article 29*bis* nouveau, alinéa 1^{er}, précise de manière générale les modalités applicables notamment à la transmission des documents, à la notification des décisions et à la formulation de demandes de complément. Il renvoie, d'une part, à l'utilisation de la plateforme e-MINT pour les échanges entre la commune et le ministre de tutelle, et d'autre part, à la plateforme myguichet pour les interactions entre les administrés et les autorités compétentes.

Le paragraphe 2, qui repose largement sur les dispositions des alinéas 1^{er} et 2 de l'article 30 actuel, régit l'initiation de la procédure d'adoption du PrAP NQ et du PrAP QE.

L'alinéa 1^{er} concerne le cas de figure où la transmission des PrAP NQ est initiée par une personne autre que le collège des bourgmestre et échevins. Les PrAP doivent être introduits, accompagnés du rapport justificatif et, le cas échéant, du rapport d'évaluation des incidences environnementales, via myguichet.lu, conformément à l'article 29*bis* nouveau, alinéa 2. La procédure d'adoption est ainsi réputée entamée à compter de la transmission du dossier au collège échevinal.

La transmission des PrAP QE ainsi que des PrAP NQ initiés par le collège des bourgmestre et échevins n'est pas prévue. En effet, aucune transmission n'est requise dans ces cas de figure, dès lors que le collège échevinal est, dans les deux hypothèses, l'initiateur du projet et peut, à ce titre, procéder directement à l'analyse du dossier, conformément à l'alinéa 2. La procédure d'adoption ne sera dès lors entamée qu'à compter du contrôle de la complétude du dossier et de la conformité du projet avec le plan ou projet d'aménagement général et, le cas échéant, avec le schéma directeur y afférent, tel que prévu à l'alinéa 2, contrôle qui est matérialisé par une délibération du collège des bourgmestre et échevins.

L'alinéa 2 relève que le collège procède au contrôle de la complétude du dossier ainsi qu'à la vérification de la conformité du PrAP NQ ou du PrAP QE avec le projet d'aménagement général ou le

² A l'avenir sa dénomination sera « COSMOS »



PAG et de l'article 20 nouveau, ainsi que, le cas échéant, le schéma directeur y afférent, indépendamment de la qualité de la personne ayant initié le projet.

En cas d'incomplétude ou de non-conformité, le collège échevinal invite l'initiateur, dans un délai de trente jours à compter de la transmission initiale, à réviser le dossier. La demande de révision suspend le délai de transmission à la commission jusqu'à la réception des compléments. L'introduction d'un délai d'ordre de trente jours s'avère opportune au regard du texte actuellement en vigueur, dans la mesure où elle permet d'éviter que les échanges entre l'administration communale et l'initiateur du projet ne deviennent excessivement chronophages en cas d'incomplétude du dossier ou de non-conformité du projet. L'initiateur du projet dispose ensuite d'un délai d'un mois pour transmettre le complément au collège des bourgmestre et échevins.

Le dossier complet est ensuite transmis, pour avis, à la commission d'aménagement par le biais de la plateforme électronique e-MINT.

Enfin, le paragraphe 3 prévoit que, dans le cadre d'une procédure d'adoption unique, le collège soumet le PrAG au conseil communal après avoir procédé aux analyses ainsi qu'aux éventuelles demandes de révision prévues au paragraphe 2.

Il y a lieu de souligner qu'il est indispensable que les analyses relatives aux PrAP soient réalisées préalablement à la saisine du conseil communal en vue de l'entame de la procédure d'adoption portant sur le volet du PAG. En effet, une fois le vote intervenu, le délai pour transmettre le dossier complet à la commission d'aménagement n'est que de huit jours, délai qui s'avère clairement trop court pour effectuer les contrôles de complétude et de conformité relatifs au PrAP, notamment lorsque des révisions doivent être demandées à l'initiateur du PrAP.

En cas de vote positif, les projets d'aménagement concernés sont transmis conjointement à la commission d'aménagement par le biais de la plateforme électronique e-MINT, accompagnés de l'ensemble des pièces mentionnées aux paragraphes 1^{er} et 2.

Article 31

L'article 31 nouveau, dont la structure est par analogie à l'article 30 afin d'en faciliter la compréhension et l'application, concerne l'avis de la commission d'aménagement.

Les paragraphes 1^{er} et 2 précisent sur base de quels textes et dispositions la commission d'aménagement avise respectivement la conformité et la comptabilité du PrAG et du PrAP. Ainsi, le paragraphe 1^{er} reprend le libellé de l'article 11 actuel, alinéa 2, et le paragraphe 2 reprend pour l'essentiel le libellé de l'article 30 actuel, alinéa 3, à l'exception qu'il ne précise plus le délai dont dispose la cellule d'évaluation pour émettre son avis.

Dans ce cadre, il convient de rappeler qu'il est prévu que la commission soit également investie de la mission d'analyse des PrAP QE et NQ. Cette attribution constitue non seulement une mesure de simplification administrative au sein du ministère de tutelle, visant à renforcer l'efficacité



opérationnelle, mais elle contribue également à garantir une cohérence accrue des avis rendus, notamment lorsque les PrAP impliquent une modification du PAG ou, inversement lorsque les projets de modification d'un PAG entraînent une adaptation d'un PAP.

Le paragraphe 3 précise la marche à suivre en cas de procédure unique et regroupant l'examen des deux types de projets en un seul avis. En effet, selon la procédure actuelle, la cellule d'évaluation était souvent amenée à se référer à l'avis de la commission d'aménagement et inversement. Avec cette nouvelle procédure, de tels renvois deviennent dès lors superfétatoires ce qui accroît la compréhension et facilite la lecture des avis rendus par la commission d'aménagement. Un avis unique permet également à la commune de réagir plus rapidement.

Enfin, le paragraphe 4 fixe clairement les délais dont dispose la commission d'aménagement pour émettre ses avis via la plateforme électronique e-MINT, ainsi que la conséquence de l'absence d'émission de l'avis dans le délai imparti, à savoir la possibilité pour le conseil communal de passer outre et de procéder au vote.

Il y a lieu de souligner que le délai dont dispose la commission d'aménagement pour émettre son avis sur un PrAG a été sensiblement réduit par rapport au régime actuel, qui prévoit un délai de quatre mois. Cette réduction vise à accélérer les procédures d'adoption des PrAG et, par conséquent, à favoriser leur mise en œuvre rapide, notamment en ce qui concerne la réalisation de nouvelles constructions ou de nouveaux quartiers. Étant donné que l'analyse d'un projet portant sur une révision globale d'un PAG est nettement plus chronophage que celle relative à une modification, il est dès lors prévu de porter à trois mois le délai dont dispose la commission d'aménagement pour rendre son avis.

Article 32

L'article 32 régit les modalités relatives à l'enquête publique applicable aux PrAG ainsi qu'aux PrAP QE et NQ.

Le paragraphe 1^{er} est largement fondé sur les dispositions de l'article 12 actuel et précise que le ou les projets, accompagnés de l'ensemble des pièces prévues à l'article 30, paragraphes 1^{er} et 2, sont mis à disposition du public en vue de leur consultation qui se déroule pendant une durée de trente jours à la maison communale et par voie électronique, sur le site internet de la commune ainsi que sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

L'alinéa 2 prévoit encore que le dépôt est publié par voie d'affichage, invitant le public à prendre connaissance du ou des projets. Ces affiches doivent mentionner les deux plateformes électroniques sur lesquelles les documents peuvent être consultés. Il convient de relever que la publication dans la presse écrite n'est plus prévue à titre obligatoire. Les communes conservent toutefois la faculté de recourir à une telle publication de manière volontaire.

L'objectif poursuivi est celui d'assurer l'information d'un public plus large, objectif que la presse écrite ne permet plus d'atteindre avec la même efficacité. À cette fin, le gouvernement prévoit la centralisation de l'ensemble des enquêtes publiques, organisées tant par l'État que par les communes,



sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg. Cette mesure est de nature à améliorer de manière significative l'accès à l'information, à tout moment, à renforcer la transparence des procédures et, partant, à favoriser la participation citoyenne. Il convient enfin de relever que ledit portail prévoit également un mécanisme de notification automatisée à destination des personnes intéressées lorsqu'une enquête publique vise un territoire qui les concerne ou qui présente un intérêt pour elles.

Le paragraphe 2, qui s'inspire essentiellement des dispositions de l'article 13 actuel, détermine les modalités selon lesquelles les personnes intéressées peuvent introduire leurs réclamations auprès de la commune. Ainsi, un délai de rigueur de trente jours pour l'introduction de toute réclamation est institué qui court à compter de la publication du dépôt du projet sur le portail national des enquêtes publiques de l'État, sous peine de forclusion.

L'alinéa 1^{er} impose ainsi l'usage exclusif dudit portail pour la saisine du collège des bourgmestre et échevins qui dispose d'un accès direct à l'ensemble des pièces du dossier. Imposer le recours audit portail permet ainsi d'assurer non seulement la publicité des projets et de la procédure, mais aussi la traçabilité de la procédure, notamment en ce qui concerne le contrôle du respect des délais d'introduction des réclamations. Par ce fait, il est remédié aux insécurités juridiques régulièrement constatées par les autorités communales et de tutelle dans le cadre des procédures d'adoption des projets d'aménagement.

Pour ceux qui ne disposent pas d'outil informatique ou d'un accès à internet chez soi et dans l'objectif d'assurer une accessibilité pleine et entière, il est possible pour ces individus de se rendre dans un guichet physique où ils seront assistés pour accomplir leurs démarches en ligne dans les mêmes conditions de sécurité et de traçabilité.

Il est encore à préciser que, contrairement aux dispositions de l'article 13 actuel, le collège des bourgmestre et échevins n'est plus obligé de procéder à la convocation des personnes ayant introduit une réclamation écrite à l'encontre d'un PrAG. Toutefois, en cas de besoin, il lui est loisible d'y procéder. D'ailleurs, les personnes intéressées conservent la faculté de solliciter une telle rencontre en vue de l'éclaircissement des différents soulevés.

La suppression de cette obligation s'inscrit dans le prolongement du régime actuellement applicable aux enquêtes publiques menées en matière de PrAP et contribue également à la simplification administrative et à l'accélération des procédures d'adoption des projets d'aménagement concernés.

Article 33

L'article 33 concerne le vote du conseil communal dans le cadre de l'adoption ou le rejet de PrAG et PrAP et repose partiellement sur les dispositions actuelles des articles 14 et 30, alinéas 9 à 11.

Le paragraphe 1^{er} précise les pièces que le collège des bourgmestre et échevins est tenu de soumettre au vote du conseil communal, les possibilités de modification du projet initial, ainsi que les



modalités selon lesquelles peuvent être prises en considération les observations formulées tant au cours de l'enquête publique que par la commission d'aménagement que par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions. L'un des apports notables concerne l'introduction, parmi les pièces à soumettre au conseil communal, du rapport d'évaluation des incidences environnementales accompagné des conclusions motivées du ministre l'Environnement ayant dans ses attributions portant sur ce rapport, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement. Ce rapport constitue dès lors un élément déterminant dans le cadre de l'adoption de certains PrAP, car il permet au conseil communal de disposer, en amont de sa décision, d'un éclairage environnemental adéquat et, le cas échéant, d'apporter des modifications au projet afin de réduire les incidences environnementales identifiées.

Le législateur entend, par cette nouveauté, non seulement de renforcer la prise en compte des considérations environnementales dès le stade de la planification, mais également de combler un vide juridique. L'objectif est en outre de garantir que cette étude soit réalisée à un stade de la procédure où ses conclusions peuvent encore être utilement prises en compte afin d'adapter, le cas échéant, le PrAP. En effet, conformément à la procédure d'adoption actuellement en vigueur, il n'est pas possible de modifier un PrAP déjà engagé en procédure, bien que l'évaluation environnementale mette en évidence des mesures permettant de réduire ses incidences sur l'environnement, sans devoir reprendre ladite procédure *ab initio*. De plus, il s'agit également d'une pièce qui intéresse le public. En la mettant à disposition du public, le processus décisionnel gagne en transparence et permet d'assurer une participation plus éclairée et effective des citoyens.

Quant à l'alinéa 2, il y a lieu de souligner que le délai d'ordre imparti à la commune pour procéder au vote du conseil communal relatif à l'adoption des projets d'aménagement est réduit, par rapport aux dispositions actuelles, de trois mois à deux mois. Cette réduction du délai s'inscrit également dans un objectif d'accélération des procédures.

Pour des raisons de sécurité juridique, l'alinéa 2 précise encore que le conseil communal statue non seulement sur le fond des réclamations, mais également sur leur recevabilité. Il ne revient en effet pas au collège des bourgmestre et échevins d'écarter certaines réclamations lors de la transmission du dossier au conseil communal. L'appréciation de la recevabilité et du bien-fondé des réclamations relève ainsi exclusivement de la compétence du conseil communal. Il est important de souligner que ce contrôle de recevabilité porte exclusivement sur l'aspect *ratione temporis*, c'est-à-dire sur le respect du délai légal pour le dépôt des réclamations, tel que prévu à l'article 32 nouveau.

Le paragraphe 2 détermine que le conseil communal peut adopter le ou les projets dans sa version initiale ou y apporter des modifications motivées, notamment en réponse aux avis des autorités consultées ou aux observations du public. Il convient de relever, dans ce contexte, que le texte retient la formulation « le ou les projets », afin de tenir compte de la diversité des situations susceptibles de se présenter. En effet, la procédure d'adoption peut porter soit exclusivement sur un PrAG, soit



exclusivement sur un PrAP. Elle peut également concerner simultanément le PrAG et un ou plusieurs PrAP, couvrant un QE ou NQ.

Le conseil communal peut également procéder au redressement d'erreurs purement matérielles, pour autant que celles-ci soient dépourvues de toute incidence urbanistique. Cette faculté de redressement à caractère technique vise à sécuriser la procédure sans en affecter la substance du projet. À titre d'exemple, peuvent être visées des rectifications de renvois erronés à des articles ou des erreurs strictement rédactionnelles dans la partie écrite du projet, ainsi que l'omission, dans la partie graphique, de la représentation de certaines servitudes urbanistiques pourtant définies dans la partie écrite.

Par ailleurs, comme le prévoyait déjà la mouture antérieure de la loi précitée du 19 juillet 2004, le conseil communal dispose également de la faculté, selon l'alinéa 2, de clôturer le projet lorsqu'il estime qu'il n'est pas opportun de le poursuivre, mettant ainsi un terme à la procédure. Dans le cadre d'une procédure d'adoption unique, cette disposition permet au conseil communal de rejeter un PrAP tout en adoptant le PrAG. Une telle décision implique, le cas échéant, la reprise *ab initio* de la procédure d'adoption relative audit PrAP, sans remettre en cause l'adoption du PAG.

Les alinéas 3 et 4 révèlent que le conseil communal peut également décider d'une adoption partielle du ou des projets d'aménagement, sous réserve du respect des conditions légales y afférentes. Il convient dans ce contexte d'insister sur un principe fondamental : les PAP doivent obligatoirement être conformes au PAG en vigueur. Le rôle du PAP est de préciser ou d'exécuter les prescriptions du PAG, mais en aucun cas de les modifier. Ainsi, si un PAP implique une dérogation ou une adaptation du PAG, il ne peut être adopté tel quel, à l'exception des dispositions où une telle dérogation est explicitement prévue comme pour les emplacements de stationnement. Ainsi, lorsque le conseil communal décide de procéder à un rejet partiel d'un projet d'aménagement, ou au rejet d'un PrAP dans le cadre d'une procédure d'adoption unique, il lui appartient de veiller à ce que la conformité entre le ou les PAP et le PAG soit pleinement garantie. En d'autres termes, un PAP qui contrevient aux dispositions d'un PAG en vigueur est entaché d'illégalité et ne peut produire d'effet juridique. Cette articulation hiérarchique entre PAG et PAP constitue un pilier de l'aménagement du territoire, garantissant que les projets locaux s'inscrivent dans une vision d'ensemble validée à l'échelle communale.

Article 34

L'article 34 concerne la deuxième enquête publique (faite après leur adoption par le conseil communal) qui est maintenue, de même que la faculté de présenter de nouvelles réclamations à l'encontre du projet tel qu'adopté.

Cette deuxième enquête publique a pour finalité de garantir l'information continue du public quant au contenu définitif des projets destinés à être soumis à l'approbation ministérielle, tout en offrant la



possibilité aux réclamants de faire valoir leurs observations et revendications, sans qu'il soit nécessaire, à ce stade, d'introduire un recours devant les juridictions administratives.

Désormais, cette exigence de seconde publication ne se limite plus aux seuls PrAG, mais s'applique également aux PrAP relatifs aux QE et NQ. Cette évolution s'explique notamment par le fait que l'ensemble des projets d'aménagement sont désormais soumis à une procédure harmonisée, le cas échéant unique, structurée autour d'étapes décisionnelles identiques et d'exigences uniformes en matière d'information et de participation du public. Cet élargissement de la seconde enquête publique aux PrAP est en outre de nature à contribuer à la diminution du nombre de recours introduits devant les juridictions administratives en permettant une prise en compte en amont des observations des personnes intéressées par le ministre, et partant, à favoriser une mise en œuvre plus rapide et plus efficiente des PAP.

Le paragraphe 1^{er} précise ainsi les modalités à suivre après l'adoption du ou des projets d'aménagement par le conseil communal. Il encadre à la fois la transmission administrative du dossier au ministre et les mesures de publicité légale.

Dans les huit jours suivant l'adoption, le dossier complet est transmis au ministre compétent par le biais de la plateforme électronique e-MINT, ce qui permet une gestion rapide, centralisée, normalisée et traçable des projets à approuver par le ministre. En parallèle, les projets d'aménagement sont mis à la disposition du public pour une durée de quinze jours. Le dépôt des dossiers s'effectue par analogie à l'article 32 nouveau.

Le paragraphe 2 encadre la procédure de réclamation contre le projet tel qu'adopté par le conseil communal. Elle consacre une voie de recours administrative particulière, postérieure au vote communal, en précisant strictement les conditions de forme, de délai et de recevabilité.

Une nouveauté substantielle consiste en ce que le délai de quinze jours impartis pour l'introduction des réclamations court désormais à compter de la publication du dépôt du projet sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg. Il s'agit de renforcer tant la sécurité juridique que l'égalité d'accès à l'information. Les réclamations doivent, sous peine d'irrecevabilité, être introduites exclusivement par l'intermédiaire dudit portail, cette modalité constituant une condition formelle impérative. En conséquence, toute réclamation introduite par un autre biais ou hors du délai légal est frappée de forclusion.

Le ministre est habilité à consulter directement les réclamations via le portail national des enquêtes publiques, sans qu'il soit nécessaire d'en assurer la transmission par d'autres voies. Ce mécanisme de gestion centralisée des réclamations concourt à la simplification de la procédure administrative et renforce la traçabilité ainsi que la transparence des échanges entre les citoyens et l'administration.

L'alinéa 2 du paragraphe 2 précise encore les réclamations susceptibles d'être déclarées recevables. Sont ainsi admises, d'une part, les réclamations introduites par des personnes ayant déjà



participé à l'enquête publique organisée conformément à l'article 32 et, d'autre part, celles émanant de personnes souhaitant contester les modifications apportées au projet par le conseil communal lors de l'adoption visée à l'article 33. Cette restriction de la recevabilité, largement inspirée des dispositions actuellement en vigueur en la matière, limite l'accès à la phase de réclamation postérieure à l'adoption aux personnes déjà impliquées dans la procédure ou directement concernées par des ajustements intervenus à un stade avancé.

En ce qui concerne le paragraphe 3, il est tout d'abord précisé que, lorsque le conseil communal adopte le projet d'aménagement dans sa version initiale et qu'aucune réclamation n'a été introduite à son encontre dans le cadre de la première enquête publique, la commune n'est pas tenue de procéder à une seconde enquête publique, ces deux étapes étant interdépendantes. En effet, dans une telle hypothèse, l'organisation d'une nouvelle enquête serait dépourvue d'objet, dès lors qu'aucune personne ne serait recevable à introduire une réclamation à ce stade et que le projet, n'ayant fait l'objet d'aucune modification, ne requiert pas une publication supplémentaire à des fins d'information du public.

De même, la commune n'est pas tenue de procéder à une seconde enquête publique lorsque le conseil communal décide de rejeter le projet d'aménagement ou de se limiter à la correction d'une ou de plusieurs erreurs matérielles. En cas de rejet du projet, toute observation ou réclamation dirigée contre celui-ci est, par nature, dépourvue d'objet. En cas de rectification d'erreurs matérielles, ces ajustements n'emportent aucune modification du contenu du projet ni la création de servitudes d'ordre urbanistique supplémentaires, de sorte qu'aucune atteinte nouvelle aux intérêts des administrés n'est susceptible d'en résulter. Dans ces deux hypothèses, l'introduction de réclamations serait dès lors sans objet, ce qui justifie l'absence d'organisation d'une seconde enquête publique.

En résumé, le présent article introduit une procédure de réclamation encadrée, fondée sur la dématérialisation complète via le portail national, avec un point de départ clairement défini du délai de recours et des conditions strictes de recevabilité. Elle s'inscrit dans une logique de modernisation, de sécurité juridique et de participation encadrée du public au processus d'aménagement du territoire.

Article 35

L'article 35 encadre le rôle du ministre dans la phase finale de la procédure d'adoption des projets d'aménagement. Elle fixe à la fois les délais dans lesquels le ministre doit statuer, les modalités de traitement des réclamations introduites conformément à l'article 34, les possibilités de modification ou de rejet des projets, et les obligations de contrôle de légalité avant toute approbation.

Le paragraphe 1^{er} prévoit que, dans un délai de deux mois à compter de la transmission du dossier prévue à l'article 34, le ministre statue simultanément sur la recevabilité des réclamations (en la forme et quant au fond) et sur l'approbation du ou des projets d'aménagement. Cette décision marque le passage du projet à sa forme contraignante et définitive qui prend alors la dénomination de PAG ou de PAP.



Une innovation majeure introduite par le paragraphe 2 constitue la faculté octroyée au ministre d'apporter des modifications au PrAP, en réponse totale ou partielle, aux réclamations recevables introduites conformément aux dispositions de l'article 34. Cette possibilité d'intervention ministérielle est toutefois strictement encadrée : les modifications susceptibles d'être apportées ne peuvent porter atteinte ni à la logique intrinsèque du projet, ni à la systématique des options de développement retenues, ni à la cohérence globale du projet. Ainsi, bien que renforcé au stade de l'approbation des projets d'aménagement particulier, le pouvoir d'intervention du ministre demeure subordonné au respect des fondements structurels du document d'aménagement de manière à préserver l'intégrité et la continuité de la planification communale, dans le respect du principe de l'autonomie communale.

Le ministre peut également, au terme de son analyse, décider de rejeter le PrAP dans son intégralité, entraînant ainsi la clôture de la procédure, ou d'en prononcer le rejet partiel. En cas de rejet partiel, les éléments concernés sont renvoyés devant le conseil communal qui est tenu de se prononcer à nouveau, conformément à la procédure prévue à l'article 33. La procédure est alors reprise pour les seules parties concernées, en suivant à nouveau les étapes prévues aux articles 33 à 35, ce qui permet d'assurer la continuité procédurale sans remettre en cause les travaux déjà accomplis ni les parties du projet non frappées de rejet. Le choix d'un tel mécanisme de renvoi devant le conseil communal vise à éviter la reprise intégrale de la procédure *ab initio*, dans un souci de simplification administrative, d'efficacité procédurale et de proportionnalité, tout en préservant le rôle décisionnel de l'autorité communale.

Le paragraphe 2, alinéa 4, précise les conditions de conformité et de compatibilité légales sur lesquelles le ministre doit fonder son examen. Avant toute décision, il est tenu de vérifier que le projet d'aménagement général respecte les dispositions de la présente loi, en particulier les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi que les plans obligatoires découlant de la loi du 17 avril 2018. Le PrAG doit également être compatible avec les objectifs stratégiques de cette dernière, tels qu'énoncés à son article 1^{er}, ce qui traduit une exigence de cohérence avec la planification nationale en matière de développement territorial et durable. Cela vaut également pour les PrAP, à la différence qu'il n'est pas nécessaire qu'ils remplissent également les objectifs généraux de l'article 1^{er} de la loi du 17 avril 2018, reflétant ainsi la portée plus opérationnelle et locale de ces plans.

Le paragraphe 3 prévoit que la décision du ministre est transmise au collège des bourgmestre et échevins et aux réclamants par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Article 36

L'article 36 nouveau, qui reprend pour l'essentiel les dispositions de l'article 30*bis* actuel, concerne la procédure allégée relative à l'adoption de projets de modifications ponctuelles de PAP. Comme déjà



mentionné dans le cadre du commentaire afférent à l'article 25 nouveau, le champ d'application de ladite procédure allégée se trouve étendu aux PrAP-A.

Dans le cadre de cette nouvelle disposition, la structure de l'article 30*bis* actuel a été conservée afin d'assurer une continuité avec le dispositif existant en matière de modification de PAP, tout en clarifiant et en harmonisant les formulations juridiques. Toutefois, il est proposé de structurer le présent article en paragraphes, et ce pour des raisons de clarté et de lisibilité du texte.

Le paragraphe 1^{er} définit les modalités de dépôt de la proposition de modification ou du PrAP-A. En cohérence avec les dispositions de l'article 29*bis* nouveau, il met en place un cadre électronique structuré en rendant l'utilisation de la plateforme électronique myguichet.lu obligatoire pour la transmission du dossier par un tiers au collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins procède à la vérification tant de la complétude que de la conformité du dossier au regard du PAG et examine si les conditions permettant le recours à la procédure allégée sont réunies. À cet effet, il vérifie notamment s'il s'agit d'une modification ponctuelle d'un PAP ou si le PrAP est susceptible d'être qualifié de « allégé ».

En cas d'irrégularité ou d'incomplétude du dossier, l'alinéa 4 précise qu'une demande de révision peut être formulée dans un délai de quinze jours. Le texte précise que cette demande a pour effet d'interrompre le délai de traitement qui recommence à courir à compter de la réception du dossier complété. Le choix d'une interruption, plutôt que d'une suspension des délais, s'explique par le caractère d'ores et déjà très limité du délai global de quinze jours qui ne se prête pas à une simple suspension. En effet, le délai résiduel courant après la transmission du projet révisé risquerait, dans une telle hypothèse, d'être insuffisant pour permettre une analyse complète et effectuée en bonne et due forme.

Une fois le dossier jugé complet et conforme, celui-ci est transmis au ministre par l'intermédiaire de la plateforme électronique e-MINT dans le délai d'ordre de quinze jours. Cette modalité contribue au renforcement de la dématérialisation des procédures et permet, par ailleurs, d'accélérer la procédure d'adoption.

Les paragraphes 2 et 3 encadrent les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique qui demeure également applicable dans le cadre des procédures allégées afin d'assurer le respect des obligations découlant de la Convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, adoptée à Aarhus le 25 juin 1998.

Le déroulement de cette enquête publique, de même que le libellé des dispositions y afférentes, s'inspirent largement de l'article 32 nouveau. Il est référé à son commentaire.

Cependant, il y a lieu de relever que l'article 36 nouveau ne reprend plus la disposition figurant à l'article 30*bis* actuel, alinéa 3, qui prévoit que lorsque l'initiative d'une modification ponctuelle d'un PAP n'émane pas de la commune, celle-ci récupérerait les frais de publication auprès de l'initiateur. En



effet, il s'avère qu'il n'existe plus de tels frais à récupérer dans le contexte d'une dématérialisation complète des procédures.

Le paragraphe 4, qui reprend pour l'essentiel les dispositions de l'article 30*bis* actuel, alinéa 6, règle l'intervention du ministre dans le cadre de la procédure. Le dossier complet est transmis par le collège des bourgmestre et échevins dans le même délai de quinze jours que celui prévu pour la mise à disposition du public. Le ministre dispose alors d'un délai de trente jours pour vérifier la conformité du projet aux dispositions de la loi, notamment aux objectifs énoncés à l'article 2. À défaut de prendre positions dans ce délai, le silence du ministre vaut accord tacite. En cas d'avis négatif, le projet est transmis à la commission d'aménagement, étant précisé que le conseil communal conserve la faculté de mettre un terme à la procédure.

Le paragraphe 5, qui reprend pour l'essentiel les dispositions de l'article 30*bis* actuel, alinéas 7 et 8, organise la prise de décision du conseil communal. Celle-ci doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de l'expiration de la phase de consultation publique. Le conseil communal se prononce ainsi tant sur la recevabilité des réclamations introduites par le public que sur l'adoption du projet qui peut revêtir trois formes : l'adoption intégrale, l'adoption partielle ou le rejet du projet.

À cet égard, il y a lieu de relever que, par rapport aux dispositions actuellement en vigueur, le texte est complété par la possibilité explicite pour le conseil communal de procéder à une adoption partielle du projet. Cette faculté s'avère particulièrement opportune lorsque les réclamations portent sur une disposition spécifique et détachable du reste du projet. Elle permet ainsi au conseil communal d'adopter le projet à l'exception de ladite disposition, sans devoir rejeter l'ensemble du projet et recommencer la procédure *ab initio*.

Enfin, le paragraphe 6 concerne la clôture de la procédure. Il précise que le ministre est notifié du plan modifié dans les quinze jours suivant le vote du conseil communal via e-MINT.

Article 37

L'article 37 concerne l'entrée en vigueur du PAG et du PAP.

Le paragraphe 1^{er} introduit dès lors le délai d'ordre d'un mois dans lequel les autorités communales sont tenues de procéder à la publication du plan approuvé par le ministre. La fixation de ce délai permet de vérifier, notamment via e-MINT, que les communes procèdent bien à cette étape, qui risque d'être omise par certaines autorités communales, engendrant une insécurité juridique et procédant à des retards de mises en œuvre. L'instauration de ce délai permet, en cas de non-respect, de générer via la plateforme électronique un rappel automatisé à l'attention des autorités communales.

Ad article 34

L'article 34 procède au remplacement de l'intitulé du titre 5 actuel, qui devient le titre 6 nouveau. En effet, pour mieux refléter le contenu des articles 38 et 39 nouveaux, l'intitulé du RBVS est allégé pour devenir « règlement sur les bâtisses ».



Ad article 35

L'article 35 remplace les articles 38 et 39 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Article 38

L'article 38 définit l'objet du règlement sur les bâtisses. Il reprend à cette fin, l'alinéa 1^{er} de l'article 39 actuel, qui profite d'une mise à jour terminologique, alors que le terme « les voies publiques et les sites » s'avère superfétatoire.

L'accord de coalition 2023-2028 « *Lëtzebuerg fir d'Zukunft stäerken* » prévoit sous le titre « Simplification et accélération des procédures » que le « règlement-type sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » du ministère de l'Intérieur, qui a pour vocation d'orienter et de guider les autorités communales lors de la confection de leur règlement sur les bâtisses, et de générer entre les communes une certaine homogénéité des règles applicables sera révisé ».

De même, le paquet de 40 mesures décidé par le Gouvernement sur base des propositions formulées par un groupe de travail instauré à la suite de la réunion nationale logement qui a eu lieu en date du 22 février 2023, comprend la mesure n°13, intitulée « Révision du règlement sur les bâtisses des communes ».

En outre, s'inscrivant dans la mise en œuvre de l'accord de coalition 2023-2028 « *Lëtzebuerg fir d'Zukunft stäerken* » et de la simplification administrative, considérant que le contenu du règlement des bâtisses prendra à l'avenir la forme d'un règlement grand-ducal, il s'agit d'une adaptation symbolique qui permet de distinguer clairement entre le RBVS communal d'aujourd'hui et le règlement sur les bâtisses de demain.

Pour le surplus, il est référé au commentaire de l'article 39.

Article 39

L'article 39 a pour objet de remplacer l'article 39 actuel et de définir le contenu du règlement sur les bâtisses.

Conformément aux articles 37³ et 45⁴ de la Constitution, l'article 39 entend constituer la base légale suffisante nécessaire à la détermination du contenu du règlement sur les bâtisses via règlement grand-ducal.

Bien qu'il revienne aux cent communes jusqu'alors d'édicter, sur base de l'autonomie communale, leur propre RBVS, il s'est avéré que cet instrument n'était plus adéquat avec les besoins d'aujourd'hui.

³ « Toute limitation de l'exercice des libertés publiques doit être prévue par la loi et respecter leur contenu essentiel. Dans le respect du principe de proportionnalité, des limitations ne peuvent être apportées que si elles sont nécessaires dans une société démocratique et répondent effectivement à des objectifs d'intérêt général ou au besoin de protection des droits et libertés d'autrui. »

⁴ « Le Grand-Duc ne peut prendre des règlements et arrêtés qu'en vertu d'une disposition légale particulière qui fixe l'objectif des mesures d'exécution et le cas échéant les conditions auxquelles elles sont soumises. »



En effet, avec le développement de la société, les changements constants des standards de la construction et de l'aménagement, la complexification des attentes du public, la modernisation et standardisation des procédures, le changement climatique et les conséquences qui en découlent, la nécessité d'anticiper et de planifier l'aménagement du territoire de manière résiliente, il a été constaté que les communes nécessitent d'être accompagnées de manière plus soutenue. Bien que les communes aient toujours demandé à disposer de règlements-types, cela n'a pas su conduire à une harmonisation cohérente des RBVS, de sorte que les prescriptions d'une commune à l'autre sans véritable justification objective.

Au-delà du risque de constituer des inégalités de traitement, cette situation contraint les acteurs du secteur de la construction à appréhender, pour chaque projet, les dispositions réglementaires spécifiques à chaque commune, ce qui entraîne un alourdissement significatif des démarches, accroît les risques d'erreurs dans la planification et se traduit, en définitive, par une augmentation des coûts de réalisation pour l'ensemble des intervenants.

Procéder par voie de règlement grand-ducal, à vocation nationale, a pour objectif de promouvoir la simplification administrative et l'accélération de la réalisation de constructions et le renforcement de la sécurité juridique en réduisant les divergences d'interprétation.

D'ailleurs, il est à retenir, qu'en raison de la diversification et complexification de la matière, qui dépassent les attributions et l'expertise de nombre de communes, il a été retenu qu'il est dans l'intérêt général de disposer de prescriptions nationales et harmonisées.

Le paragraphe 1^{er} détermine alors le contenu essentiel du règlement sur les bâtisses. Il reprend dans les grandes lignes l'article 39 actuel, mais profite de davantage de précisions dans l'objectif de s'aligner sur les dispositions des articles 37 et 45 de la Constitution.

Ad article 36

L'article 36 abroge l'article 40 de la loi précitée du 19 juillet 2004. En effet, considérant que les prescriptions urbanistiques ne prendront plus la forme d'un règlement communal, l'article 40 devient superfétatoire.

Ad article 37

L'article 37 concerne l'article 107 de la loi précitée du 19 juillet 2004, qui définit les différentes sanctions pénales et mesures administratives.

Le paragraphe 1^{er} se base sur le paragraphe 1^{er} actuel, à la différence que la fourchette de l'amende est doublée. D'ailleurs, il est également procédé à des adaptations terminologiques. Ainsi « autorisations de bâtir » est remplacé par « autorisations de construire ». le paragraphe 1^{er} tient également compte des modifications introduites par le biais du projet de loi n° 8052.



Le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, crée une nouvelle infraction pénale qui sanctionne le fait d'exécuter des travaux soumis à autorisation sans l'avoir obtenue.

Jusqu'à présent, un tel comportement n'était pas pénalement incriminé, ce qui limitait les moyens d'action des autorités communales.

L'infraction vise tout auteur de travaux effectués en violation de l'article 37 (article 27 nouveau), paragraphe 1^{er}, de la loi précitée de 2004. En introduisant une sanction pénale, le législateur entend renforcer le respect des règles de l'aménagement du territoire communal et de renforcer la valeur contraignante du régime d'autorisation.

Le paragraphe 3 ne prête pas à davantage d'observations, si ce n'est que les différents renvois sont adaptés en raison de la renumérotation du dispositif.

Le paragraphe 4 nouveau introduit la possibilité pour le bourgmestre de requérir l'intervention de la force publique en cas de non-exécution d'un arrêté, notamment d'un arrêté de suspension des travaux ou de péril, tels que prévus par les articles 28 et 28bis nouveaux.

Il permet également la mise en œuvre d'une exécution d'office, aux frais et risques du maître d'ouvrage ou du propriétaire, afin d'assurer l'effectivité des mesures ordonnées ainsi que le recouvrement des frais occasionnés par le recours à un homme de l'art dans le cadre d'un arrêté de péril.

Afin de garantir le bon recouvrement des frais occasionnés suite à l'exécution forcée de l'arrêté de péril par la commune ainsi que les frais engendrés par le recours à un homme de l'art en vue de faire les constatations nécessaires, une hypothèque légale est instituée en faveur de la commune. En effet, la seule exécution forcée des mesures avec recouvrement des frais auprès du propriétaire n'est en pratique pas suffisante pour les communes, étant donné que la défaillance est parfois due à l'insolvabilité du propriétaire. Le manque de moyens financiers est d'ailleurs souvent la cause derrière le mauvais état du bâtiment. L'hypothèque légale permet ainsi de donner une garantie supplémentaire à la commune qui risquerait sinon, dans certains cas, de subir seule cette charge financière.

L'alinéa 5 prévoit encore que la non-exécution de l'arrêté pris en vertu de l'article 28 ou 28bis constitue une infraction pénale, punissable d'un emprisonnement et d'une amende. L'objectif est celui de dissuader les maîtres d'ouvrage de poursuivre les travaux malgré une décision administrative d'interruption ou de fermeture. Il s'agit de renforcer la force exécutoire des décisions communales.

Ad article 38

L'article 38 concerne l'article 108 qui traite des dispositions transitoires.

Le point 1° ne nécessite pas d'être commenté.

Le point 2° concerne l'ajout d'un paragraphe 3 nouveau. Il est primordial de garantir, conformément au programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT), un développement coordonné et non diffus. A l'échelle des communes, ce développement nécessite, partant, d'être encadré par des règlements d'urbanisme performants et susceptibles de garantir une bonne qualité de vie à la population.



Dans ce contexte, il est généralement admis que les PAG « mouture 2011 », dits « de nouvelle génération » génèrent, d'une part, une meilleure qualité urbanistique dans le cadre des projets de développement urbain et, d'autre part, une meilleure sécurité juridique ainsi qu'une prévisibilité et une flexibilité accrues pour les initiateurs de projets de construction et d'urbanisation.

En vue d'accélérer et de garantir que l'intégralité des communes disposent dans les meilleurs délais d'un PAG entièrement refondu selon la « mouture 2011 », il importe de sensibiliser les communes disposant encore d'un PAG « mouture 1937 » ou d'un PAP « mouture 2004 » de procéder dès lors à une révision de leur PAG.

Au cas où certaines communes se montreraient réticentes pour procéder à court terme à une telle révision de leur PAG, il est jugé nécessaire de compléter le présent article par une disposition prévoyant un délai légal endéans lequel la procédure d'adoption d'une telle révision devra être entamée, ceci à l'instar des dispositions de l'article 108, paragraphe 1^{er}, sans pour autant prévoir, à ce stade une sanction, comme celle prévue à l'alinéa 3 du paragraphe 1^{er}.

Ad article 39

L'article 39 procède à des renumérotations à l'endroit de l'article 108*bis*, qui ne nécessitent pas d'être commentées.

Ad article 40

L'article 40 complète l'article 108*ter* par un paragraphe 4 nouveau, dont les dispositions sont destinées à permettre l'aboutissement des procédures d'adoption des PrAG et PrAP pour autant que celles-ci aient été engagées avant le 1^{er} janvier 2028, date qui correspond également à l'entrée en vigueur de la présente loi.

La détermination d'une date précise renforce la prévisibilité du dispositif, tant pour les administrations que pour les particuliers.

Ad article 41 et 42

Les articles 41 et 42 procèdent à des renumérotations à l'endroit des articles 108*quater* et 108*quinquies*, qui ne nécessitent pas d'être commentées.

Ad article 43

L'article 43 concerne l'entrée en vigueur qui est fixée au 1^{er} janvier 2028.



Texte coordonné

Titre 1^{er} – Définitions et objectifs

Art. 1^{er}. Définitions

(1) On entend par aménagement communal l'organisation du territoire communal et des ressources énumérées au paragraphe 2 par des règles générales et permanentes. Cette organisation, en tenant compte des particularités propres aux diverses parties du territoire communal, est orientée par le programme directeur de l'aménagement du territoire ; elle reprend les dispositions et objectifs des règlements grand-ducaux rendant obligatoires les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol conformément à la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire lorsqu'une telle mesure s'avère nécessaire.

(2) On entend par développement urbain l'ensemble des objectifs, mesures et autres instruments nécessaires pour orienter et diriger l'évolution des localités et agglomérations en tenant compte de leurs ressources démographiques, écologiques, économiques, sociales, culturelles, financières et spatiales qui en constituent le cadre général.

Art. 2. Objectifs

Les communes ont pour mission de garantir le respect de l'intérêt général en assurant à la population de la commune des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable **et résilient** de toutes les parties du territoire communal par :

- (a) une utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux;
- (b) un développement harmonieux des structures urbaines et rurales, y compris les réseaux de communication et d'approvisionnement compte tenu des spécificités respectives de ces structures, et en exécution des objectifs de l'aménagement général du territoire;
- (c) une utilisation rationnelle de l'énergie, des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables;
- (d) le développement, dans le cadre des structures urbaines et rurales, d'une mixité et d'une densification permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités;
- (e) le respect du patrimoine culturel et un niveau élevé de protection de l'environnement naturel et du paysage lors de la poursuite des objectifs définis ci-dessus;
- (f) la garantie de la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques.



Titre 2 – Les organes compétents

Art. 3. Généralités

(1) L'aménagement communal et le développement urbain sont de la compétence soit du collège des bourgmestre et échevins sous l'approbation du conseil communal soit du bourgmestre conformément aux dispositions légales en vigueur.

(2) Le membre du Gouvernement ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions, dénommé ci-après le ministre, approuve ou refuse d'approuver les projets présentés par les communes et les particuliers.

De même, sans préjudice des attributions confiées par la loi à d'autres membres du Gouvernement, le ministre a pour mission de conseiller les communes dans l'application de la loi et de coordonner l'action des communes et du Gouvernement dans le cadre de l'aménagement des communes. Il peut à cette fin adresser des recommandations aux communes.

~~Art. 4. La commission d'aménagement et la cellule d'évaluation~~

~~Il est institué auprès du ministre une commission, dite commission d'aménagement, qui a pour mission de donner son avis sur toutes les questions et tous les projets en matière d'aménagement communal que le ministre ou les communes lui soumettent et d'adresser de son initiative au ministre toute proposition relevant de ses missions.~~

~~La commission se compose de cinq membres au moins et de treize au plus. Elle comprend :~~

- ~~— au moins quatre délégués désignés par le ministre,~~
- ~~— un délégué proposé par le membre du Gouvernement ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions.~~

~~Les membres de la commission, dont le président, le vice-président et son suppléant sont nommés par le ministre.~~

~~La commission comporte en son sein une cellule d'évaluation qui se compose de deux membres au moins et qui a pour mission d'émettre son avis en vue de l'adoption des plans d'aménagement particulier.~~

~~La commission d'aménagement et sa cellule d'évaluation se font assister, pour des projets à déterminer par leurs soins, par des représentants experts d'autres administrations publiques ou établissements publics chaque fois que des compétences spécifiques sont requises.~~

~~Les représentants experts et leurs suppléants sont nommés par le ministre.~~

~~La commission et sa cellule d'évaluation sont assistées par un secrétariat.~~



~~Le mode de désignation des représentants-experts, l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement, de sa cellule d'évaluation et de son secrétariat sont déterminés par règlement grand-ducal.~~

~~Les indemnités qui peuvent être allouées aux experts externes susceptibles d'être adjoints à la commission d'aménagement et à la cellule d'évaluation sont fixées par règlement grand-ducal.~~

Art. 4. La commission d'aménagement

Il est institué auprès du ministre une commission, dénommée « commission d'aménagement », qui a pour mission de donner son avis sur toutes les questions et tous les projets en matière d'aménagement communal et de développement urbain que le ministre ou les communes lui soumettent et d'adresser de son initiative au ministre et aux communes toute proposition relevant de ses missions.

La commission se compose de cinq membres au moins et de treize au plus. Elle comprend :

- 1° au moins quatre délégués désignés par le ministre ;
- 2° un délégué proposé par le ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions.

Les membres de la commission, dont le président, les deux vice-présidents et leurs suppléants sont nommés par le ministre.

La commission d'aménagement se fait assister, pour des projets à déterminer par leurs soins, par des représentants-experts d'autres ministères, administrations publiques ou établissements publics, chaque fois que des compétences spécifiques sont requises.

Les représentants-experts et leurs suppléants sont nommés par le ministre.

La commission est assistée par un secrétariat.

Le mode de désignation des vice-présidents, des membres et des représentants-experts, l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement et de son secrétariat sont déterminés par règlement grand-ducal.

Titre 3 – Le plan d'aménagement général

Chapitre 1^{er}.- Définition et objectifs

Art. 5. Définition

Le plan d'aménagement général est un ensemble de prescriptions graphiques et écrites à caractère réglementaire qui se complètent réciproquement et qui couvrent l'ensemble du territoire communal qu'elles divisent en diverses zones dont elles arrêtent l'utilisation du sol.

Ce plan, tant qu'il n'a pas fait l'objet de l'approbation ~~définitive~~ du ministre, est appelé «projet d'aménagement général».



Art. 6. Objectifs

Le plan d'aménagement général a pour objectif la répartition et l'implantation judicieuse des activités humaines dans les diverses zones qu'il arrête aux fins de garantir le développement durable et la résilience de la commune sur base des objectifs définis par l'article 2 de la loi.

Chapitre 2.- Élaboration et contenu du plan d'aménagement général

Art. 7. Élaboration du plan d'aménagement général

(1) Chaque commune est tenue d'avoir un plan d'aménagement général couvrant l'ensemble de son territoire. Deux ou plusieurs communes peuvent s'associer pour élaborer un projet commun, celui-ci tenant lieu pour chacune d'elles de plan d'aménagement général.

(2) Le projet d'aménagement général d'une commune est élaboré à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins, par une personne qualifiée.

Par dérogation à l'article 1^{er} de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil et à l'article 1^{er} de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, on entend par personne qualifiée au sens du présent article, toute personne visée à l'article 17 de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales. Les communes qui disposent d'un service technique communal répondant aux articles 99bis ou 99ter de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 peuvent élaborer leurs projets d'aménagement général sans devoir recourir aux prestations de services d'une personne qualifiée externe à l'administration communale.

Il est interdit à la personne qualifiée d'avoir par elle-même ou par personne interposée des intérêts de nature à compromettre son indépendance. Il est interdit à la personne qualifiée d'accepter un mandat émanant d'une personne privée, physique ou morale, pour l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier ou pour l'introduction d'une demande d'autorisation de construire sur le territoire de la commune concernée pendant le délai allant de la date de l'attribution à la personne qualifiée de la mission d'élaborer, de réviser ou de modifier un plan d'aménagement général jusqu'à l'adoption définitive du plan d'aménagement général conformément aux dispositions de l'article ~~18~~29.

Le projet d'aménagement général est élaboré sur base d'une étude préparatoire qui se compose :

- a) d'une analyse de la situation existante ;
- b) d'un concept de développement ;
- c) de schémas directeurs couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» tels que définis à l'article ~~25~~15. Les dépenses engendrées par l'élaboration de schémas directeurs sont préfinancées par la commune et sont récupérées auprès des initiateurs des projets d'aménagement particulier «nouveau quartier» dans le cadre de la convention prévue à l'article ~~36~~26.



Un règlement grand-ducal précise le contenu de l'étude préparatoire.

Art. 8. Révision du plan d'aménagement général

Tout plan d'aménagement général peut être modifié **ou révisé globalement**. La procédure à appliquer est celle prescrite par les articles 10 à 18 respectivement par l'article ~~18bis~~ **29 à 35**.

Art. 9. Contenu du plan d'aménagement général

(1) Le plan d'aménagement général d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement.

L'échelle du plan d'aménagement général, le contenu de ses parties graphique et écrite, notamment les définitions des diverses zones, le mode et degré d'utilisation du sol, les exigences en termes de détermination du nombre des emplacements de stationnement et le pictogramme de la légende-type correspondante, sont arrêtés par règlement grand-ducal.

Tout plan d'aménagement général est accompagné d'une fiche de présentation résumant les orientations fondamentales.

Un règlement grand-ducal précise le contenu de la fiche de présentation.

~~(2) Tous les six ans au moins, le conseil communal décide par une délibération dûment motivée sur base d'un rapport présenté par le collège des bourgmestre et échevins si le plan d'aménagement général sera soumis ou non à une mise à jour.~~

~~Un règlement grand-ducal précise le contenu du rapport à présenter par le collège des bourgmestre et échevins.~~ **(2) Tous les six ans au moins, le conseil communal décide par une délibération dûment motivée si le plan d'aménagement général est soumis à une révision globale.**

Chapitre 3. Procédure d'adoption du plan d'aménagement général

Art. 10. Saisine du conseil communal

~~Le projet d'aménagement général avec l'étude préparatoire, la fiche de présentation ainsi que, le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales élaboré conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement est soumis à la délibération du conseil communal.~~

Le conseil communal délibère sur le projet d'aménagement général; en cas de vote positif, le collège des bourgmestre et échevins procède aux consultations prévues aux articles 11 et 12.



Art. 11. Avis de la commission d'aménagement

~~Le collège des bourgmestre et échevins transmet dans les quinze jours qui suivent l'accord du conseil communal le projet d'aménagement général ensemble avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10, pour avis à la commission d'aménagement par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.~~

~~La commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet de plan d'aménagement général avec les dispositions de la présente loi, et notamment avec les objectifs énoncés à l'article 2, avec ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1er de la prédite loi.~~

~~La commission d'aménagement communique son avis au collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.~~

~~A défaut par la commission d'aménagement de faire parvenir son avis au collège des bourgmestre et échevins dans le délai prévu à l'alinéa 2, le conseil communal peut passer au vote du projet d'aménagement général prévu à l'article 14.~~

Art. 12. Publication

~~Dans les quinze jours qui suivent l'accord du conseil communal, le projet d'aménagement général est déposé avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10 pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site Internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi.~~

~~Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet. Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site internet où est publié le projet d'aménagement général.~~

~~Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches, celui-ci est publié dans au moins quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg.~~

~~Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site Internet où est publié le projet d'aménagement général.~~

~~Le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population au cours des premiers quinze jours suivant la publication du dépôt par voie d'affiches.~~

Art. 13. Réclamations

~~Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du projet dans les quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg, les observations et objections contre le projet doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion.~~



Au cas où une ou plusieurs réclamations écrites ont été présentées dans le délai, le collège des bourgmestre et échevins convoque les réclamants qui peuvent, en vue de l'aplanissement des différends, présenter leurs observations.

Art. 14. Vote du conseil communal

Le projet d'aménagement général ensemble avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10 est soumis avec l'avis de la commission d'aménagement et, le cas échéant, avec l'avis du ministre ayant dans ses attributions l'environnement, le rapport sur les incidences environnementales, les réclamations et les propositions de modifications du collège des bourgmestre et échevins, au conseil communal.

Au plus tard dans les trois mois à compter de l'échéance du délai prévu à l'article 11, alinéa 2, le conseil communal décide de l'approbation ou du rejet du projet d'aménagement général.

Il peut approuver le projet dans sa forme originale ou y apporter des modifications qui soit sont proposées par la commission d'aménagement, soit répondent en tout ou en partie à l'avis émis par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, soit prennent en compte en tout ou en partie des observations et objections présentées.

Si le conseil communal entend apporter des modifications autres que celles visées à l'alinéa qui précède, il renvoie le dossier devant le collège des bourgmestre et échevins qui est tenu de recommencer la procédure prévue aux articles 10 et suivants.

Art. 15. Deuxième publication

Dans les huit jours qui suivent le vote du conseil communal, sa décision est affichée dans la commune pendant quinze jours, de la façon usuelle, et notifiée par lettre recommandée avec avis de réception aux personnes ayant introduit une réclamation écrite. Dans les quinze jours qui suivent l'affichage dans la commune le dossier complet est transmis pour approbation au ministre, lequel prend sa décision dans un délai de trois mois suivant la réception du dossier.

Art. 16. Réclamations contre le vote du conseil communal

Les réclamations contre le vote du conseil communal introduites par les personnes ayant réclamé contre le projet d'aménagement général conformément à l'article 13 doivent être adressées au ministre dans les quinze jours suivant la notification prévue à l'article qui précède, sous peine de forclusion.

Les réclamations dirigées contre les modifications apportées au projet par le conseil communal doivent être adressées au ministre dans les quinze jours de l'affichage prévu à l'article qui précède, sous peine de forclusion.

Sont recevables les réclamations des personnes ayant introduit leurs observations et objections conformément à l'article 13 et les réclamations dirigées contre les modifications apportées au projet par le conseil communal lors du vote.



Art. 17. Avis sur les réclamations contre les modifications apportées au projet lors du vote du conseil communal

Les réclamations contre les modifications apportées au projet lors du vote intervenu dans les conditions de l'article 14 alinéa 2, sont soumises par le ministre à la commission d'aménagement et au conseil communal qui doivent émettre leur avis dans les trois mois de la réception du dossier.

Art. 18. Décision ministérielle

Le ministre statue sur les réclamations dans les trois mois qui suivent le délai prévu à l'article 16 alinéa 1, respectivement dans les trois mois suivant la réception des avis de la commission d'aménagement et du conseil communal prévus à l'article qui précède, en même temps qu'il décide de l'approbation définitive du projet d'aménagement général, qui prend dès lors la désignation de plan d'aménagement général.

Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité du projet de plan d'aménagement général avec les dispositions de la loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, avec ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1^{er} de la prédite loi.

Chapitre 43 - Effets du plan d'aménagement général

Art. 19. Entrée en vigueur

Le plan d'aménagement général, qui revêt un caractère réglementaire, devient obligatoire trois jours après sa publication par voie d'affiches dans la commune.

Le plan d'aménagement sera de surcroît publié conformément à la procédure prévue pour les règlements communaux par l'article 82 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée.

Art. 2010. Interdictions pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un projet d'aménagement général

Au cours des études ou travaux tendant à établir ou à modifier un plan ou projet d'aménagement général et jusqu'au moment de sa décision intervenant dans les conditions de l'article 1030, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, le conseil communal peut décider, sous l'approbation du ministre, que tous ou partie des immeubles touchés par le plan à l'étude ou en élaboration sont frappés des servitudes visées à l'article 2111, alinéa 1^{er}, sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation.

La décision du conseil communal avec la décision d'approbation du ministre sont publiées par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, sur le site internet de la commune, au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg et dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.



L'interdiction visée au premier alinéa du présent article devient effective trois jours après la publication des prédites décisions par voie d'affiches dans la commune.

La décision du conseil communal est susceptible d'un recours devant le tribunal administratif qui statue comme juge du fond. Ce recours doit être introduit sous peine de déchéance dans les quarante jours de la publication de la décision intervenue.

La validité des décisions d'interdiction est limitée à une période d'un an.

Le conseil communal peut décider, sous l'approbation du ministre, de prolonger cette interdiction chaque fois d'un an au plus, sans que le total des prolongations successives ne dépasse deux années, si le projet à l'étude ou en élaboration requiert des travaux préparatoires d'une telle envergure qu'ils ne peuvent être menés à bien que moyennant un délai supplémentaire.

La décision de prolongation est publiée et devient effective de la même manière que la décision initiale.

Avant l'expiration des périodes d'interdiction, la mesure d'interdiction peut être levée en tout ou en partie par décision motivée du conseil communal, sous l'approbation du ministre. Toute décision levant une mesure d'interdiction est publiée et devient effective de la même manière que la décision décrétant la servitude.

Art. ~~21~~11. Servitudes

~~A partir de la décision du conseil communal intervenue dans les conditions de l'article 10, alinéa 2, toute modification de limites de terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute construction ou réparation confortative ainsi que tous travaux généralement quelconques qui sont contraires aux dispositions du projet sont interdits, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien.~~ **A partir de la décision du conseil communal intervenue dans les conditions de l'article 30, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, toute modification de limites de terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, changement de typologie de logement, ou démolition d'une construction, qui sont contraires aux dispositions du projet, le cas échéant modifiées suite au vote du conseil communal prévu à l'article 33, sont interdits, à l'exception des travaux de réparation et d'entretien.**

Ces servitudes deviennent définitives au moment de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.

Art. ~~22~~12. Indemnisation

Le droit de demander une indemnisation résultant des servitudes découlant d'un plan d'aménagement général est prescrit cinq ans après l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général qui les a créées.



Chapitre 5.- Travaux nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général

Art. ~~23~~13. Travaux de voirie et d'équipements ~~publics~~ nécessaires à la viabilité du plan

L'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics et, le cas échéant, privés nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement général est autorisée ~~par le bourgmestre~~ conformément à l'article 27. Hormis les cas prévus au chapitre ~~54~~ du titre 4, ces travaux sont réalisés par l'administration communale ou sous son contrôle.

Ces travaux comprennent la réalisation des voies publiques et, le cas échéant, privés, l'installation des réseaux de télécommunication, ainsi que des réseaux d'approvisionnement en eau potable et en énergie, des réseaux d'évacuation des eaux résiduaires et pluviales, de l'éclairage, de dispositifs de lutte contre l'incendie, de l'aménagement des espaces collectifs, des aires de jeux et de verdure ainsi que des plantations.

Art. ~~24~~14. Financement des travaux de viabilité et d'équipements collectifs

(1) Les dépenses engendrées par les travaux de voirie et d'équipements publics préfinancées par la commune sont récupérées, après indexation sur base de l'indice des prix à la consommation, auprès des propriétaires concernés.

Les dépenses comprennent notamment la confection des plans, le prix du terrain ainsi que les travaux mentionnés à l'article ~~23~~13, alinéa 2.

La participation aux frais est calculée par l'administration communale pour chaque propriétaire en fonction soit de la longueur de la propriété donnant sur la voie publique, soit du volume à construire, soit de la surface utile, soit de la surface totale de la propriété, soit en fonction d'un système combinant ces critères. Les conditions et modalités de la récupération des frais avancés par la commune sont fixées par le conseil communal dans un règlement communal soumis à l'approbation du ministre.

Les frais occasionnés par la réparation, la réfection ou le remplacement de la voirie ou d'un équipement existant vétuste ou inadapté ne peuvent être mis à la charge des propriétaires des fonds desservis, sauf si les travaux en question permettent la création de nouvelles places à bâtir, ou de nouvelles unités affectées à l'habitation ou toute autre destination, auquel cas la commune peut exiger une participation aux frais de la part des propriétaires dont les fonds sont dorénavant constructibles.

La phrase qui précède ne préjudicie pas à la récupération des coûts liés à l'utilisation de l'eau conformément à la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

(2) Le conseil communal peut également fixer une taxe de participation au financement des équipements collectifs, tels que les écoles, les cimetières, les installations culturelles et sportives, à prélever lors de la délivrance de l'autorisation de construire conformément à l'article ~~37~~27.



Cette taxe ne peut toutefois pas servir au financement des infrastructures liées aux services de l'eau tels que collecteurs d'égout, stations d'épuration ou réservoirs d'eau.

Lorsque les travaux autorisés ne sont pas réalisés, le bénéficiaire de l'autorisation de construire a droit à la restitution de la taxe payée.

Cette taxe aura le caractère d'une imposition communale.

Titre 4 – Le plan d'aménagement particulier

Chapitre 1^{er} – Généralités

Art. ~~25~~15. Définition

Le plan d'aménagement revêt la forme d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier». Les communes peuvent toutefois définir dans leur plan d'aménagement général des terrains ou ensembles de terrains constituant une zone urbanisée pour lesquels un plan d'aménagement particulier «quartier existant» est à élaborer.

On entend par zone urbanisée des terrains ou ensembles de terrains qui sont entièrement viabilisés conformément à l'article ~~23~~13, alinéa 2, sans préjudice de la nécessité de procéder à d'éventuels travaux accessoires de voirie appliqués aux accotements et trottoirs ou impliquant une réaffectation partielle de l'espace routier la voirie ou de l'équipement public nécessaire à la viabilité du plan.

~~Avant d'avoir été formalisé conformément aux articles 30 ou 30bis de la présente loi, le plan d'aménagement particulier est appelé «projet d'aménagement particulier».~~ Le plan d'aménagement particulier, tant qu'il n'a pas fait l'objet de l'approbation du ministre, conformément à l'article 35, est dénommé « projet d'aménagement particulier ».

Art. ~~26~~16. Principe

(1) Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » et « quartier existant » ont pour objet de préciser et d'exécuter le plan d'aménagement général, à l'exception des terrains qui sont situés dans une zone verte au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et des terrains qui sont couverts d'un plan d'occupation du sol pour lesquels une obligation d'établir un plan d'aménagement particulier n'est pas requise.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut déroger au nombre d'emplacements de stationnement fixé par le plan d'aménagement général, à condition qu'une telle dérogation s'avère nécessaire pour améliorer la durabilité en matière de mobilité dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné. Dans ce cas, le rapport justificatif visé à l'article ~~29~~19, alinéa 6, est complété par un concept de mobilité spécifique.



(1bis) Tout plan d'aménagement particulier est établi conformément aux articles 29 à 35.

Toutefois, à la demande de l'initiateur d'un projet d'aménagement particulier allégé, le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'entamer la procédure allégée prévue à l'article 36. Sont considérés comme projets d'aménagement particulier allégés, les projets d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui portent sur des fonds d'une surface brute inférieure à vingt-cinq ares, qui sont conformes à l'article 2 et qui sont dépourvus de contraintes résultant de la législation concernant l'aménagement du territoire, l'aménagement communal et le développement urbain, les permissions de voirie, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection du patrimoine culturel, les réseaux d'infrastructures de transport national, l'énergie ou la gestion de l'eau, empêchant l'exécution du plan d'aménagement particulier.

(2) Tout plan d'aménagement particulier peut être modifié. La procédure à appliquer est celle prévue à l'article ~~30~~**29**.

Toutefois, à la demande de l'initiateur d'une proposition de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement particulier, le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'entamer la procédure de ~~modification ponctuelle~~**allégée** prévue à l'article ~~30bis~~**36**. Sont considérées comme ponctuelles, les modifications qui ont pour objet l'adaptation d'un plan d'aménagement particulier sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.

(3) Le paragraphe 1bis, alinéa 2, et le paragraphe 2, alinéa 2 ne s'appliquent pas en cas de procédure d'adoption unique prévue à l'article 29, alinéa 2.

Chapitre 2 - Élaboration et contenu du plan d'aménagement particulier

Art. ~~27~~17**. Compétence pour élaborer ou modifier un plan d'aménagement particulier «quartier existant»**

(1) Il incombe à la commune de prendre l'initiative d'élaborer un projet d'aménagement particulier « quartier existant ». Le premier établissement du plan d'aménagement particulier « quartier existant » ainsi élaboré ~~est mené parallèlement à la procédure du projet d'aménagement général couvrant les mêmes fonds~~**fait l'objet d'une procédure d'adoption unique englobant le projet d'aménagement général couvrant les mêmes fonds, conformément à l'article 29, alinéa 2**. ~~Les délais prévus à l'article 30 sont adaptés à ceux découlant de la procédure d'adoption du projet d'aménagement général et sont prorogés en conséquence.~~

(2) Un plan d'aménagement particulier «quartier existant» peut être modifié à l'initiative de la commune.

En vue de cette initiative, les communes n'ont pas besoin d'être propriétaires du ou des terrains sur lesquels porte le projet de modification ou de justifier d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause.



(3) Tout projet d'aménagement particulier « quartier existant » peut également, outre les personnes qualifiées au sens de l'article 7 de la présente loi, être élaboré ou modifié par un homme de l'art tel que visé à l'article 1^{er} de la loi précitée du 13 décembre 1989 ou à l'article 1^{er} de la loi précitée du 25 juillet 2002. Les communes qui disposent d'un service technique communal répondant aux articles 99 bis ou 99 *ter* de la loi communale peuvent élaborer ou modifier les projets d'aménagement particulier « quartier existant » sans devoir recourir aux prestations de services d'une personne qualifiée ou d'un homme de l'art externe à l'administration communale.

~~Chapitre 2. Élaboration et contenu du plan d'aménagement particulier~~

Art. ~~28~~18. Compétence pour élaborer ou modifier un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

(1) L'initiative d'élaborer un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut émaner de la commune, d'un syndicat de communes, de l'Etat ou de toute autre personne morale visée à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, lesquels n'ont pas besoin d'être propriétaires du ou des terrains concernés ou de justifier d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause.

L'initiative peut également provenir de toute autre personne justifiant d'un titre l'habilitant à cet effet. Ce titre doit être consenti, par écrit, par la moitié au moins des propriétaires disposant ensemble de la moitié au moins de la surface des terrains concernés.

(2) Tout projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » est élaboré par un urbaniste ou un aménageur tel que prévu par l'article 7, paragraphe 2. Les communes qui disposent d'un service technique communal répondant aux articles 99 *bis* ou 99 *ter* de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 peuvent élaborer ou modifier les projets d'aménagement particulier « nouveau quartier » sans devoir recourir aux prestations de services d'une personne qualifiée ou d'un homme de l'art externe à l'administration communale.

(3) Si le projet d'aménagement « nouveau quartier » est élaboré par la commune, les dépenses y relatives sont récupérées auprès des propriétaires concernés au prorata des surfaces des terrains que ceux-ci possèdent.

(4) Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut être modifié à l'initiative d'une des instances et personnes visées au paragraphe 1^{er}.

Art. ~~29~~19. Contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du lotissement

(1) Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.



Le contenu de la partie écrite et de la partie graphique est arrêté par règlement grand-ducal. Ce règlement détermine également les conditions dans lesquelles un plan d'aménagement particulier « quartier existant » doit être complété par une partie graphique.

~~Si le plan d'aménagement particulier « quartier existant » est modifié conformément à l'article 27, paragraphe 2, il doit être accompagné d'un argumentaire justifiant l'initiative.~~

~~Tout lotissement de terrains réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant » est décidé par le conseil communal et publié conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.~~

~~On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.~~ Tout plan de lotissement de terrains réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant » est initié soit par le collège des bourgmestre et échevins, soit par l'ensemble des propriétaires concernés, adopté par le conseil communal et publié conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Avant de statuer, le conseil communal vérifie la conformité et la compatibilité du plan avec les dispositions de la loi et du plan d'aménagement particulier « quartier existant ».

On entend par lotissement de terrains, la réorganisation d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots en vue de leur affectation à la construction.

Tout lotissement de terrain et tout changement de limite de terrain réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant », qui a vocation à rendre inconstructible l'ensemble ou une partie des fonds concernés, à l'exclusion des fonds réservés aux travaux de voirie et d'équipements nécessaires à la viabilité du plan visés par l'article 13, sont proscrits.

(2) Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est orienté par le schéma directeur tel que défini à l'article 7 ~~de la présente loi~~ et fixe les règles d'urbanisme et de lotissement de terrains.

Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement. Le contenu des deux parties est arrêté par règlement grand-ducal.

~~Le schéma directeur peut être adapté ou modifié par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » à condition qu'une telle modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère.~~ Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut déroger au schéma directeur à condition qu'une telle dérogation, dûment motivée dans le rapport justificatif prévu à l'alinéa 6, s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », ou pour en améliorer la qualité urbanistique ou la qualité d'intégration paysagère.

Au cas où le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » déroge au schéma directeur et couvre une partie des fonds visés par celui-ci, qui n'est pas encore couvert par un plan ou projet d'aménagement particulier, le rapport justificatif est complété par une illustration qui indique les dérogations au schéma



directeur et le précise de façon à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie.

Pour chaque plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article ~~36 de la présente loi~~**26**.

Tout projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit être accompagné d'un rapport justificatif. Le contenu du rapport justificatif est précisé par règlement grand-ducal.

~~Au cas où le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» ne couvre qu'une partie d'une zone destinée à être urbanisée, telle que définie par le plan d'aménagement général, le rapport justificatif prévu à l'alinéa précédent doit préciser le schéma directeur de façon à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie.~~

Art. ~~29bis~~20**. Logement abordable**

(1) Les logements abordables visés au paragraphe 2 constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires.

Ne déclenche pas l'application du mécanisme prévu au présent article, la construction de logements situés dans les :

- 1° structures médicales ou paramédicales ;
- 2° structures d'hébergement pour personnes âgées et centres de jour pour personnes âgées au sens de la loi modifiée du 23 août 2023 portant sur la qualité des services pour personnes âgées ;
- 3° structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés, de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et de personnes pouvant bénéficier de la protection temporaire ;
- 4° internats.

(2) Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui couvre des fonds classés en zone d'habitation ou en zone mixte et prévoit un nombre de logements supérieur ou égal à 10 unités, au moins 15 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

Lorsque le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » couvre des fonds reclassés d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en une zone d'habitation ou une zone mixte par une



modification du plan d'aménagement général, la part de la surface construite brute de ces fonds à réserver à la réalisation de logements abordables est portée à 20 pour cent.

Le plan d'aménagement général donne des renseignements sur les fonds visés par l'alinéa 3, dont le contenu sera défini dans un règlement grand-ducal.

(3) Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » définissent pour chaque lot ou parcelle le nombre de logements abordables ainsi que la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Ne font pas l'objet d'une telle réservation les lots ou parcelles qui connaissent des contraintes importantes en matière d'exécution, susceptibles de générer des coûts disproportionnés en matière de création de logements abordables.

(4) Les fonds réservés aux logements abordables ou, le cas échéant, les logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante sont cédés conformément aux dispositions respectivement du paragraphe 5 et 6 à la commune, et en cas de renonciation par la commune au ministre ayant le Logement dans ses attributions représentant l'État conformément aux dispositions du paragraphe 7. Un promoteur public autre que la commune peut se substituer au ministre ayant le Logement dans ses attributions en cas de renonciation par l'État.

Les modalités de la cession de fonds réservés aux logements abordables prévue à l'alinéa 1^{er} sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant, dans la convention d'exécution prévue à l'article ~~36~~26.

La délibération du conseil communal relative à la cession de fonds réservés aux logements abordables est transmise pour information au ministre dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération.

(5) Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » visé au paragraphe 2, le coefficient d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement à respecter par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui est défini dans le plan d'aménagement général, est augmenté de 10 pour cent. Le coefficient d'occupation du sol et le coefficient de scellement du sol, qui sont définis dans le plan d'aménagement général, sont alors augmentés dans les mêmes proportions.

Les dispositions du plan d'aménagement général ayant trait à la densité de logement, le nombre de logements admis par immeuble et le nombre de logements à réaliser sous forme de maisons unifamiliales ne s'appliquent pas aux logements abordables à réaliser en application du présent article.

Le plan d'aménagement général ne doit pas être modifié conformément aux articles ~~10 à 18~~29 à 35 pour tenir compte de ces augmentations.

(6) Les modalités et la valeur de la cession des logements abordables, prévue au paragraphe 4, avec leur quote-part de fonds correspondante sont fixées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article ~~36~~26. Les conventions précitées



doivent également contenir les plans de réalisation des prédicts logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

La valeur de la cession des logements abordables tient compte du prix de réalisation, sans pouvoir dépasser les montants maximaux éligibles prévus à l'article 14 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, et la quote-part de fonds correspondante est cédée conformément au paragraphe 5.

Si les parties ne s'entendent pas sur la valeur des logements abordables à céder, elles désignent chacune un expert. Si les experts sont partagés, les parties font appel à un arbitre. En cas de désaccord sur l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement du lieu des fonds concernés.

L'acte de désignation des experts et, le cas échéant, de l'arbitre règle le mode de répartition des frais de procédure, lesquels sont fixés d'après les tarifs applicables en matière civile.

La délibération du conseil communal relative à la cession des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante à la commune est transmise pour approbation au ministre par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception. Le ministre statue dans un délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai le ministre n'a pas statué, la convention est censée être approuvée.

(7) Par dérogation aux paragraphes 5 et 6, le conseil communal peut renoncer à la cession respectivement de fonds réservés aux logements abordables ou de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. Dans ce cas, le ministre ayant le Logement dans ses attributions et le propriétaire en sont notifiés par la commune dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception. Le cas échéant, les dispositions prévues respectivement au paragraphe 5, alinéas 1^{er} à 3, et au paragraphe 6, alinéas 2 à 4 s'appliquent.

Le ministre ayant le Logement dans ses attributions dispose d'un délai de deux mois pour informer le propriétaire et les promoteurs publics par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception de son intention de renoncer ou non à la cession des fonds réservés aux logements abordables ou des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. À défaut de réponse endéans le prédit délai de deux mois, qui court à partir de la réception de la notification prévue à l'alinéa 1^{er}, le silence du ministre ayant le Logement dans ses attributions vaut acceptation de la cession. En cas de renonciation, le propriétaire est également informé, le cas échéant, de la substitution à l'État d'un promoteur public autre que la commune.

Les modalités de la cession des fonds réservés aux logements abordables, prévue à l'alinéa 1^{er}, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et respectivement le ministre ayant le Logement dans ses attributions ou un promoteur public autre que la commune.

Les modalités et la valeur de la cession de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante, prévue à l'alinéa 1^{er}, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et respectivement le ministre ayant le Logement dans ses attributions ou un promoteur public autre que la



commune. La convention précitée doit également contenir les plans de réalisation des prédicts logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

(8) Aucune autorisation de construire portant sur les logements prévus par les plans d'aménagement particulier visés au paragraphe 2 ou sur les logements prévus par phase de réalisation successive conformément à la convention d'exécution ne peut être délivrée avant respectivement la conclusion des conventions visées respectivement au paragraphe 5, alinéa 1^{er} et paragraphe 7, alinéas 2 et 3 ou l'approbation ministérielle de la convention visée au paragraphe 6, alinéa 5.

(9) Lors de tout remembrement urbain, les charges résultant des dispositions du présent article sont réparties proportionnellement en fonction des apports des différents propriétaires.

(10) Si lors de l'exécution du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », un ou plusieurs lots ou parcelles réservés, conformément au paragraphe 3, appartiennent à l'État, à une commune, à un syndicat de communes, à un établissement public, à un promoteur public autre que la commune ou à une société de développement à participation étatique ou communale, les dispositions du paragraphe 4 ne s'appliquent pas pour les prédicts lots ou parcelles.

Chapitre 3. Procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Art. 30. Procédure

Le projet d'aménagement particulier avec, le cas échéant, le rapport justificatif est soumis au collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins analyse la conformité du projet d'aménagement particulier avec le plan ou projet d'aménagement général. Dans un délai de trente jours de la réception, le dossier complet est transmis pour avis à la cellule d'évaluation instituée auprès de la commission d'aménagement par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.

La cellule d'évaluation émet son avis quant à la conformité et à la compatibilité du projet avec les dispositions de la loi et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 30 juillet 2013 endéans un mois de la réception du dossier complet.

A défaut par la cellule d'évaluation de faire parvenir son avis dans le susdit délai d'un mois au collège des bourgmestre et échevins, le conseil communal peut passer au vote du projet d'aménagement particulier conformément aux alinéas 10 et suivants.

Dans le délai de trente jours prévu à l'alinéa 2, le projet d'aménagement particulier est déposé, le cas échéant avec le rapport justificatif, pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet. Les affiches font mention du site internet où est publié le projet d'aménagement particulier.



Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches, celui-ci est encore publié sur le site internet de la commune et dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention du site internet où est publié le projet d'aménagement particulier.

Lorsque l'initiative d'élaborer ou de modifier un plan d'aménagement particulier n'émane pas de la commune, celle-ci récupère les frais de publication auprès de l'initiateur du projet.

Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du projet dans les quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg, les observations et objections contre le projet doivent, sous peine de forclusion, être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

Le projet d'aménagement particulier est ensuite soumis par le collège des bourgmestre et échevins avec l'avis de la cellule d'évaluation, avec les observations et objections, le cas échéant, avec le rapport justificatif et s'il y a lieu, avec les propositions de modifications répondant à l'avis de la cellule d'évaluation et aux observations et objections présentées, au vote du conseil communal au plus tard dans les trois mois qui suivent l'écoulement du délai prévu à l'alinéa 3.

Le conseil communal décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des observations et objections présentées au collège des bourgmestre et échevins et peut, soit adopter le projet d'aménagement particulier dans sa présentation originale, soit y apporter des modifications répondant à l'avis de la cellule d'évaluation et aux observations et objections, soit rejeter le projet. Dans ce dernier cas, le dossier est clôturé.

Si le conseil communal souhaite apporter au projet des modifications nouvelles autres que celles visées à l'alinéa précédent, il doit recommencer la procédure prévue aux alinéas 1 et suivants.

La délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier est transmise dans les quinze jours qui suivent le vote du conseil communal pour approbation au ministre, lequel prend sa décision dans un délai de trois mois suivant la réception du dossier.

Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité du projet de plan d'aménagement particulier avec les dispositions de la présente loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, avec ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1^{er} de la prédite loi.

Les plans d'aménagement particulier peuvent être adoptés parallèlement au plan d'aménagement général. Dans ce cas, les délais prévus au présent article peuvent être prorogés en conséquence.

Art. 30bis. Procédure allégée

La proposition de modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier est soumise au collège des bourgmestre et échevins qui analyse la conformité avec le plan ou projet d'aménagement général et avec les dispositions de l'article 26, paragraphe 2, alinéa 2.

Dans les quinze jours de la réception, la proposition de modification ponctuelle est déposée pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publiée, pendant la même durée, sur le site internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance de la proposition de modification ponctuelle. Les affiches font mention du site internet où est publiée la proposition de modification ponctuelle.



~~Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches, le dépôt est encore publié dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention du site internet où est publiée la proposition de modification ponctuelle. Lorsque l'initiative de modifier ponctuellement un plan d'aménagement particulier n'émane pas de la commune, celle-ci récupère les frais de publication auprès de l'initiateur du projet.~~

~~Dans un délai de trente jours de la publication du dépôt de la proposition de modification ponctuelle dans les quatre quotidiens, les observations et objections contre la proposition de modification doivent, sous peine de forclusion, être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.~~

~~Dans le même délai de quinze jours tel que fixé à l'alinéa 2, le dossier est transmis au ministre par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.~~

~~Si dans les trente jours de la réception du dossier le ministre constate et informe le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée que la proposition de modification est conforme aux dispositions de la présente loi, et notamment aux objectifs énoncés à l'article 2 et aux règlements d'exécution, la procédure d'adoption peut être poursuivie telle que prévue par les alinéas 7 et suivants du présent article. Il en est de même en cas d'absence de réponse ministérielle après l'expiration du délai précité. Si endéans le délai précité le ministre constate que la proposition de modification ponctuelle n'est pas conforme aux dispositions de la présente loi, notamment aux objectifs énoncés à l'article 2 et aux règlements d'exécution, il transmet le dossier à la cellule d'évaluation qui émet son avis conformément à l'article 30, alinéa 3 et en informe le collège des bourgmestre et échevins dans le délai précité de trente jours. Dans ce cas, la procédure est continuée suivant les dispositions prévues aux alinéas 9 et suivants de l'article 30. Le conseil communal peut décider de clôturer le dossier de la proposition de modification ponctuelle.~~

~~La proposition de modification ponctuelle est ensuite soumise par le collège des bourgmestre et échevins, avec les observations et objections présentées, au vote du conseil communal au plus tard après un délai de deux mois à compter de l'écoulement du délai de trente jours de la consultation publique prévu à l'alinéa 4.~~

~~Le conseil communal décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des observations et objections présentées au collège des bourgmestre et échevins et peut soit adopter la proposition de modification ponctuelle dans sa présentation initiale soit rejeter la proposition de modification ponctuelle. Dans ce dernier cas, le dossier est clôturé.~~

~~Le plan d'aménagement particulier modifié est notifié pour information au ministre dans un délai de quinze jours qui suit le vote du conseil communal et entre en vigueur conformément à l'article 31, paragraphe 1^{er} de la présente loi. Les affiches prévues par l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 mentionnent la date de la notification au ministre du plan d'aménagement particulier modifié.~~

Chapitre 43.- Effets du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Art. 3121. Entrée en vigueur Actes et promesses de vente ou de location et fixation de nouvelles limites d'une propriété foncière

~~(1) Le projet d'aménagement particulier, qui revêt un caractère réglementaire, devient obligatoire trois jours après sa publication par voie d'affiches dans la commune, cette publication étant effectuée~~



~~conformément à la procédure prévue pour les règlements communaux, définie par l'article 82 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée.~~

~~Le projet prend dès lors la désignation de « plan d'aménagement particulier ».~~

~~(2)~~**(1)** Les actes et promesses de vente ou de location, ainsi que ceux ayant pour objet de transférer un droit réel immobilier, de même que les affiches, annonces et tous autres moyens de publicité relatifs à de pareilles opérations concernant des terrains compris dans un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » feront mention de la date de l'approbation ministérielle du projet d'aménagement particulier. Ils ne porteront aucune indication qui soit contraire au projet dûment approuvé ou qui soit de nature à induire les acquéreurs en erreur, sous peine d'une amende de 1.250 à 12.500 euros.

Sera passible des mêmes peines toute publication entreprise avant l'approbation du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » par le ministre.

(2) En cas de fixation de nouvelles limites d'une propriété foncière par suite de lotissement en vue de son affectation à la construction, une attestation ~~certifiant~~**renseignant** la conformité de cette fixation de limites respectivement avec le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou avec le lotissement de terrains décidé par le conseil communal conformément à l'article ~~29(1)~~**19, paragraphe 1^{er}**, est délivré par le bourgmestre au géomètre officiel réalisant cette opération.

(3) En cas de transfert d'un droit réel immobilier, une attestation ~~certifiant~~**renseignant** la conformité ~~des limites des parcelles cadastrales~~ respectivement avec le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou avec le lotissement de terrains décidé par le conseil communal conformément à l'article ~~29(1)~~**19, paragraphe 1^{er}**, est délivrée par le bourgmestre à la personne cédant un tel droit et mention en est faite dans l'acte de cession avec l'obligation expresse de faire cette même mention dans tout acte ultérieur portant nouveau transfert du droit réel immobilier en question. La mention de l'attestation dans des actes ultérieurs est exigée sans préjudice de l'obligation d'une nouvelle attestation en cas de changement des éléments à la base de l'attestation.

(4) En cas d'inobservation des dispositions ~~qui précèdent~~**des paragraphes 1^{er} à 3**, la nullité de l'acte de vente, de location ou de transfert d'un droit réel immobilier pourra être poursuivie à la requête de l'acquéreur, du locataire ou autre contractant lésé, ou à leur défaut, de la commune, aux frais et dommages du vendeur ou du bailleur ou autre contractant fautif, et ce sans préjudice des réparations civiles, s'il y a lieu.

Art. ~~322~~22**.** Interdictions pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un plan d'aménagement particulier

Au cours des études ou travaux tendant à établir ou modifier un plan ou un projet d'aménagement particulier et jusqu'au moment du dépôt du projet d'aménagement particulier ou du projet de modification d'un plan d'aménagement particulier à la maison communale conformément à l'article ~~30, alinéa 5~~**32, paragraphe 1^{er}**, le conseil communal peut décider, sous l'approbation du ministre, que tous ou partie des



immeubles touchés par le projet à l'étude ou en élaboration sont frappés des servitudes visées à l'article ~~3323~~, alinéa 1^{er}, ~~sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation.~~

La décision du conseil communal ensemble avec la décision d'approbation du ministre sont publiées par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, sur le site internet de la commune, au ~~Mémorial~~ Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg et dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

L'interdiction visée au premier alinéa du présent article devient effective trois jours après la publication des prédites décisions par voie d'affiches dans la commune.

La décision du conseil communal est susceptible d'un recours devant le tribunal administratif qui statue comme juge du fond. Ce recours doit être introduit sous peine de déchéance dans les quarante jours de la publication de la décision intervenue.

La validité des décisions d'interdiction est limitée à une période d'un an.

Le conseil communal peut décider, sous l'approbation du ministre, de prolonger cette interdiction chaque fois d'un an au plus, sans que le total des prolongations successives ne dépasse deux années, si le projet à l'étude ou en élaboration requiert des travaux préparatoires d'une telle envergure qu'ils ne peuvent être menés à bien que moyennant un délai supplémentaire.

La décision de prolongation est publiée et devient effective de la même manière que la décision initiale.

Avant l'expiration des périodes d'interdiction, la mesure d'interdiction peut être levée en tout ou en partie par décision motivée du conseil communal, sous l'approbation du ministre. Toute décision levant une mesure d'interdiction est publiée et devient effective de la même manière que la décision décrétant la servitude.

Art. ~~3323~~. Servitudes

~~(1) A partir du dépôt du projet d'aménagement particulier ou du projet de modification d'un plan d'aménagement particulier à la maison communale, conformément à l'article 30, alinéa 5, toute modification de limites des terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute construction ou réparation confortative ainsi que tous travaux généralement quelconques qui sont contraires aux dispositions du projet sont interdits, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien.~~ **(1) A partir du dépôt du projet d'aménagement particulier ou du projet de modification d'un plan d'aménagement particulier à la maison communale, conformément à l'article 32, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, toute modification de limites des terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, changement de typologie de logement, ou démolition d'une construction ou, le cas échéant modifiées suite au vote du conseil communal prévu à l'article 33, sont interdits, à l'exception des travaux de réparation et d'entretien.**



(2) Les servitudes arrêtées par l'alinéa qui précède ne deviennent définitives qu'au moment de l'entrée en vigueur du projet d'aménagement particulier qui les établit.

(3) Le droit de demander une indemnisation résultant des servitudes découlant d'un plan d'aménagement particulier est prescrit cinq ans après le jour de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement particulier qui les a créées.

Chapitre 4.- Mise en œuvre du plan d'aménagement particulier

Art. 3424. Cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du plan d'aménagement particulier « quartier existant »

(1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, prévus à l'article ~~23~~**13**, alinéa 2, nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et déterminés par ledit plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doivent être cédés à la commune. Cette cession s'opère gratuitement sur l'ensemble des terrains ne dépassant pas le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Si la cession dépasse le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les parties peuvent convenir d'un commun accord les modalités de la cession dans la convention relative au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », prévue à l'article ~~36~~**26**.

(2) Au cas où le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit une cession inférieure au quart de la surface totale, la commune exige du propriétaire une indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart. Le conseil communal peut décider de la renonciation à l'indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart. Cette décision doit être dûment motivée dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article ~~30, alinéa 1^{er}~~**33**.

L'indemnité compensatoire servira soit à l'acquisition de terrains à proximité du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » en vue d'y réaliser les travaux prévus à l'article ~~23~~**13**, alinéa 2, soit au financement d'autres mesures urbanistiques à réaliser par la commune dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné. Ces mesures doivent être définies dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article ~~30, alinéa 1^{er}~~**33**.

(3) Dans le cadre de l'exécution d'un schéma directeur par plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », la commune peut exiger le paiement d'une indemnité compensatoire entre les différents initiateurs des projets de plans d'aménagement particulier. Cette compensation peut concerner la cession de terrains et les frais de viabilisation conformément au premier alinéa du présent article. L'indemnité compensatoire est fixée dans la convention relative au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », prévue à l'article ~~36~~**26**.



(4) La valeur des surfaces cédées et l'indemnité compensatoire sont fixées d'après le prix du jour où le plan d'aménagement particulier est viabilisé.

Dans la fixation de cette valeur, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée de l'aménagement. Si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur les prix des terrains ou de l'indemnité compensatoire, elles désignent chacune un expert. Si les experts sont partagés, les parties commettent un arbitre. En cas de désaccord sur l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement du lieu des terrains concernés.

L'acte de désignation des experts et arbitre règle le mode de répartition des frais de procédure, lesquels sont fixés d'après les tarifs applicables en matière civile.

(5) Dans les plans d'aménagement particulier « quartier existant », les terrains sur lesquels sont prévus les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants, conformément à l'article ~~25~~, alinéa 315, alinéa 2, doivent être cédés gratuitement à la commune. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

Art. ~~35~~25. Projet d'exécution du plan d'aménagement particulier « ~~nouveau quartier~~ »

(1) En vue de la réalisation des travaux de voirie et d'équipements ~~publics~~ d'un plan d'aménagement particulier « ~~nouveau quartier~~ » ou des travaux accessoires de voirie visés à l'article 15, alinéa 2, l'initiateur du projet élabore un projet d'exécution.

On entend par projet d'exécution le ou les documents techniques, écrits ou graphiques, nécessaires à la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics d'un plan d'aménagement particulier « ~~nouveau quartier~~ ».

(2) Le projet d'exécution porte sur la voirie et les équipements ~~publics~~ visés à l'article ~~23~~13 qui sont nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier « ~~nouveau quartier~~ ». Il peut également porter sur des mesures urbanistiques nécessaires pour mettre en œuvre le plan d'aménagement particulier concerné.

Le projet d'exécution est accompagné d'une estimation détaillée du coût de ces travaux de voirie et d'équipements ~~publics~~ ainsi que des mesures urbanistiques précitées.

Art. ~~36~~. Convention relative au plan d'aménagement particulier « ~~nouveau quartier~~ »

~~Sur base du projet d'exécution, une convention entre la commune, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, et l'initiateur du projet est conclue.~~

~~Cette convention, avec le projet d'exécution, est soumise à l'approbation du conseil communal. La convention règle notamment la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la~~



~~viabilité du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», leur financement par les intéressés ainsi que la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics et l'indemnité compensatoire conformément à l'article 34, de même que la cession gratuite des équipements publics à la commune après leur achèvement selon les règles de l'art et la réception définitive des travaux. Elle indique également le délai de réalisation du projet et, en cas de réalisation en phases successives, le déroulement de chaque phase. Les modalités de réalisation des mesures compensatoires, conformément à l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, peuvent être fixées dans la convention.~~

~~La convention est conclue avant la délivrance des autorisations prévues à l'article 37.~~

~~La convention est périmée de plein droit si dans un délai à fixer par le collège des bourgmestre et échevins, qui ne peut pas être inférieur à un an, l'initiateur du projet n'a pas entamé la réalisation du projet de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé par décision du collège des bourgmestre et échevins pour une période d'un an sur demande motivée du propriétaire ou de son mandataire. Ce délai est prorogé de plein droit si une autorisation de construire a été délivrée pour l'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier. Dans ce cas, le délai est prorogé jusqu'à ce que l'autorisation de construire précitée soit périmée.~~

~~Cette décision est soumise à l'approbation du conseil communal.~~

~~La décision du conseil communal relative à l'approbation de la convention et du projet d'exécution est transmise pour approbation au ministre par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception. Le ministre statue dans le délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai, le ministre n'a pas statué, la convention est censée être approuvée.~~

~~Si la convention et son projet d'exécution contiennent des modalités de réalisation des mesures compensatoires conformément à l'alinéa 2, le ministre transmet ces dispositions pour avis au Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions dans un délai de sept jours à compter de la réception de la délibération. Dans ce cas, le délai prévu à l'alinéa 6 est prorogé à 45 jours. À défaut par le Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions de faire parvenir son avis sur les dispositions relatives à la réalisation des mesures compensatoires dans le mois de la réception du dossier, le ministre statue sur la décision du conseil communal conformément à l'alinéa 6.~~

~~Les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité d'un projet sont exécutés sous le contrôle et la surveillance du collège des bourgmestre et échevins, l'initiateur du projet demeurant cependant responsable exclusif de la réalisation et de l'exécution matérielle des travaux requis.~~

Art. 26. Convention relative au plan d'aménagement particulier

(1) Sur base du projet d'exécution, une convention entre la commune, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, et l'initiateur du projet est conclue.



(2) Le projet de convention avec le projet d'exécution est transmis par le propriétaire au collège des bourgmestre et échevins qui dispose d'un délai de trois mois pour transmettre ses observations au propriétaire ou son mandataire.

La convention et le projet d'exécution sont soumis, le cas échéant modifiés à la suite des observations émises par le collège des bourgmestre et échevins, au plus tard six mois après leur transmission au collège des bourgmestre et échevins, telle que prévue à l'alinéa 1^{er}, à l'approbation du conseil communal. La convention règle notamment la réalisation des travaux de voirie et d'équipements nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou les travaux accessoires de voirie visés à l'article 15, alinéa 2, leur financement par les intéressés, y compris une garantie bancaire, ainsi que la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics et l'indemnité compensatoire conformément à l'article 24, paragraphe 3, de même que la cession gratuite des équipements publics à la commune après leur achèvement selon les règles de l'art et la réception définitive des travaux. Elle indique également le délai de réalisation du projet et, en cas de réalisation en phases successives, le déroulement de chaque phase.

(3) La convention est conclue avant la délivrance des autorisations prévues à l'article 27.

(4) La convention est périmée de plein droit si dans un délai à fixer par le collège des bourgmestre et échevins, qui ne peut pas être inférieur à un an, le propriétaire du fonds sur lequel porte le projet ou son mandataire n'a pas entamé la réalisation du projet de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé par décision du collège des bourgmestre et échevins pour une période d'un an sur demande motivée du propriétaire ou de son mandataire. Cette décision est soumise à l'approbation du conseil communal.

Le délai est prorogé de plein droit si une autorisation de construire a été délivrée pour l'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier, jusqu'à ce que l'autorisation de construire précitée soit périmée.

(5) La décision du conseil communal relative à l'approbation de la convention et du projet d'exécution est transmise pour approbation au ministre. Le ministre statue dans le délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai, le ministre n'a pas statué, la convention est réputée approuvée.

(6) Les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité d'un projet sont exécutés sous le contrôle et la surveillance du collège des bourgmestre et échevins, le propriétaire du fonds sur lequel porte le projet ou son mandataire demeurant cependant responsable exclusif de la réalisation et de l'exécution matérielle des travaux requis.



Art. ~~37~~27. 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~~26.

Si, conformément à l'article ~~25~~15, 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.

Art. 27bis. Autorisations de construire précaires

(1) En cas d'urgence et, le cas échéant, par dérogation aux dispositions du plan et projet d'aménagement général ainsi que du plan et projet d'aménagement particulier, le bourgmestre peut autoriser, à titre précaire, des constructions d'utilité publique ou destinées au logement d'urgence à la suite d'évènements



imprévisibles ou de migration, temporaires et démontables, dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

L'urgence justifiant la réalisation des constructions visées à l'alinéa 1^{er} est constatée par une délibération motivée du conseil communal, préalablement à la délivrance de l'autorisation de construire précaire.

(2) Le bourgmestre peut autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnement temporaires sur base d'un concept de mobilité spécifique, le cas échéant, par dérogation aux dispositions du plan et projet d'aménagement général ainsi que du plan et projet d'aménagement particulier, à condition que la dérogation s'avère nécessaire pour améliorer la durabilité en matière de mobilité.

(3) Sans préjudice des paragraphes 1^{er} et 2, l'autorisation de construire précaire est délivrée conformément à l'article 27. La demande d'autorisation est accompagnée par un état descriptif des lieux avant le début des travaux, établi aux frais du demandeur, par une personne répondant aux conditions de l'article 17, paragraphe 3.

L'autorisation est délivrée pour une durée maximale de trois ans, susceptible d'être renouvelée pour deux nouveaux termes d'une durée maximale respective d'un an.

(4) Le propriétaire ou le nu-propriétaire des constructions, visées au paragraphe 1^{er}, ou des emplacements, visés au paragraphe 2, est tenu de remettre le terrain en l'état, constaté par l'état descriptif visé au paragraphe 3, à ses frais, avant l'expiration de la durée de l'autorisation précaire. A défaut, la commune y procède à sa place et à ses frais après une mise en demeure.

Le propriétaire ou le nu-propriétaire n'ont droit à aucune indemnité à la suite de la remise en état.

(5) Les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des paragraphes 1^{er} et 2 ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de la commune à la suite de la remise en état visée au paragraphe 4. Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux, constitués après la délivrance de l'autorisation précaire sur des bâtiments existants à cette date que le demandeur s'est engagé, lors de la demande d'autorisation précaire.

Tout acte constitutif ou translatif de droits réels sur les constructions, logements ou emplacements créés ou aménagés en application d'une autorisation précaire doivent, sous peine de nullité, comporter une mention expresse du caractère précaire de l'autorisation et de l'obligation de remise en état.

~~Art. 37bis: Autorisations de construire délivrées à titre provisoire~~

~~Des emplacements de stationnement affectés à des usages temporaires peuvent être autorisés à titre précaire dans le cadre de dispositions prévues par des plans directeurs sectoriels au sens de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire et dans les conditions fixées par le présent article.~~



~~L'autorisation de construire qui est délivrée par le bourgmestre est soumise aux conditions de l'article 37. La demande doit être accompagnée par un état descriptif des lieux établi aux frais du demandeur de façon contradictoire par une personne répondant aux conditions de l'article 27, paragraphe 3.~~

~~L'autorisation est délivrée pour une durée maximale de 8 ans qui est susceptible d'être renouvelée pour deux nouveaux termes d'une durée maximale de 3 ans chacun.~~

~~Le bénéficiaire de l'autorisation est tenu de rétablir à ses frais le pristin état du terrain avant l'échéance de l'autorisation, à moins que celle-ci soit renouvelée dans les conditions de l'alinéa qui précède. A défaut pour le bénéficiaire de s'exécuter, la commune y procède à sa place et à ses frais.~~

~~Les ayants droit à quelque titre que ce soit des emplacements créés ou aménagés sur base d'une autorisation provisoire n'ont droit à aucune indemnité en cas de rétablissement du pristin état.~~

~~Tout acte constitutif ou translatif de droits réels sur les emplacements créés ou aménagés en application d'une autorisation provisoire doivent sous peine de nullité comporter une mention expresse du caractère provisoire de cette autorisation.~~

Art. 28. Suspension des travaux

(1) Le bourgmestre ou l'échevin délégué, visé à l'article 67 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, procède, entre huit heures et dix-huit heures, au contrôle de la conformité de l'exécution des travaux de construction aux autorisations de construire ou afin de constater l'absence d'autorisation de construire requise en vertu des articles 27 et 27bis. Il a accès aux parcelles cadastrales où ont été réalisés des travaux de construction non-autorisés ainsi qu'aux parcelles cadastrales et constructions qui font l'objet d'une autorisation.

Lorsque le contrôle porte sur une construction où résident des personnes, celui-ci ne peut avoir lieu qu'en l'absence d'autorisation de construire ou s'il existe des indices de violation des prescriptions visées à l'article 107, paragraphe 1^{er}.

Le bourgmestre peut déléguer, et le cas échéant l'échevin délégué avec l'accord du bourgmestre, subdéléguer le contrôle, sous sa surveillance et sous sa responsabilité, à un ou plusieurs fonctionnaires communaux affectés au service technique communal, visé à l'article 99 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Sauf en cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, le maître d'ouvrage est informé du jour et de l'heure du contrôle au moins cinq jours avant celui prévu pour le contrôle.

Lorsque l'accès y est refusé au bourgmestre, le cas échéant à l'échevin délégué ou au subdélégué, l'accès est soumis à l'accord préalable et écrit du président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation desdits immeubles. Lorsque les travaux de construction présentent un péril grave et imminent pour la



sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, le bourgmestre, l'échevin délégué ou le subdélégué peut procéder au contrôle, après en avoir informé le président du tribunal d'arrondissement.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, a le droit de se faire assister par des agents de la Direction de la Santé, en présence d'indices faisant présumer un péril imminent pour la salubrité publique ou celle de l'occupant.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, a le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution du contrôle.

L'occupant, le propriétaire et le nu-propriétaire ont le droit d'accompagner le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, lors du contrôle.

(2) Le contrôle fait l'objet d'un rapport qui est rédigé par le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, et est notifié au maître d'ouvrage. En cas de péril grave et imminent pour la salubrité ou la sécurité publiques ou celles de l'occupant, le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, est dispensé de la notification du rapport de contrôle

Le rapport mentionne :

- 1° les noms des personnes ayant effectué le contrôle, le lieu et la date ;
- 2° la description de la partie du chantier concernée ;
- 3° le cas échéant, les travaux qui présentent un péril grave et imminent pour la sécurité publique ou la salubrité publique ;
- 4° le cas échéant, les travaux exécutés en violation aux prescriptions visées à l'article 107, paragraphe 1^{er} ;
- 5° le cas échéant, les travaux exécutés en l'absence d'une autorisation de construire conformément à l'article 27 ;
- 6° le cas échéant, les mesures et travaux nécessaires pour sauvegarder la sécurité et la salubrité publiques ou celles de l'occupant.

(3) Sauf en cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, avant une suspension de travaux, telle que visée au paragraphe 4, le bourgmestre ou l'échevin délégué informe par écrit le maître d'ouvrage de son intention de prononcer une suspension de travaux, mentionnant les violations constatées, et fixe un délai qui ne peut être inférieur à huit jours pour permettre aux intéressés de présenter leurs observations.

(4) Sans préjudice du paragraphe 2, alinéa 2, point 5°, le bourgmestre ou l'échevin délégué ordonne, par un arrêté motivé, la suspension totale ou partielle de travaux sur base des conclusions du rapport, visé au paragraphe 2, alinéa 2.

(5) L'arrêté est notifié endéans les huit jours qui suivent l'expiration du délai de huit jours, visé au paragraphe 3, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par porteur au maître d'ouvrage. Une copie de l'arrêté est affichée par la commune de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique, aux abords du chantier, et publiée par voie d'affiche à la maison communale de la manière usuelle ainsi que sur le site internet de la commune.



(6) L'arrêté devient exécutoire le jour qui suit celui de sa notification au maître d'ouvrage.

En cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou salubrité publiques, l'arrêté de suspension des travaux devient exécutoire dès son affichage aux abords du chantier.

(7) L'arrêté est levé par décision motivée du bourgmestre dès que la mise en conformité des travaux ou le rétablissement de la sécurité et salubrité publiques est constatée ou, le cas échéant, par l'autorisation de construire du bourgmestre qui autorise la mise en conformité des travaux.

Art. 28bis. Constructions menaçant ruine

(1) Le bourgmestre ou l'échevin délégué, visé à l'article 67 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, procède, entre huit heures et dix-huit heures, au contrôle des murs, bâtiments ou édifices, ci-après « lieux », qui n'offrent pas les garanties de solidité et d'hygiène nécessaires au maintien de la sécurité et de la salubrité publiques ou de celles des occupants.

Le bourgmestre peut déléguer, et le cas échéant l'échevin délégué subdéléguer avec l'accord du bourgmestre, le contrôle, visé à l'alinéa 1^{er} sous sa surveillance et sa responsabilité, à un ou plusieurs fonctionnaires communaux affectés au service technique communal, visé à l'article 99 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Sauf en cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, l'occupant, le propriétaire, le nu-propriétaire des lieux et les titulaires de droits réels sur les lieux sont informés au moins cinq jours avant la date prévue pour le contrôle.

Lorsque l'accès y est refusé par l'occupant, au bourgmestre, le cas échéant à l'échevin délégué ou au subdélégué, l'accès est soumis à l'accord préalable et écrit du président du tribunal d'arrondissement dont relèvent les lieux. Lorsque les lieux présentent un péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou pour celles des occupants, le bourgmestre, l'échevin délégué ou le subdélégué peut procéder au contrôle, après en avoir informé le président du tribunal d'arrondissement.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, peut se faire assister par un expert assermenté en bâtiments.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, a le droit de se faire assister par des agents de la Direction de la Santé en présence d'indices faisant présumer des risques pour la salubrité publique ou celle de l'occupant.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, a le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution du contrôle.

L'occupant, le propriétaire, le nu-propriétaire des lieux et les titulaires de droits réels sur les lieux ont le droit d'accompagner le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, lors du contrôle.

(2) Le contrôle fait l'objet d'un rapport qui est rédigé par le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, et est notifié à l'occupant, au propriétaire, au nu-propriétaire des lieux et aux titulaires



de droits réels sur les lieux. En cas de péril grave et imminent pour la salubrité ou la sécurité publiques ou celles de l'occupant, le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, est dispensé de la notification du rapport de contrôle.

Le rapport mentionne :

- 1° les noms des personnes ayant effectué le contrôle, le lieu et la date ;
- 2° les causes d'insécurité ou d'insalubrité ;
- 3° les mesures de réparation ou toute autre mesure préconisée pour y remédier, y compris, celles pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ;
- 4° le cas échéant, l'intention d'ordonner la démolition de tout ou partie des lieux ;
- 5° le cas échéant, en cas d'inhabitabilité, l'intention d'y interdire l'habitation ou l'accès ;
- 6° le délai pour faire valoir des observations qui ne peut être inférieur à huit jours.

A défaut de connaître l'adresse exacte des personnes, visées à l'alinéa 1^{er}, la notification est valablement faite par voie d'affiche à la maison communale de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique, aux abords des lieux.

(3) Le bourgmestre ou l'échevin délégué ordonne, par un arrêté motivé, de procéder aux mesures, visées au paragraphe 2, alinéa 2, dans un délai qu'il fixe.

Lorsque l'état de solidité d'un bâtiment constitue un péril grave et imminent à la sécurité ou la salubrité publiques ou à celles des occupants, le bourgmestre ou l'échevin délégué ordonne, par arrêté, des mesures provisoires nécessaires immédiates, dont l'évacuation du bâtiment.

Les interdictions, visées au paragraphe 2, alinéa 2, point 5°, sont temporaires et ne peuvent pas dépasser la durée d'exécution des mesures.

L'arrêté est notifié endéans le mois qui suit l'expiration du délai de huit jours, visé au paragraphe 2, alinéa 2, point 6°, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'occupant, au propriétaire, au nu-propriétaire des lieux et aux titulaires de droits réels sur les lieux.

Pour autant que les titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, les occupants et, si le bâtiment est à usage total ou partiel d'hébergement, l'exploitant soient à même d'être connus par l'administration communale, l'arrêté leur est également notifié.

Lorsque les mesures prescrites ne concernent que les parties communes d'un bâtiment en copropriété, l'arrêté est notifié au syndicat des propriétaires.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au paragraphe 3, alinéas 4 et 5, la notification de l'arrêté est valablement effectuée par voie d'affiche aux abords du bâtiment, à la maison communale de la manière usuelle ainsi que par une publication sur le site internet de la commune.

(4) L'arrêté devient exécutoire le jour qui suit celui de sa notification aux personnes visées au paragraphe 3, alinéas 4 et 5.



En cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou salubrité publiques, l'arrêté devient exécutoire dès son affichage aux abords du bâtiment.

(5) Le bourgmestre, l'échevin délégué ou le subdélégué ont le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution des mesures ordonnées.

(6) Par dérogation à l'article 27, alinéa 1^{er}, en présence d'un péril grave et imminent, les mesures de travaux ou de démolition nécessaires pour mettre fin au péril ne sont pas soumises à autorisation de construire.

(7) Si le propriétaire ou le nu-propriétaire ne procède pas à l'exécution des mesures ordonnées en vertu des paragraphes 3 et 4, le bourgmestre ou l'échevin délégué fait exécuter, après mise en demeure, aux frais du propriétaire ou du nu-propriétaire, les travaux nécessaires au rétablissement de la sécurité et de la salubrité publiques ou de celles de l'occupant. Le bourgmestre ou l'échevin délégué ont le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution de ces travaux.

Titre 5 – Procédure d'adoption du plan d'aménagement général et du plan d'aménagement particulier

Art. 29. Procédure d'adoption

Tout plan d'aménagement général ainsi que tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et plan d'aménagement particulier « quartier existant » est élaboré conformément aux articles 17 et 18 et adopté conformément aux articles 30 à 35.

Si les projets d'aménagement général et particulier visent les mêmes fonds ou en partie les mêmes fonds, le collège des bourgmestre et échevins décide d'entamer une procédure d'adoption unique englobant les projets d'aménagements précités.

Art. 29bis. Modalités de transmissions, de demandes et de notifications

Les transmissions, demandes et notifications entre la commune et le ministre ou la commission d'aménagement, s'effectuent par l'intermédiaire du dispositif de transmission sécurisé, visé à l'article 103, point 2°, de la loi modifiée du 13 décembre 1988.

Les transmissions, demandes et notifications entre la commune et une personne physique ou morale autre que la commune, s'effectuent par l'intermédiaire du système électronique « myguichet.lu ».

Art. 30. Initiation de la procédure d'adoption

(1) Le projet d'aménagement général avec l'étude préparatoire, la fiche de présentation ainsi que, le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales élaboré conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement est soumis à la délibération du conseil communal par le collège des bourgmestre et échevins.

Le conseil communal délibère sur la poursuite de la procédure d'adoption du projet d'aménagement général, conformément aux articles 31 à 35. En cas de vote positif, le collège des bourgmestre et échevins transmet dans les huit jours qui suivent l'accord du conseil communal le projet d'aménagement général



avec toutes les pièces mentionnées à l'alinéa 1^{er}, pour avis à la commission d'aménagement et procède à l'enquête publique, conformément à l'article 32.

(2) Le projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » initié par une personne autre que le collège des bourgmestre et échevins, avec le rapport justificatif, est transmis par l'initiateur du projet au collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins analyse la complétude du dossier et la conformité du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou du plan d'aménagement particulier « quartier existant » avec le plan ou projet d'aménagement général ainsi que, le cas échéant, au schéma directeur et à l'article 20, sans préjudice des dispositions de l'article 19, paragraphe 2, alinéas 3 et 4.

Dans le délai d'un mois à partir de la transmission, visée à l'alinéa 1^{er}, le collège des bourgmestre et échevins transmet le dossier complet pour avis à la commission d'aménagement et procède à l'enquête publique, conformément à l'article 32.

Si le collège des bourgmestre et échevins constate que le dossier est incomplet ou le projet d'aménagement particulier est non conforme au plan ou projet d'aménagement général ou au schéma directeur afférent, il demande à l'initiateur du projet, dans le mois qui suit la transmission, visée à l'alinéa 1^{er}, de réviser le dossier. L'initiateur du projet dispose d'un délai d'un mois pour transmettre le complément au collège des bourgmestre et échevins. A partir de la demande de révision, le délai prévu à l'alinéa 3 est interrompu et recommence à courir à partir de la transmission du complément au collège des bourgmestre et échevins.

(3) En cas de procédure unique, le collège des bourgmestre et échevins soumet le projet d'aménagement général au conseil communal, conformément paragraphe 1^{er}, après avoir procédé à l'analyse et, le cas échéant, à une demande de révision, prévues au paragraphe 2, alinéas 2 et 3.

En cas de vote positif, prévu au paragraphe 1^{er}, le collège des bourgmestre et échevins transmet dans les huit jours qui suivent l'accord du conseil communal les projets d'aménagement avec toutes les pièces mentionnées aux paragraphes 1^{er}, alinéa 1^{er} et 2, alinéa 1^{er}, pour avis à la commission d'aménagement et procède à l'enquête publique, conformément à l'article 32.

Art. 31. Avis de la commission d'aménagement

(1) La commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement général avec les dispositions de la présente loi et ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1^{er} de la même loi.

(2) La commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement particulier avec les dispositions de la loi et ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018.



(3) En cas de procédure unique, la commission émet un seul avis quant à la conformité et la compatibilité des projets d'aménagement avec les dispositions légales et réglementaires visés aux paragraphes 1^{er} et 2.

(4) La commission d'aménagement transmet son avis endéans un délai d'un mois à partir de la réception du dossier au collège des bourgmestre et échevins. Ce délai est prolongé de deux mois en cas de révision globale du plan d'aménagement général, conformément à l'article 8.

A défaut pour la commission d'aménagement de transmettre son avis au collège des bourgmestre et échevins dans les délais prévus à l'alinéa 1^{er}, le conseil communal peut passer outre et procéder au vote du ou des projets d'aménagement, conformément à l'article 33.

Art. 32. Enquête publique

(1) Les projets d'aménagement sont déposés avec toutes les pièces mentionnées à l'article 30, paragraphes 1^{er} et 2, pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune et sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du ou des projets. Cette publication fait mention du site internet de la commune et du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg où est publié le ou les projets d'aménagement, ainsi que, le cas échéant des lieux, date et heure de la réunion d'information visée à l'alinéa 3.

En cas de révision globale du plan d'aménagement général, le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population au cours des premiers quinze jours suivant la publication du dépôt par voie d'affiches.

(2) Dans le délai de trente jours à partir de la publication du dépôt du ou des projets sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, les réclamations contre le ou les projets doivent, sous peine de forclusion, être présentées par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

Le collège des bourgmestre et échevins et le ministre peuvent consulter ces réclamations au portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 33. Vote du conseil communal

(1) Les projets d'aménagement avec toutes les pièces mentionnées à l'article 30, paragraphes 1^{er} et 2, sont soumis au conseil communal avec l'avis de la commission d'aménagement et, le cas échéant, les avis du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, en application de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et de la loi modifiée 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, le rapport sur les incidences environnementales, le rapport d'évaluation des incidences environnementales avec les



conclusions motivées du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, conformément à la loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement, ainsi que les réclamations et les propositions de modifications du collège des bourgmestre et échevins.

Dans les deux mois à compter de l'expiration du délai prévu à l'article 32, paragraphe 2, le conseil communal décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des réclamations présentées au collège des bourgmestre et échevins de l'adoption du ou des projets d'aménagement.

(2) Le conseil communal peut adopter le ou les projets dans sa forme originale ou y apporter des modifications qui, soit répondent en tout ou en partie aux avis et conclusions visés au paragraphe 1^{er}, soit prennent en compte en tout ou en partie les réclamations, visées à l'article 32, paragraphe 2. Il peut apporter des modifications visant à corriger une ou plusieurs erreurs matérielles, à condition que ces modifications n'aient aucune incidence urbanistique.

Le conseil communal peut rejeter le projet d'aménagement ou, en cas de procédure d'adoption unique, l'ensemble des projets d'aménagement. Dans ces cas, le dossier est clôturé et notifié au ministre.

Le conseil communal peut rejeter une partie du ou des projets d'aménagement.

Si le conseil communal entend apporter des modifications, autres que celles visées à l'alinéa 1^{er}, la procédure doit être recommencée, conformément aux articles 29 à 35.

Art. 34. Deuxième enquête publique

(1) Dans les huit jours qui suivent le vote du conseil communal, sa décision, accompagnée du ou des projets d'aménagements, le cas échéant modifiés, est déposée pendant un délai de quinze jours avec toutes les pièces mentionnées à l'article 33, paragraphe 1^{er}, à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune et sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Dans les huit jours qui suivent le vote du conseil communal, la décision est notifiée aux personnes ayant introduit une réclamation écrite et transmise, avec le ou les projets d'aménagements, le cas échéant modifiés, et les pièces mentionnées à l'article 33, paragraphe 1^{er}, pour approbation au ministre.

(2) Dans le délai de quinze jours de la publication du dépôt du projet sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, les réclamations contre le projet doivent, sous peine de forclusion, être présentées par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg au ministre par les personnes intéressées.

Le ministre peut consulter ces réclamations au portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg. Il en est de même des réclamations présentées par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg contre le rapport sur les incidences environnementales et le rapport d'évaluation des incidences, établis dans le cadre des projets d'aménagements concernés. Sont recevables les réclamations des personnes ayant introduit leurs



réclamations conformément à l'article 32, paragraphe 2, et les réclamations dirigées par des personnes contre les modifications apportées au projet par le conseil communal lors du vote prévu à l'article 33.

(3) Les paragraphes 1^{er} et 2 ne s'appliquent pas lorsque, lors du vote prévu à l'article 33, le conseil communal a adopté le projet d'aménagement dans sa forme originale et qu'aucune réclamation n'a été introduite à l'encontre de ce projet d'aménagement, conformément à l'article 32, paragraphe 2, ni lorsque le conseil communal a décidé de rejeter le projet d'aménagement ou de corriger uniquement des erreurs matérielles.

Dans ce cas, la décision du conseil communal est transmise, accompagnée du ou des projets d'aménagements, le cas échéant modifiés, et des pièces mentionnées à l'article 33, paragraphe 1^{er}, dans le délai de huit jours suivant le vote du conseil communal, pour approbation au ministre.

Art. 35. Décision ministérielle

(1) Dans les deux mois à compter de la transmission du dossier prévue à l'article 34, paragraphe 3, alinéa 2, le ministre statue sur la recevabilité en la forme et quant au fond des réclamations en même temps qu'il décide de l'approbation du ou des projets d'aménagement qui prennent dès lors la désignation respective de plan d'aménagement général et de plan d'aménagement particulier.

(2) Le ministre approuve le ou les projets d'aménagement dans sa forme originale ou y apporte des modifications qui répondent en tout ou en partie aux réclamations visées à l'article 34, paragraphe 2, sans porter atteinte ni à la logique intrinsèque du projet d'aménagement, ni à la systématique des options de développement retenues, ni à la cohérence globale du projet. Il peut apporter des modifications visant à corriger une ou plusieurs erreurs matérielles, à condition que ces modifications n'aient aucune incidence urbanistique.

Le ministre peut rejeter le projet d'aménagement ou, en cas de procédure d'adoption unique, l'ensemble des projets d'aménagement. Dans ces cas, le dossier est clôturé.

Le ministre peut rejeter une partie du ou des projets d'aménagement. Dans ce cas, le projet est renvoyé devant le conseil communal qui procède pour les fonds visés par le rejet au vote prévu à l'article 33. Pour ces fonds, la procédure d'adoption est poursuivie conformément aux articles 33 à 35.

Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité :

- 1° du projet d'aménagement général avec les dispositions de la loi et ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1^{er} de la même loi ;
- 2° du projet d'aménagement particulier avec les dispositions de la présente loi et ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018.

(3) La décision est transmise au collège des bourgmestre et échevins et aux réclamants par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.



Art. 36. Procédure allégée

(1) Le projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier ou le projet d'aménagement particulier allégé, visé à l'article 16, paragraphe 1bis, initié par une personne autre que le collège des bourgmestre et échevins, le cas échéant, avec le rapport justificatif est transmis au collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins analyse la complétude du dossier et la conformité du projet avec le plan d'aménagement général et avec les dispositions de l'article 16, paragraphe 1bis, alinéa 2 et paragraphe 2, alinéa 2.

Dans le délai de quinze jours à partir de la transmission, visée à l'alinéa 1^{er}, le collège des bourgmestre et échevins transmet le dossier complet au ministre.

Si le collège des bourgmestre et échevins constate que le dossier est incomplet ou le projet non conforme au plan d'aménagement général, il demande à l'initiateur du projet, dans les quinze jours qui suivent la transmission, visée à l'alinéa 1^{er}, de réviser le dossier. A partir de la demande de révision, le délai prévu à l'alinéa 3 est interrompu et recommence à courir à partir de la transmission du complément au collège des bourgmestre et échevins.

(2) Endéans le délai de quinze jours, visé au paragraphe 1^{er}, alinéa 3, le projet est déposé, le cas échéant, avec le rapport justificatif, pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune et sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, invitant le public à prendre connaissance du projet. Cette publication fait mention du site internet de la commune et du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg où est publié le projet.

(3) Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du ou des projets sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, les réclamations contre le projet sont, sous peine de forclusion, soumises par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

Le collège des bourgmestre et échevins peut consulter ces réclamations au portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

(4) Si dans les trente jours de la transmission du dossier, le ministre constate et notifie au collège des bourgmestre et échevins que le projet est conforme aux dispositions de la présente loi, et notamment aux objectifs énoncés à l'article 2 et aux règlements d'exécution, la procédure d'adoption peut être poursuivie, telle que prévue par les paragraphes 5 et 6. Il en est de même en cas d'absence de réponse ministérielle après l'expiration du délai précité.



Si endéans le délai, visé à l'alinéa 1^{er}, le ministre constate que le projet n'est pas conforme aux dispositions de la présente loi, notamment aux articles 2 et 16, ainsi qu'ni aux règlements d'exécution, il transmet le dossier à la commission d'aménagement qui émet son avis conformément à l'article 31 et en notifie le collège des bourgmestre et échevins endéans ce même délai. Dans ce cas, la procédure est continuée suivant les dispositions prévues aux articles 33 et suivants.

(5) Dans le délai de deux mois à compter de l'écoulement du délai de trente jours de l'enquête publique prévu au paragraphe 2, le projet est soumis, le cas échéant, avec le rapport justificatif et les réclamations, par le collège des bourgmestre et échevins au vote du conseil communal.

Le conseil communal décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des réclamations présentées au collège des bourgmestre et échevins. Le conseil communal soit adopte le projet dans sa présentation initiale en tout ou en partie, soit rejette le projet. En cas de rejet, le dossier est clôturé.

Le conseil communal peut apporter des modifications visant à corriger une ou plusieurs erreurs matérielles, à condition que ces modifications n'aient aucune incidence urbanistique.

(6) Le plan d'aménagement particulier modifié ou le plan d'aménagement particulier allégé est notifié par le collège des bourgmestre et échevins pour information au ministre dans un délai de quinze jours qui suit le vote du conseil communal et entre en vigueur conformément à l'article 37.

Art. 37. Entrée en vigueur du plan d'aménagement général et du plan d'aménagement particulier

Dans le mois qui suit l'approbation ministérielle, visée à l'article 35, ou la notification au ministre, visée à l'article 36, paragraphe 6, le plan d'aménagement général et le plan d'aménagement particulier, qui revêtent un caractère réglementaire, sont publiés conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

~~Titre 5 – Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites~~

Titre 6 – Règlement sur les bâtisses

~~Art. 38. Disposition générale~~

~~Chaque commune est tenue d'édicter un règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.~~

~~Art. 39. Contenu~~

~~Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites porte sur la solidité, la sécurité, la salubrité ainsi que la durabilité et la commodité du domaine public, des sites, des constructions, bâtiments et installations ainsi que de leurs abords respectifs.~~



~~En ce qui concerne le domaine public et ses abords, le règlement contient au moins des prescriptions relatives au dimensionnement et à l'aménagement des voies publiques, aux espaces réservés à la mobilité douce et aux emplacements de stationnement, de même que des prescriptions concernant les accès et abords de voirie, les enseignes et publicité et les saillies dans le domaine public.~~

~~En ce qui concerne les sites et les abords des bâtiments, il contient au moins des prescriptions relatives à l'aménagement et l'équipement des terrains à bâtir, aux distances entre ouvertures et limite séparative, aux travaux de déblaiement et de remblayage, à l'environnement humain, aux clôtures en bordure des limites séparatives, au stationnement et aux enseignes et publicités.~~

~~En ce qui concerne les constructions, bâtiments et installations, il contient au moins des prescriptions relatives au dimensionnement, à l'affectation et à l'aménagement des locaux et ouvrages, à l'éclairage naturel et aux vues directes, à la ventilation et à l'aération, au chauffage, aux installations sanitaires et électriques, à la protection contre l'incendie et le bruit, à l'efficacité énergétique, à la résistance des matériaux et la stabilité des structures, aux matériaux de construction et à l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.~~

~~Le règlement détermine en outre les modalités des procédures prévues pour la délivrance des autorisations de bâtir et, le cas échéant, des autorisations provisoires prévues à l'article 37bis, ainsi que pour l'aménagement des chantiers et pour la démolition des bâtiments menaçant ruine.~~

Art. 38. Objet

Le règlement sur les bâtisses porte sur la stabilité, la sécurité, la salubrité, la commodité, la durabilité et la résilience des bâtiments, des constructions, des installations et leurs abords respectifs, ainsi que des voies publiques ou ouvertes au public.

Art. 39. Contenu

(1) Le règlement sur les bâtisses définit, sur base des critères définis à l'article 38 :

- 1° pour les travaux concernant un bâtiment : le dimensionnement, l'aménagement ou l'affectation des pièces ou locaux, l'éclairage, les ouvertures, la ventilation et l'aération, le confort thermique, la stabilité et la résistance des structures, les équipements et installations techniques et sanitaires, le bruit, le raccordement des bâtiments et la gestion des eaux pluviales ;**
- 2° pour les travaux concernant des terrains à bâtir et abords des bâtiments ne comportant pas de voies publiques ou ouvertes au public : la distance et l'implantation des bâtiments par rapport aux lignes à haute tension et aux stations de transformation, les travaux de remodelage et de stabilité d'un fonds, les aménagements en bordure des limites séparatives, les aménagements et espaces extérieurs, les emplacements de stationnements et les rampes carrossables ;**
- 3° l'implantation et l'installation des installations techniques d'énergie renouvelable ;**
- 4° pour les travaux concernant des fonds accueillant des voies publiques ou ouvertes au public : l'implantation des armoires de concessionnaires, l'éclairage, les équipements publics, l'aménagement de places publiques minérales et des platebandes vertes, les emplacements de stationnement, l'implantation des dispositifs de recharge publique, les accès piétons et**



carrossables, les aménagements et espaces extérieurs, les saillies et les éléments techniques en façade ;

- 5° des dispositions générales en matière de prévention incendie qui s'appliquent aux travaux de réalisation, de transformation, de changement du mode d'affectation ou de changement de typologie de logement, portant sur des bâtiments, à l'exception des bâtiments n'abritant aucune pièce destinée au séjour prolongé de personnes, quant à la stabilité et la résistance des bâtiments au feu, la limitation de la propagation du feu, le compartimentage, les voies d'évacuations, l'évacuation des fumées, l'éclairage et la signalisation, les façades, les accès et l'intervention des services de secours ;
- 6° les types de bâtiments présentant des risques plus élevés en matière de prévention incendie en raison de leur envergure ou de leur spécificité, qui répondent, sans préjudice du point 5, également aux objectifs suivants :
- a) l'évacuation aisée et rapide des personnes ;
 - b) la résistance au feu permettant de retarder l'effondrement du bâtiment ;
 - c) la réduction du développement et de la propagation du feu et des fumées ;
 - d) l'intervention rapide et efficace des services de secours ;
- 7° des dispositions relatives au chantier quant à l'aménagement, l'accès, la délimitation, la protection des personnes, biens, aménagements du domaine public, arbres, sol et de l'air ;
- 8° le contenu du dossier d'une demande d'autorisation de construire quant à l'identification, le descriptif et les illustrations graphiques du projet, conformément à une légende-type.

(2) Le contenu du règlement sur les bâtisses est précisé par règlement grand-ducal.

Art. 40. Publication

~~Par dérogation à l'article 29, alinéa 3 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, lequel prend la forme d'un règlement communal, est transmis au ministre dans un délai de quinze jours qui suit le vote du conseil communal par voie de lettre recommandée avec avis de réception. Il ne saurait être procédé à la publication du règlement communal précité conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 qu'après l'expiration d'un délai de trente jours qui court à compter de la réception par le ministre dudit règlement communal. Les affiches prévues par l'article 82 précité mentionnent la date de la transmission au ministre du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.~~

Titre 67 – Mesures d'exécution des plans d'aménagement

Art. 41. (...)

Art. 104. (...)

Titre 78 – Dispositions pénales et mesures administratives



Art. 107. Sanctions pénales et mesures administratives

~~1. Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 251 à 125.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans ou projets d'aménagement généraux ou particuliers, du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ou des autorisations de bâtir.~~

~~2. Le juge peut ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état, aux frais des contrevenants. La commune ou, à son défaut, l'État peuvent se porter partie civile.~~

~~3. La violation des procédures prévues au titre 3, chapitres 1er et 2 et au titre 4, chapitres 2 et 3, ainsi qu'aux articles 35, 36 et 37 du même titre 4 constitue une faute grave au sens des articles 41 et 63 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.~~ **(1) Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 500 à 200.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui enfreignent volontairement les prescriptions des plans ou projets d'aménagement généraux ou particuliers, du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ou des autorisations de construire.**

(2) Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 500 à 200.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui exécutent des travaux soumis à autorisation de construire sans avoir obtenu ladite autorisation.

Le juge peut ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état aux frais des contrevenants. La commune ou, à son défaut, l'État peut se porter partie civile.

(3) La violation des dispositions prévues aux articles 5 à 9, aux articles 17 à 20, ainsi qu'aux articles 25 à 37, constitue une faute grave au sens des articles 41 et 63 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

(4) Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 500 à 200.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui poursuivent ou font poursuivre, autrement que pour l'exécution des travaux strictement nécessaires à la mise en conformité avec un arrêté pris en vertu de l'article 28 ou 28bis, des travaux malgré un arrêté de suspension des travaux ou un arrêté de péril.

En cas de non-exécution d'un arrêté pris en vertu de l'article 28 ou 28bis, le bourgmestre peut requérir l'intervention de la force publique pour faire respecter les mesures ordonnées et faire exécuter d'office ces mesures aux frais et risques du maître d'ouvrage ou du propriétaire.

Les dépenses engendrées par le recours à un expert en vue de faire les constatations nécessaires concernant l'arrêté visé à l'article 28bis, sont récupérées auprès des propriétaires ou des ayants droit.



Il est institué, au profit de la commune, une hypothèque légale sur le bien appartenant au propriétaire défaillant, destinée à garantir le recouvrement des frais avancés dans le cadre de l'arrêté pris en vertu de l'article 28bis, inscrite au bureau de conservation des hypothèques, et aux frais du propriétaire.

La non-exécution de l'arrêté pris en vertu de l'article 28 ou 28bis, est punie d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 500 à 200.000 euros, ou d'une de ces peines seulement.

Titre 89 – Dispositions transitoires

Art. 108. Dispositions transitoires

(1) Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes en vigueur au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi doivent faire l'objet d'une refonte complète conformément à la présente loi.

Les projets d'aménagement général faisant l'objet de la refonte complète, prévus à l'alinéa 1, doivent être soumis à l'accord du conseil communal conformément à l'article 10, ~~alinéa 2~~ **alinéa 230, paragraphe 1^{er}**, jusqu'au 1^{er} novembre 2019.

A défaut pour les communes de se conformer dans le délai imparti aux obligations prévues à l'alinéa 2, aucune modification du plan ou projet d'aménagement général, sauf la refonte complète conformément au paragraphe 1^{er}, ne peut être adoptée et aucune nouvelle procédure d'adoption d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» ne peut plus être entamée, avant la refonte complète.

(2) Les plans d'aménagement particulier approuvés par le ministre conformément à la loi du 12 juin 1937 précitée qui existent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, respectivement qui ont été approuvés conformément à la présente loi, peuvent soit garder leur validité lors de la refonte du plan d'aménagement général pour autant qu'ils sont conformes à ce dernier, soit être abrogés.

(3) Les plans ou projets d'aménagement général, dont la refonte complète a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1^{er} août 2011, doivent faire l'objet d'une révision globale complète conformément à la présente loi.

Les projets d'aménagement général faisant l'objet d'une révision globale, prévue à l'alinéa 1^{er}, sont soumis à l'accord du conseil communal, conformément à l'article 10, alinéa 2, jusqu'au 1^{er} juin 2028.

Art. 108bis.

(1) Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être modifiés et complétés ponctuellement conformément à la procédure d'approbation prévue par les articles ~~10 à 18~~ **30 à 35** de la présente loi, sans que l'élaboration d'une étude préparatoire ne soit nécessaire.

Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» établi conformément à la procédure prévue à l'article 30 ~~aux articles 30 à 35~~, à condition qu'une telle



modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier.

Les règlements communaux sur les bâtisses, les voies publiques et les sites édictés en exécution de l'article 52 de la loi du 12 juin 1937 précitée qui existent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent être modifiés et complétés en se conformant à l'article 39 de la présente loi et aux articles 29 et 82 de la loi communale.

(2) Pour la mise en œuvre des plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée, les dispositions des articles ~~25~~15, alinéas 2 et 3, ~~26~~16 et ~~27~~17 ne sont pas applicables jusqu'au moment où le projet d'aménagement général élaboré d'après les dispositions de la présente loi a fait l'objet d'une approbation définitive conformément à l'article ~~83~~5.

Dans le cadre de la mise en œuvre du présent article, l'établissement d'un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est obligatoire dans les zones définies au plan d'aménagement général comme zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier et en cas de développement de lotissements de terrains ou de création de logements sur un ou plusieurs terrains non viabilisés, conformément à l'article ~~23~~13, alinéa 2.

La mise en œuvre des plans d'aménagement particulier visés au présent article est faite conformément à l'article ~~31~~21 du chapitre ~~43~~ et aux dispositions du chapitre ~~54~~ de la présente loi concernant le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Tant que le plan d'aménagement général d'une commune n'a pas fait l'objet d'une refonte et adaptation complètes conformément au paragraphe (1) de l'article 108, le bourgmestre accorde directement une autorisation de construire pour les travaux de construction, de transformation ou de démolition d'un bâtiment si ces travaux sont conformes soit au plan ou projet d'aménagement général, soit au plan ou projet d'aménagement particulier approuvés ou en cours d'approbation au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 108ter.

(1) La procédure d'adoption des projets d'aménagement général, dont la refonte complète a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1^{er} août 2011, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du Titre 3 de la présente loi qui étaient en vigueur avant le 1^{er} août 2011.

La procédure d'adoption des projets d'aménagement particulier, qui a été entamée avant le 1^{er} août 2011, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du Titre 4 de la présente loi qui étaient en vigueur avant le 1^{er} août 2011.

(2) La mise en œuvre des plans d'aménagement général visés au paragraphe qui précède, ainsi que des plans d'aménagement général dont la refonte complète a été achevée au 1^{er} août 2011 se fait comme suit:

Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» a pour objet d'exécuter et de préciser le plan d'aménagement général à l'exception des terrains bénéficiant des dérogations prévues par l'alinéa qui suit



et des fonds faisant l'objet d'un plan d'occupation du sol au sens de l'article 11, alinéa 3 de la loi précitée du ~~21 mai 1999~~ **17 avril 2018**, ainsi que des fonds situés dans la zone verte telle qu'arrêtée par l'article 5 de la loi précitée du 19 janvier 2004.

Pour les communes qui ont défini dans leur plan d'aménagement général, conformément aux dispositions de la présente loi qui étaient en vigueur avant le 1^{er} août 2011, des terrains ou ensembles de terrains auxquels l'obligation d'un plan d'aménagement particulier n'est pas applicable, le bourgmestre peut directement délivrer une autorisation de construire pour ces terrains ou ensembles de terrains dans les conditions suivantes:

- les projets de construction à réaliser doivent s'adapter à leur voisinage immédiat en ce qui concerne le mode et degré d'utilisation du sol des terrains concernés, le mode de construction, leurs dimensions et leur emprise au sol;
- les terrains concernés doivent être situés en bordure d'une voie entièrement équipée sur base de l'article ~~23~~ **13**, alinéa 2 de la présente loi, à laquelle leur accès est garanti et doivent pouvoir être raccordés aux réseaux d'infrastructure existants;
- les projets de construction à réaliser ne compromettent pas l'aménagement des terrains adjacents.

Si les trois conditions prémentionnées ne sont pas remplies cumulativement, toute autorisation de construire doit être précédée par un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» établi et mis en œuvre conformément aux dispositions de la présente loi.

Les plans ou projets d'aménagement général visés par le présent article peuvent être modifiés ou complétés conformément aux dispositions de la présente loi.

(3) Au cas où le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» visé à l'alinéa qui précède, ne couvre qu'une partie d'un ensemble de terrains destinés à être urbanisés et non encore viabilisés, ou encore s'il couvre des terrains enclavés dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique, le rapport justificatif est complété par un plan directeur couvrant ce plan d'aménagement particulier ainsi que les terrains auxquels il doit être intégré.

Le contenu du plan directeur est précisé par règlement grand-ducal.

(4) La procédure d'adoption des projets d'aménagement général, qui a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1^{er} janvier 2028, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du titre 3 en vigueur avant cette date.

La procédure d'adoption des projets d'aménagement particulier, qui a été entamée avant le 1^{er} janvier 2028, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du titre 4 en vigueur avant cette date.



Art. 108^{quater}.

Les communes, qui avant le 1^{er} août 2011 ont chargé de la mission d'élaborer, de réviser ou de modifier un plan d'aménagement général une personne qualifiée, sont considérées comme répondant aux exigences de l'article 7, paragraphe 2, alinéa 1 jusqu'au terme de la mission en cause.

Les personnes répondant aux qualifications prévues à l'article 1^{er} de la loi précitée du 13 décembre 1989 ou à l'article 1^{er} de la loi précitée du 25 juillet 2002 peuvent élaborer un projet d'aménagement particulier pour l'exécution des plans d'aménagement général n'ayant pas encore fait l'objet de la refonte complète prévue à l'article 108, paragraphe 1^{er} et pour l'exécution des plans d'aménagement général dont la refonte complète a été achevée ou entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1^{er} août 2011.

L'élaboration de tout plan d'aménagement particulier exécutant une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est soumise aux dispositions de l'article ~~28 (2)~~**18, paragraphe 2**, de la présente loi.

Art. 108^{quinques}.

L'article ~~29bis~~**20** s'applique aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption est entamée à partir du 1^{er} janvier 2026.

L'article ~~29bis~~**20**, dans sa teneur avant l'entrée en vigueur de la loi du 27 juin 2025 modifiant : 1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, continue à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption a été entamée avant le 1^{er} janvier 2026. Cette disposition s'applique également à la modification de ces projets de plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Titre ~~9~~10** – Dispositions modificatives**

Art. 109. Dispositions modificatives

Il est inséré dans le Titre II, Chapitre 8, de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 une section 5 libellée comme suit:

« Section 5. – Du service technique

Art. 99^{bis}.

Chaque commune de 10.000 habitants au moins est tenue d'avoir un service technique communal comprenant au moins un architecte ou un ingénieur diplômé qualifié en aménagement du territoire et en urbanisme occupé à plein temps ainsi qu'un ou plusieurs fonctionnaires communaux de la carrière de l'ingénieur technicien.



Le service technique communal a pour mission de veiller à l'application de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain, de ses règlements d'exécution et en particulier du règlement sur les bâtisses, les sites et les voies publiques.

Il conseille à ces fins les communes dans l'application de la prédite loi en préparant et en contrôlant les aspects techniques des dossiers relatifs aux projets et plans d'aménagement en collaboration avec la personne qualifiée visée à l'alinéa 1 du présent article.

Art. 99ter.

Chaque commune de moins de 10.000 habitants peut décider d'avoir un architecte urbaniste affecté à son service technique.

Deux ou trois communes peuvent décider, sous l'approbation du ministre de l'Intérieur, qu'elles ont un architecte ou un ingénieur diplômé qualifié en aménagement du territoire et en urbanisme en commun, occupé à plein temps, le tout selon les modalités de l'article 88 ci-dessus.

Art. 99quater.

Sans préjudice de l'obligation prévue à l'article 99 bis, chaque commune de 3.000 habitants au moins est tenue d'avoir au moins un fonctionnaire communal de la carrière de l'ingénieur technicien, chargé de la mission prévue à l'article 99 bis alinéa 2.

Titre ~~10~~**11** – Dispositions abrogatoires

Art. 110. Dispositions abrogatoires

(1) La loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes est abrogée.

Chaque fois qu'une loi antérieure à la présente renvoie à la législation abrogée, ce renvoi doit s'entendre dorénavant comme portant sur les dispositions correspondantes de la présente loi.

(2) Est abrogé le point (1) de l'article 68 de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.



Fiche financière

La mise en œuvre du présent projet de loi nécessitera le recrutement d'un agent de la carrière B1 afin de permettre à la Commission d'aménagement de traiter les dossiers dans le délai, réduit à un mois seulement, qui lui sera imparti pour l'émission de ses avis sur les projets d'aménagement.

Ce renforcement des effectifs s'avère nécessaire afin de garantir le respect des délais légaux, notamment en période de forte affluence de dossiers ou en cas d'absence d'agents pour cause de congé ou d'autres motifs. En effet, la réduction des délais ne permettra plus d'étaler le traitement des dossiers sur une période plus longue, comme cela est actuellement possible.

En outre, le traitement des réclamations introduites à l'encontre des projets d'aménagement particulier, nouvelle mission découlant du présent projet de loi, nécessitera le recrutement d'un agent de la carrière B1 ainsi que d'un agent de la carrière A1.

La nouvelle procédure d'adoption des plans d'aménagement engendrera une charge de travail supplémentaire liée à l'analyse des réclamations introduites auprès du ministre ainsi qu'à la rédaction des décisions ministérielles d'approbation afférentes.

Le coût annuel minimal d'un agent B1 en stage est estimé à 68.125,60 euros, comprenant le traitement, l'allocation de fin d'année et l'allocation de repas.

Le coût annuel minimal d'un agent A1 en stage est estimé à 112.587,60 euros, comprenant le traitement, l'allocation de fin d'année et l'allocation de repas.

Dès lors, le coût annuel minimal résultant du recrutement de deux agents de la carrière B1 et d'un agent de la carrière A1 est estimé à 248.838,80 euros à charge du budget de l'État.

Ce montant constitue une estimation minimale fondée sur le recrutement d'agents en stage. Il est susceptible d'évoluer en fonction de la situation administrative et de l'ancienneté des agents recrutés.

Cette demande de renforcement en personnel sera considérée dans le cadre de la procédure budgétaire 2027.



FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES



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.

1. 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		
Ministre initiateur :	Le Ministre des Affaires intérieures		
Auteur(s) :	Frank Goeders		
Téléphone :	247-84660	Courriel :	frank.goeders@mai.etat.lu
Objectif du projet :	Simplification administrative		
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s) :			
Date :	29/06/2026		

2. Objectifs à valeur constitutionnelle

Le projet contribue-t-il à la réalisation des objectifs à valeur constitutionnelle ? ☐ Oui ☒ Non

Dans l'affirmative, veuillez sélectionner les objectifs concernés et veuillez fournir une brève explication dans la case «Remarques» indiquant en quoi cet ou ces objectifs sont réalisés :

- ☐ Garantir le droit au travail et veiller à assurer l'exercice de ce droit
- ☐ Promouvoir le dialogue social
- ☐ Veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et dispose d'un logement approprié
- ☐ Garantir la protection de l'environnement humain et naturel en œuvrant à l'établissement d'un équilibre durable entre la conservation de la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, ainsi que la sauvegarde de la biodiversité, et satisfaction des besoins des générations présentes et futures
- ☐ S'engager à lutter contre le dérèglement climatique et œuvrer en faveur de la neutralité climatique
- ☐ Protéger le bien-être des animaux
- ☐ Garantir l'accès à la culture et le droit à l'épanouissement culturel
- ☐ Promouvoir la protection du patrimoine culturel
- ☐ Promouvoir la liberté de la recherche scientifique dans le respect des valeurs d'une société démocratique fondée sur les droits fondamentaux et les libertés publiques

Remarques :

--



3. Mieux légiférer

1) Chambre(s) professionnelle(s) à saisir / saisi(e)s pour avis ¹:

- ☒ Chambre des fonctionnaires et employés publics
☒ Chambre des salariés
☒ Chambre des métiers
☒ Chambre de commerce
☒ Chambre d'agriculture

¹ Veuillez indiquer la/les Chambre(s) professionnelle(s) saisie(s) du projet sous rubrique suite à son approbation par le Conseil de gouvernement.

2) Autre(s) partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) à saisir / saisi(e)s pour avis : ☐ Oui ☒ Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises, Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils.

Remarques / Observations :

3) En cas de transposition de directives européennes, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si non, pourquoi ?

4) Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales :
- Citoyens :
- Administrations :

☒ Oui ☐ Non
☒ Oui ☐ Non
☒ Oui ☐ Non

5) 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. ²

Remarques / Observations :

6) Le projet contribue-t-il à la simplification administrative, notamment en supprimant ou en simplifiant des régimes d'autorisation et de déclaration existants, en réduisant les délais de réponse de l'administration, en réduisant la charge administrative pour les destinataires ou en améliorant la qualité des procédures ou de la réglementation ? ☒ Oui ☐ Non

Remarques / Observations :

7) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. ²

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



8) **Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?** ☒ Oui ☐ Non ☐ N.a. ²

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

² N.a. : non applicable.

4. Digitalisation et données

9) **Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'État (e-Government ou application back-office)** ☒ Oui ☐ Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

10) **Le projet tient-il compte du principe « digital by default » (priorisation de la voie numérique) ?** ☒ Oui ☐ Non

11) **Le projet crée-t-il une démarche administrative qui nécessite des informations ou des données à caractère personnel sur les administrés ?** ☐ Oui ☒ Non

Si oui, ces informations ou données à caractère personnel peuvent-elles être obtenues auprès d'une ou plusieurs administrations conformément au principe «Once only» ?

12) **Le projet envisage-t-il la création ou l'adaptation d'une banque de données ?** ☒ Oui ☐ Non

5. Égalité des chances (à remplir pour les projets de règlements grand-ducaux) ³

13) **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 :

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☒ Oui ☐ Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

14) **Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ?** ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. ²

Si oui, expliquez de quelle manière :

³ Pour les projets de loi, il convient de se référer au point 1 « Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous. » du Nohaltegkeetscheck.



6. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

- 15) Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. ²

Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes :

<https://meco.gouvernement.lu/fr/domaines-activites/politique-europeenne/notifications-directive-services.html>

- 16) Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou réglementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information)? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. ²

Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes :

<https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infolyer-web.pdf>



CHECK DE 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 :

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 de 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 (PNDD) ?
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.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Non applicable.

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

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Non applicable.

3. Promouvoir une consommation et une production durables.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non



Non applicable.

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

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Non applicable.

5. Planifier et coordonner l'utilisation du territoire.

Points d'orientation
Documentation

☒ Oui ☐ Non

Le projet de loi réforme les procédures applicables en matière d'aménagement communal et de construction, contribuant ainsi à une meilleure planification et coordination de l'utilisation du territoire.

6. Assurer une mobilité durable.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Non applicable.

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

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Non applicable.

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

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Non applicable.

9. Contribuer, sur le plan global, à l'éradication de la pauvreté et à la cohérence des politiques pour le développement durable.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Non applicable.

10. Garantir des finances durables.

Points d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non



Non applicable.

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**

Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
1	non app	Contribue à la réduction du taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale	Taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale	% de la population
1	non app	Contribue à la réduction du nombre de personnes vivant dans des ménages à très faible intensité de travail	Personnes vivant dans des ménages à très faible intensité de travail	milliers
1	non app	Contribue à la réduction de la différence entre taux de risque de pauvreté avant et après transferts sociaux	Différence entre taux de risque de pauvreté avant et après transferts sociaux	pp
1	non app	Contribue à l'augmentation du taux de certification nationale	Taux de certification nationale	%
1	non app	Contribue à l'apprentissage tout au long de la vie en % de la population de 25 à 64 ans	Apprentissage tout au long de la vie en % de la population de 25 à 64 ans	%
1	non app	Contribue à l'augmentation de la représentation du sexe sous-représenté dans les organes de prises de décision	Représentation du sexe sous-représenté dans les organes de prises de décision	%
1	non app	Contribue à l'augmentation de la proportion des sièges détenus par les femmes au sein du parlement national	Proportion des sièges détenus par les femmes au sein du parlement national	%
1	non app	Contribue à l'amélioration de la répartition des charges de travail domestique dans le sens d'une égalité des genres	Temps consacré au travail domestique non payé et activités bénévoles	hh:mm
1	non app	Contribue à suivre l'impact du coût du logement afin de circonscrire le risque d'exclusion sociale	Indice des prix réels du logement	Indice 2015=100
2	non app	Contribue à la réduction du taux de personnes en surpoids ou obèses	Taux de personnes en surpoids ou obèses	% de la population
2	non app	Contribue à la réduction du nombre de nouveaux cas d'infection au VIH	Nombre de nouveaux cas d'infection au VIH	Nb de personnes
2	non app	Contribue à la réduction de l'incidence de l'hépatite B pour 100 000 habitants	Incidence de l'hépatite B pour 100 000 habitants	Nb de cas pour 100 000 habitants



Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
2	non app	Contribue à la réduction du nombre de décès prématurés liés aux maladies chroniques pour 100 000 habitants	Nombre de décès prématurés liés aux maladies chroniques pour 100 000 habitants	Nb de décès pour 100 000 habitants
2	non app	Contribue à la réduction du nombre de suicides pour 100 000 habitants	Nombre de suicides pour 100 000 habitants	Nb de suicides pour 100 000 habitants
2	non app	Contribue à la réduction du nombre de décès liés à la consommation de psychotropes	Nombre de décès liés à la consommation de psychotropes	Nb de décès
2	non app	Contribue à la réduction du taux de mortalité lié aux accidents de la route pour 100 000 habitants	Taux de mortalité lié aux accidents de la route pour 100 000 habitants	Nb de décès pour 100 000 habitants
2	non app	Contribue à la réduction de la proportion de fumeurs	Proportion de fumeurs	% de la population
2	non app	Contribue à la réduction du taux de natalité chez les adolescentes pour 1 000 adolescentes	Taux de natalité chez les adolescentes pour 1 000 adolescentes	Nb de naissance pour 1 000 adolescentes
2	non app	Contribue à la réduction du nombre d'accidents du travail	Nombre d'accidents du travail (non mortel + mortel)	Nb d'accidents
3	non app	Contribue à l'augmentation de la part de la surface agricole utile (SAU) en agriculture biologique	Part de la surface agricole utile (SAU) en agriculture biologique	% de la surface agricole utile (SAU)
3	non app	Contribue à l'augmentation de la productivité de l'agriculture par heure travaillée	Productivité de l'agriculture par heure travaillée	Indice 2010=100
3	non app	Contribue à la réduction d'exposition de la population urbaine à la pollution de l'air par les particules fines	Exposition de la population urbaine à la pollution de l'air par les particules fines	Microgrammes par m ³
3	non app	Contribue à la réduction de production de déchets par habitant	Production de déchets par habitant	kg/hab
3	non app	Contribue à l'augmentation du taux de recyclage des déchets municipaux	Taux de recyclage des déchets municipaux	%
3	non app	Contribue à l'augmentation du taux de recyclage des déchets d'équipements électriques et électroniques	Taux de recyclage des déchets d'équipements électriques et électroniques	%
3	non app	Contribue à la réduction de la production de déchets dangereux	Production de déchets dangereux	tonnes
3	non app	Contribue à l'augmentation de la production de biens et services environnementaux	Production de biens et services environnementaux	millions EUR
3	non app	Contribue à l'augmentation de l'intensité de la consommation intérieure de matière	Intensité de la consommation intérieure de matière	tonnes / millions EUR
4	non app	Contribue à la réduction des jeunes sans emploi et ne participant ni à l'éducation ni à la formation (NEET)	Jeunes sans emploi et ne participant ni à l'éducation ni à la formation (NEET)	% de jeunes



Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
4	non app	Contribue à l'augmentation du pourcentage des intentions entrepreneuriales	Pourcentage des intentions entrepreneuriales	%
4	non app	Contribue à la réduction des écarts de salaires hommes-femmes	Ecarts de salaires hommes-femmes	%
4	non app	Contribue à l'augmentation du taux d'emploi	Taux d'emploi	% de la population
4	non app	Contribue à la création d'emplois stables	Proportion de salariés ayant des contrats temporaires	% de l'emploi total
4	non app	Contribue à la réduction de l'emploi à temps partiel involontaire	Emploi à temps partiel involontaire	% de l'emploi total
4	non app	Contribue à la réduction des salariés ayant de longues heures involontaires	Salariés ayant de longues heures involontaires	% de l'emploi total
4	non app	Contribue à la réduction du taux de chômage	Taux de chômage	% de la population active
4	non app	Contribue à la réduction du taux de chômage longue durée	Taux de chômage longue durée	% de la population active
4	non app	Contribue à l'augmentation du taux de croissance du PIB réel (moyenne sur 3 ans)	Taux de croissance du PIB réel (moyenne sur 3 ans)	%
4	non app	Contribue à l'augmentation de la productivité globale des facteurs	Productivité globale des facteurs	Indice 2010=100
4	non app	Contribue à l'augmentation de la productivité réelle du travail par heures travaillées (taux de croissance moyen sur 3 ans)	Productivité réelle du travail par heures travaillées (taux de croissance moyen sur 3 ans)	%
4	non app	Contribue à l'augmentation de la productivité des ressources	Productivité des ressources	Indice 2000=100
4	non app	Contribue à l'augmentation de la valeur ajoutée dans l'industrie manufacturière	Valeur ajoutée dans l'industrie manufacturière, en proportion de la valeur ajoutée totale des branches	% de la VA totale
4	non app	Contribue à l'augmentation de l'emploi dans l'industrie manufacturière	Emploi dans l'industrie manufacturière, en proportion de l'emploi total	% de l'emploi
4	non app	Contribue à la réduction des émissions de CO ₂ de l'industrie manufacturière	Émissions de CO ₂ de l'industrie manufacturière par unité de valeur ajoutée	% de la VA totale
4	non app	Contribue à l'augmentation des dépenses intérieures brutes de "Research & Development"	Niveau des dépenses intérieures brute de "Research & Development"	% du PIB
4	non app	Contribue à l'augmentation du nombre de chercheurs	Nombre de chercheurs pour 1 000 actifs	nb pour 1 000 actifs



Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
5	non app	Contribue à la réduction du nombre de personnes confrontées à la délinquance, à la violence ou au vandalisme dans leur quartier, en proportion de la population totale	Nombre de personnes confrontées à la délinquance, à la violence ou au vandalisme dans leur quartier, en proportion de la population totale	%
5	non app	Contribue à la réduction du pourcentage du territoire transformé en zones artificialisées	Zones artificialisées	% du territoire
5	non app	Contribue à l'augmentation des dépenses totales de protection environnementale	Dépenses totales de protection environnementale	millions EUR
6	non app	Contribue à l'augmentation de l'utilisation des transports publics	Utilisation des transports publics	% des voyageurs
7	non app	Contribue à la fertilité des sols sans nuire à la qualité des eaux de surface et/ou les eaux souterraines, de provoquer l'eutrophisation des eaux et de dégrader les écosystèmes terrestres et/ou aquatiques (unité : kg d'azote par ha surface agricole utile surface agricole utile SAU)?	Bilan des substances nutritives d'azote	kg d'azote par ha surface agricole utile (SAU)
7	non app	Contribue à la fertilité des sols sans nuire à la qualité des eaux de surface et/ou les eaux souterraines, de provoquer l'eutrophisation des eaux et de dégrader les écosystèmes terrestres et/ou aquatiques (unité : kg de phosphore par ha surface agricole utile SAU)	Bilan des substances nutritives phosphorées	kg de phosphore par ha surface agricole utile (SAU)
7	non app	Contribue à une consommation durable d'une eau de robinet de qualité potable	Part des dépenses en eau dans le total des dépenses des ménages	%
7	non app	Contribue à l'augmentation du pourcentage des masses d'eau de surface naturelles ayant atteint un état écologique "satisfaisant" et des masses d'eau souterraine ayant atteint un bon état chimique	Pourcentage des masses d'eau de surface naturelles ayant atteint un état écologique "satisfaisant" et des masses d'eau souterraine ayant atteint un bon état chimique	%
7	non app	Contribue à l'augmentation de l'efficacité de l'usage de l'eau	Efficacité de l'usage de l'eau	m ³ /millions EUR
7	non app	Contribuer à une protection des masses d'eau de surfaces et les masses d'eau souterraine par des prélèvements durables et une utilisation plus efficiente de l'eau	Indice de stress hydriques	%
7	non app	Contribue à la préservation et/ou l'augmentation de la part de zones agricoles et forestières	Part des zones agricoles et forestières	% du territoire
7	non app	Contribue à l'augmentation de la part du territoire désignée comme zone protégée pour la biodiversité	Part du territoire désignée comme zone protégée pour la biodiversité	% du territoire
7	non app	Contribue à la protection des oiseaux inscrits sur la liste rouge des espèces menacées	Nombre d'espèces sur la liste rouge des oiseaux	Nb d'espèces
7	non app	Contribue à la lutte contre les espèces exotiques invasives inscrites sur la liste noire	Nombre de taxons sur la liste noire des plantes vasculaires	Nb de taxons
7	non app	Contribue à la favorabilité de l'état de conservation des habitats	État de conservation des habitats	% favorables



Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
8	non app	Contribue à la réduction de l'intensité énergétique	Intensité énergétique	Térajoules/millions EUR
8	non app	Contribue à la réduction de la consommation finale d'énergie	Consommation finale d'énergie	GWh
8	non app	Contribue à l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie	Part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie	%
8	non app	Contribue à la réduction de la part des dépenses énergétiques dans le total des dépenses des ménages	Part des dépenses énergétiques dans le total des dépenses des ménages	%
8	non app	Contribue à la réduction du total des émissions de gaz à effet de serre	Total des émissions de gaz à effet de serre	millions tonnes CO ₂
8	non app	Contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre hors système d'échanges de quotas d'émission (SEQE)	Émissions de gaz à effet de serre hors système d'échanges de quotas d'émission (SEQE)	millions tonnes CO ₂
8	non app	Contribue à la réduction de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	kg CO ₂ / EUR
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Éducation	Aide au développement - Éducation	millions EUR
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Agriculture	Aide au développement - Agriculture	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Santé de base	Aide au développement - Santé de base	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à l'augmentation de la part des étudiants des pays en développement qui étudient au Luxembourg	Part des étudiants des pays en développement qui étudient au Luxembourg	%
9	non app	Contribue à l'augmentation du montant des bourses d'étude	Montant des bourses d'étude	millions EUR
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Eau et assainissement	Aide au développement - Eau et assainissement	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Énergie	Aide au développement - Énergie	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Lois et règlements commerciaux	Aide au développement - Lois et règlements commerciaux	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à l'augmentation du montant des dépenses sociales exprimé en ratio du PIB	Montant des dépenses sociales exprimé en ratio du PIB	% du PIB
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés (absolu)	Aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés	millions EUR (prix constant 2016)



Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés (en proportion du montant total d'aide au développement)	Aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés, en proportion du montant total d'aide au développement	%
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Prévention et préparation aux catastrophes	Aide au développement - Prévention et préparation aux catastrophes	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à l'engagement international de 100 milliards USD pour dépenses liées au climat	Contribution à l'engagement international de 100 milliards USD pour dépenses liées au climat	millions EUR
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement avec marqueur biodiversité	Aide au développement avec marqueur biodiversité	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant total, en proportion du revenu national brut	Aide publique nette au développement, montant total, en proportion du revenu national brut	% du RNB
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Coopération technique	Aide au développement - Coopération technique	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à la réduction de la dette publique en proportion du produit intérieur brut	Dette publique en proportion du produit intérieur brut	% du PIB
9	non app	Contribue à l'augmentation du montant investi dans des projets de soutien à l'enseignement supérieur	Montant investi dans des projets de soutien à l'enseignement supérieur	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide publique au développement - Renforcement de la société civile dans les pays partenaires	Aide publique au développement - Renforcement de la société civile dans les pays partenaires	millions EUR (prix constant 2016)
10	non app	Contribue à l'action climatique dans les pays en développement et à la protection du climat au niveau global	Contributions déterminées au niveau national (CDN) à la réduction des émissions de gaz à effet de serre	millions EUR
10	non app	Contribue à l'augmentation de l'alimentation du fonds climat énergie	Fonds climat et énergie	millions EUR
10	non app	Contribue à l'augmentation de la part des taxes environnementales dans le total des taxes nationales	Part des taxes environnementales dans le total des taxes nationales	% du revenu fiscal



Exposé des motifs

L'accord de coalition 2023-2028 « *Lëtzebuerg fir d'Zukunft stäerken* » prévoit sous le titre « Simplification et accélération des procédures » que « le règlement-type sur les bâtisses [...], qui a pour vocation d'orienter et de guider les autorités communales lors de la confection de leur règlement sur les bâtisses et de générer entre les communes une certaine homogénéité des règles applicables, sera révisé ».

De même, le paquet de 40 mesures décidé par le Gouvernement sur base des propositions formulées par un groupe de travail instauré à la suite de la réunion nationale logement qui a eu lieu en date du 22 février 2023, comprend la mesure n°13, intitulée « Révision du règlement sur les bâtisses des communes ».

Constat

À l'heure actuelle, le contenu du règlement sur les bâtisses, voies publiques et sites (le « RBVS »), est réglé par l'article 39 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et porte notamment sur la sécurité, la salubrité, la durabilité et la commodité des constructions et des aménagements extérieurs.

Etant donné qu'il appartient aujourd'hui aux 100 différentes communes d'établir leurs RBVS, les prescriptions diffèrent d'une commune à l'autre et ceci malgré la mise à disposition d'un RBVS-type par le ministère des Affaires intérieures.

La multitude de prescriptions applicables en la matière a pour conséquence négative un besoin récurrent pour les professionnels de se familiariser avec les prescriptions applicables sur le territoire concerné, en amont de quasiment chaque nouveau projet architectural. Ces travaux préparatoires sont souvent chronophages et onéreux en termes de ressources humaines et financières et entraînent des erreurs de planification. Une harmonisation des règles sur l'ensemble du territoire national permet de gagner du temps lors de la planification et de réduire les erreurs en pratique.

Changement de paradigme : « Méi mat manner »

Souvent évoqué, sans jamais se concrétiser jusqu'à ce jour, le règlement sur les bâtisses national (RB) devient désormais une réalité. Le Gouvernement opère ainsi un véritable changement de paradigme. À l'avenir, un seul RB s'appliquera aux 100 communes du pays.

Ce règlement national constitue une mesure-phare du paquet de 40 mesures précité. Il traduit l'engagement et la détermination du Gouvernement de supprimer les lourdeurs administratives là où elles n'apportent pas de valeur ajoutée, ni en matière de qualité urbanistique, ni en matière de qualité de vie.

Le présent projet, qui porte sur la stabilité, la sécurité, la salubrité, la durabilité, la résilience et la commodité, ne contient pas de dispositions urbanistiques, ces dernières relevant du champ d'application du plan d'aménagement général et du plan d'aménagement particulier, couverts par l'autonomie communale.



« Méi mat manner » : dans une logique de modernisation et de simplification, le RB offre un cadre réglementaire harmonisé, cohérent, résilient et orienté vers l'avenir. Il garantira une meilleure prévisibilité pour le secteur de la construction, accélérera la construction et permettra aux maîtres d'ouvrage de mettre en œuvre des solutions urbanistiques durables.

Le règlement sur les bâtisses national propose aussi des mesures accompagnant la transition énergétique et le changement climatique mais aussi de nombreuses mesures introduisant la résilience en matière urbanistique.

L'instauration du RB poursuit ainsi plusieurs objectifs :

- l'amélioration de la qualité de vie de la population ;
- l'harmonisation des règles de constructions au niveau national ;
- la simplification administrative pour tous les acteurs ;
- l'accélération de la réalisation de constructions et de logements ;
- des mises à jour récurrentes des textes en fonction de l'évolution du secteur de la construction et
- le renforcement de la sécurité juridique.

Méthode de travail choisie

L'élaboration du RB a été menée en étroite concertation avec les représentants des parties prenantes du secteur de la construction, en vue de garantir la faisabilité pratique de la mise en œuvre des nouvelles dispositions.

Dans la mesure où les RBVS communaux reposent largement sur le RBVS-type élaboré par le ministère des Affaires intérieures, ce dernier a servi de fondement à l'élaboration du nouveau RB, cette démarche ayant été complétée par une analyse comparative de l'ensemble des RBVS communaux, en vue de tenir compte des spécificités propres à chaque commune.

En vue de l'élaboration du RB précité, près de 40 réunions ont été organisées sous l'égide du ministère des Affaires intérieures entre 2025 et 2026, dans le cadre de divers groupes de travail associant notamment des représentants :

- du Ministère de l'Économie ;
- du Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil ;
- du Ministère de la Culture ;
- du Ministère de la Mobilité et des Travaux publics ;
- du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire
- du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité ;
- de l'Administration des ponts et chaussées ;
- de l'Administration de l'environnement ;
- de l'Administration de la nature et des forêts ;
- de l'Administration des bâtiments publics ;
- de l'Administration de la gestion de l'eau ;
- de l'Inspection du Travail et des Mines



- du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises ;
- de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils ;
- de la Ville de Luxembourg ;
- de la Chambre des Métiers ;
- de la Chambre des Experts ;
- du Fonds du Logement ;
- de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché ;
- de la Société Nationale des Chemins de Fer luxembourgeois ;
- du Corps grand-ducal d'incendie et de secours ;
- de la Fédération des Développeurs Immobiliers ;
- du Commissariat du Gouvernement à la souveraineté des données ;
- de l'Institut national pour le patrimoine architectural ;
- de la Klima-Agence ;
- du Service des médias, de la connectivité et de la politique numérique ;
- de l'Institut luxembourgeois de la normalisation, de l'accréditation, de la sécurité et qualité des produits et services.

Contenu du nouveau règlement

S'agissant du contenu du RB, il convient de relever qu'au-delà de l'harmonisation des règles précitées, il a été procédé à la modernisation des dispositions généralement applicables en matière de RBVS.

Dans ce cadre, une attention particulière a été apportée aux exigences de résilience, se traduisant notamment par les mesures suivantes :

- l'amélioration de la perméabilité des sols afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- le renforcement des plantations d'arbres au sein des espaces publics ;
- l'équipement des nouveaux bâtiments de citernes de récupération des eaux pluviales ;
- la réduction des risques liés aux inondations ;
- la promotion de la transition énergétique par :
 - la facilitation de l'installation de pompes à chaleur et de panneaux solaires ;
 - l'équipement des parkings de grande surface par des installations photovoltaïques ;
- le renforcement des mesures de prévention contre l'incendie ;
- le renforcement de la sécurité et du sentiment de sécurité dans l'espace public ;
- la fixation de distances minimales entre les lignes à haute tension et les bâtiments accueillant des personnes vulnérables et
- l'amélioration de la qualité de vie au sein des logements.

Il est procédé à un projet de loi parallèle, visant à instaurer une base légale du RB en procédant à la modification de l'article 39 de la loi précitée du 19 juillet 2004.



L'entrée en vigueur du RB avec sa base légale entrainera l'abrogation des RBVS actuellement en vigueur, ces derniers perdant dès lors leur base légale.

Finalement, il est envisagé que le ministère des Affaires intérieures propose un guide d'application aux communes, afin de les accompagner dans l'exécution et l'application du RB.



Projet de règlement grand-ducal sur les bâtisses

Nous Guillaume, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu les avis... ;

Le Conseil d'Etat entendu ;

Sur le rapport du Ministre des Affaires intérieures, et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons :

Chapitre 1^{er} – Définitions.....	5
Art. 1^{er}. Définitions.....	5
Chapitre 2 - Dispositions relatives aux bâtiments	7
Art. 2. Hauteur libre sous plafond.....	7
Art. 3. Combles et mezzanines	8
Art. 4. Eclairage, ouvertures et ventilation	8
Art. 5. Confort thermique	9
Art. 6. Fondations et murs en contact avec le sol	10
Art. 7. Escaliers intérieurs	11
Art. 8. Garde-corps et allèges	11
Art. 9. Accès aux bâtiments et locaux communs	12
Art. 10. Raccordement au réseau public de collecte des eaux	12
Art. 11. Ecoulement des eaux pluviales	12
Art. 12. Citernes de récupération des eaux pluviales	13
Art. 13. Alimentation en eau	13
Art. 14. Installations électriques.....	13
Art. 15. Espace destiné à la collecte et au stockage des déchets et ressources	14
Art. 16. Locaux sanitaires.....	14
Art. 17. Bâtiments exposés au risque d'inondation	14
Art. 18. Protection contre le bruit.....	15
Chapitre 3 - Dispositions relatives aux logements.....	15



Art. 19. Champ d'application.....	15
Art. 20. Surfaces utiles minimales des unités de logement et de pièces	16
Art. 21. Salle d'eau et local sanitaire	16
Art. 22. Cuisine	16
Art. 23. Espaces fonctionnels dans les bâtiments	17
Art. 24. Espaces extérieurs des logements.....	17
Art. 25. Orientation et ouvertures des logements	18
Chapitre 4 - Dispositions relatives aux terrains à bâtir et abords des bâtiments	18
Art. 26. Terrain à bâtir	18
Art. 27. Implantation des bâtiments par rapport aux lignes à haute tension et aux stations de transformation	18
Art. 28. Implantation des bâtiments par rapport aux réseaux des équipements publics et collectifs souterrains	19
Art. 29. Remodelage et stabilité du terrain.....	19
Art. 30. Aménagements en bordure des limites séparatives.....	20
Art. 31. Aménagements extérieurs	20
Art. 32. Piscines	20
Art. 33. Emplacements de stationnement extérieurs et intérieurs pour voitures	20
Art. 34. Mobilité électrique.....	21
Art. 35. Rampes carrossables	22
Art. 36. Stationnement pour vélos et autres engins de mobilité active	22
Chapitre 5 – Dispositions relatives aux installations techniques d'énergies renouvelables	23
Art. 37. Eoliennes urbaines	23
Art. 38. Energie solaire	23
Art. 39. Parkings de grandes surfaces.....	24
Art. 40. Pompes à chaleur.....	24
Chapitre 6 - Dispositions relatives aux voies publiques ou ouvertes au public	25
Art. 41. Armoires de concessionnaires	25
Art. 42. Eclairage.....	25
Art. 43. Equipements publics	25
Art. 44. Aménagement de places publiques à revêtement minéral	25
Art. 45. Aménagement des platebandes vertes	26
Art. 46. Stationnement pour voitures	26
Art. 47. Stationnement pour vélos et autres engins de mobilité active	27



Art. 48. Mobilité électrique.....	27
Chapitre 7 – Dispositions relatives aux accès et abords des voies publiques ou ouvertes au public	27
Art. 49. Accès piétons et accès carrossables	27
Art. 50. Aménagement de façades végétalisées en limite de la voie publique ou ouverte au public.....	28
Art. 51. Clôtures en bordure de la voie publique ou ouverte au public.....	28
Art. 52. Aménagement d'espaces verts	29
Chapitre 8 - Dispositions relatives aux éléments saillants et techniques en limite de la voie publique ou ouverte au public	29
Art. 53. Saillies fixes	29
Art. 54. Saillies mobiles	30
Art. 55. Eléments techniques en façade	30
Chapitre 9 - Dispositions relatives à la prévention incendie	30
Art. 56. Champ d'application.....	30
Art. 57. Stabilité au feu du système porteur	31
Art. 58. Mesures de réduction de la propagation du feu	32
Art. 59. Compartimentage entre bâtiments et entre unités fonctionnelles	32
Art. 60. Voies d'évacuation règlementaires et issues d'évacuation accessoires.....	33
Art. 61. Voies d'évacuation horizontales	33
Art. 62. Issues et portes des voies d'évacuation	33
Art. 63. Voies d'évacuation verticales	34
Art. 64. Issues d'évacuation accessoires	34
Art. 65. Evacuation de fumées.....	35
Art. 66. Eclairage et signalisation.....	35
Art. 67. Mesures de réduction de la propagation du feu au sein des façades sans vide ventilé	35
Art. 68. Comportement au feu et compartimentage des façades avec vide ventilé	36
Art. 69. Voies d'accès des services de secours.....	37
Art. 70. Accès des services de secours aux voies d'évacuation.....	37
Art. 71. Accès des services de secours aux façades combustibles.....	38
Chapitre 10 - Dispositions relatives à l'aménagement des chantiers.....	38
Art. 72. Accès au chantier	38
Art. 73. Délimitation du chantier	38
Art. 74. Protection des personnes et des biens et aménagement du domaine public	39



Art. 75. Protection des arbres, du sol et de l'air	39
Chapitre 11 - Demande d'autorisation de construire et contrôle de conformité	40
Art. 76. Contrôle de conformité de la demande d'autorisation de construire	40
Art. 77. Contenu du dossier de demande d'autorisation de construire.....	40
Art. 78. Informations relatives au projet	40
Art. 79. Illustration graphique	40
Art. 80. Plan de situation	41
Art. 81. Vues en plan	41
Art. 82. Vues en coupe	42
Art. 83. Vues en élévation.....	43
Art. 84. Plans de prévention incendie	44
Art. 85. Descriptif du projet	44
Art. 86. Annexes du dossier de demande d'autorisation de construire.....	45
Chapitre 12 – Dispositions finales	45
Art. 87. Dispositions transitoires	45
Art. 88. Entrée en vigueur	45
Art. 89. Exécution	46
Annexe : Légende-type des plans de demande d'autorisation de construire	47



Chapitre 1^{er} – Définitions

Art. 1^{er}. Définitions

Pour l'application du présent règlement, on entend par :

- 1° Bâtiment : tout ouvrage durable construit, constitué d'un ensemble de matériaux assemblés et destiné à abriter des personnes, des animaux, des biens ou à permettre l'exercice d'une activité.
- 2° Bâtiment haut : un bâtiment ou une partie de bâtiment dont la hauteur finie du plancher du dernier niveau exploitable est supérieure à 22 mètres et inférieure ou égale à 200 mètres par rapport au niveau de référence.
- 3° Bâtiment moyen : un bâtiment ou une partie de bâtiment dont la hauteur finie du plancher du dernier niveau exploitable est supérieure à 7 mètres et inférieure ou égale à 22 mètres par rapport au niveau de référence.
- 4° Capacité d'effectifs : le nombre d'usagers que peuvent accueillir les bâtiments, unités fonctionnelles ou locaux, compte tenu des affectations des locaux projetées.
- 5° Chantier : au sens de la directive 92/57/CEE, tout chantier où s'effectuent des travaux du bâtiment ou de génie civil. Il s'agit, de manière non exhaustive, des travaux d'excavation, de terrassement, de construction, de montage et démontage d'éléments préfabriqués, d'aménagement ou équipement, de transformation, de rénovation, de réparation, de démantèlement, de démolition, de maintenance, d'entretien et d'assainissement.
- 6° Chemin d'accès des services de secours : toute voie piétonne reliant la voie carrossable aux sorties de secours d'un bâtiment ou les surfaces d'appui pour les échelles portables des services de secours.
- 7° Clôture : tout ouvrage fixe et durable, à l'exception des bâtiments, implanté sur une limite parcellaire ou à l'intérieur d'une propriété, ayant pour objet de délimiter, fermer, protéger ou séparer un terrain à l'égard des terrains voisins ou de la voie publique ou ouverte au public.
- 8° Cour anglaise : tout aménagement extérieur consistant en un évidement du terrain, attenant à un bâtiment, destiné à assurer l'éclairage naturel, une ventilation naturelle ou l'accès aux locaux situés en sous-sol.
- 9° Élément pare-flamme : tout élément de construction conçu de manière à empêcher le passage des flammes et de la fumée pendant une durée déterminée.
- 10° Éolienne urbaine : une éolienne d'une puissance inférieure à 100 kVA.
- 11° Espace d'attente commun : tout espace aménagé dans un bâtiment ou dans un espace extérieur adjacent au bâtiment concerné, conçu pour offrir aux occupants une mise en sécurité temporaire face au risque d'incendie, en attendant leur évacuation avec l'assistance des services de secours.
- 12° Façade combustible : toute façade dont le bardage ou l'isolant sont constitués, en tout ou en partie, de matériaux combustibles.
- 13° Ferme-porte : tout dispositif, de nature mécanique ou hydraulique, fixé sur une porte ou une fenêtre, destiné à en assurer la fermeture automatique pour des raisons de sécurité.
- 14° Habitation légère : toute construction amovible ou démontable, réalisée ni en maçonnerie, ni en béton, constituant une seule unité de logement et présentant une surface construite brute inférieure à 50 mètres carrés.
- 15° Issue : toute porte permettant de quitter une unité fonctionnelle ou un local.
- 16° Locaux à risque : les locaux d'archivage et de stockage d'une surface d'au moins 20 mètres carrés, les chaufferies fonctionnant au gaz, au mazout ou à combustibles solides, les garages accueillant au moins quatre véhicules, les locaux d'appareils à copier accueillant des machines dont la puissance électrique nominale totale est d'au moins 20 kW, les locaux de nettoyage et d'entretien



d'une surface utile d'au moins 5 mètres carrés, les locaux accueillant des installations de distribution électrique dont la puissance est d'au moins 100 kVA, les buanderies accueillant des machines d'une puissance nominale d'au moins 20 kW, les cuisines équipées de machines d'une puissance nominale d'au moins 20 kW, les locaux contenant les groupes générateurs, postes de transformations ou des batteries de secours centralisées, les locaux destinés à l'entreposage des déchets ainsi que les buanderies accueillant des machines d'une puissance nominale d'au moins 20 kW.

- 17° Mezzanine : toute surface de plancher intermédiaire, aménagée sur une partie de la superficie d'un local, ouverte sur celui-ci et dépourvue de clôture pleine sur tout son pourtour, sans constituer un niveau à part entière du bâtiment.
- 18° Niche de cuisine : l'espace ouvert ou partiellement séparé, ne constituant pas un local distinct, aménagé à l'intérieur d'une pièce de séjour et destiné à la préparation de repas.
- 19° Niveau d'évacuation : le niveau à partir duquel les personnes peuvent accéder depuis la voie d'évacuation, soit à la voie publique ou ouverte au public, soit à un point de rassemblement.
- 20° Oriel : une fenêtre en encorbellement qui fait office d'un avant-corps garni de baies vitrées.
- 21° Panneaux solaires : les installations photovoltaïques et les installations solaires thermiques.
- 22° Pièce destinée au séjour prolongé de personnes : toute pièce intégrée à un bâtiment, conçue de manière à permettre l'occupation continue ou habituelle par des personnes, à des fins résidentielles, professionnelles ou sociales. Sont considérées comme des pièces destinées au séjour prolongé de personnes dans le cadre du logement : les chambres à coucher, les pièces de séjour, les bureaux, les espaces de loisir, les salles à manger et les cuisines.
- 23° Pièce destinée au séjour temporaire de personnes : toute pièce close et intégrée à un bâtiment et non considérée comme pièce destinée au séjour prolongé de personnes. Sont considérées comme des pièces destinées au séjour temporaire de personnes dans le cadre du logement : les débarras, les garages, les buanderies, les greniers, les locaux techniques, les locaux sanitaires et les salles d'eau.
- 24° Point d'attaque et de retraite : toute ouverture dans la façade d'un bâtiment et tout accès en toiture permettant aux services de secours, soit d'engager l'attaque du feu, soit d'assurer leur repli en cas d'incendie impliquant des difficultés de maîtrise. Le point d'attaque et de retraite peut coïncider avec le point correspondant d'une issue d'évacuation accessoire.
- 25° Point de charge : une interface fixe, sur réseau ou hors réseau, qui permet de transférer de l'électricité vers un véhicule électrique et qui, bien qu'elle puisse être équipée d'un ou de plusieurs connecteurs pour prendre en charge différents types de connecteurs, n'est capable de recharger qu'un seul véhicule électrique à la fois, à l'exclusion des dispositifs d'une puissance de sortie inférieure ou égale à 3,7 kW dont la fonction principale n'est pas de recharger des véhicules électriques.
- 26° Sortie d'évacuation accessoire : toute ouverture dans un bâtiment, ainsi que toute surface accessible, permettant aux occupants de disposer d'une issue supplémentaire vers l'extérieur en cas d'urgence, le cas échéant, moyennant la participation des services de secours.
- 27° Sortie de secours : la porte permettant de quitter le bâtiment depuis une voie d'évacuation réglementaire.
- 28° Surface d'appui : toute surface aménagée et stabilisée de manière à servir d'appui pour les échelles portables ou les auto-échelles des services de secours, accessible depuis la voie publique ou ouverte au public ou la voie ou chemin d'accès des services de secours.



- 29° Surface utile : la surface mesurée au sol et au nu intérieur des murs qui englobent les unités fonctionnelles ou, le cas échéant, les locaux, à l'exclusion des murs porteurs, gaines techniques, éléments structurels et des surfaces disposant d'une hauteur libre sous-plafond inférieure à 2 mètres.
- 30° Unité fonctionnelle : l'ensemble des surfaces situées à l'intérieur d'un bâtiment, constituant une entité autonome, identifiable et destinée à être utilisée de manière indépendante pour une affectation déterminée. Est considérée comme une seule unité fonctionnelle une maison unifamiliale comprenant, le cas échéant, un logement intégré, de même qu'un commerce constituant une entité distincte au sein d'un centre commercial.
- 31° Vide-ordures : le conduit vertical destiné à l'évacuation des déchets ménagers au moyen de trappes accessibles à différents niveaux et relié à un local de collecte situé en partie inférieure du bâtiment.
- 32° Voie d'accès des services de secours : toute voie carrossable permettant de garantir l'accès aux bâtiments et d'atteindre les surfaces de manœuvre et d'appui pour les véhicules des services de secours.
- 33° Voie d'évacuation : tout cheminement continu et identifiable, permettant aux occupants de quitter un local ou un niveau vers un lieu à l'extérieur du bâtiment en sécurité en cas d'incendie ou autre danger. Une voie d'évacuation peut être verticale ou horizontale, dont la pente ne peut pas dépasser 10 pour cent.
- 34° Voie d'évacuation réglementaire : tout cheminement permettant aux occupants d'assurer leur évacuation vers l'extérieur de manière autonome et en sécurité. La voie d'évacuation réglementaire relie les issues des unités fonctionnelles, soit à la voie publique ou ouverte au public, soit à un point de rassemblement.
- 35° Voie publique : les voiries de l'Etat et la voirie communale. Font partie de la voirie de l'Etat, les autoroutes et les grandes voiries, les routes nationales et les voiries normales, les itinéraires cyclables, les chemins communaux, les chemins ruraux, les chemins vicinaux, les trottoirs et les parkings extérieurs.

Chapitre 2 - Dispositions relatives aux bâtiments

Art. 2. Hauteur libre sous plafond

(1) Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes respectent une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, les locaux ouverts au public, à l'exception de ceux dédiés aux prestations de services professionnels, et ceux dédiés à un usage commercial ou artisanal, d'une surface utile totale supérieure à 150 mètres carrés, respectent une hauteur libre sous plafond d'au moins 3 mètres.

L'alinéa 1^{er} ne s'applique pas aux bâtiments existants qui subissent une transformation, un assainissement énergétique, ou un changement d'affectation à condition qu'une hauteur d'au moins 2,20 mètres soit respectée.

(2) Les pièces destinées au séjour temporaire de personnes respectent une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

(3) Le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er} et le paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux équipements techniques et aux éléments structurels, ni aux faux-plafonds destinés à les abriter, à l'exception des faux-plafonds couvrant plus de 20 pour cent de la surface utile de la pièce concernée.



(4) Les habitations légères respectent une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,20 mètres, à l'exception des espaces ne servant pas à la circulation des usagers, où cette hauteur peut être ramenée à 1,90 mètres.

(5) Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux dispositions des paragraphes 1 à 4, lorsque son application compromettrait la préservation ou la mise en valeur d'un bâtiment existant.

Art. 3. Combles et mezzanines

(1) Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes, situées sous les combles, respectent une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres sur au moins un tiers de la surface utile.

L'alinéa 1^{er} ne s'applique pas aux bâtiments existants qui subissent une transformation ou un changement d'affectation à condition qu'une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,30 mètres sur au moins un tiers de la surface utile soit respectée.

La réalisation d'un logement, dont l'ensemble des surfaces destinées au séjour prolongé de personnes est situé dans les combles, est admise à condition qu'au moins la moitié de l'ensemble des surfaces des ouvertures du logement dispose de fenêtres installées verticalement.

(2) La surface d'une mezzanine ne peut pas dépasser la moitié de la surface utile de la pièce destinée au séjour prolongé de personnes concernée.

La hauteur libre sous plafond en dessous d'une mezzanine est d'au moins 2,20 mètres et celle au-dessus d'une mezzanine est d'au moins 2,50 mètres sur au moins un tiers de la surface de la mezzanine visée, à l'exception des espaces situés en dessous et au-dessus de la mezzanine qui ne sont pas destinés au séjour prolongé de personnes.

Par dérogation à l'alinéa 2, la hauteur libre sous plafond en dessous et au-dessus de la mezzanine est d'au moins 2,20 mètres, à condition que la surface de la mezzanine ne dépasse pas la moitié de la surface utile de la pièce concernée.

Pour les habitations légères, la hauteur libre sous plafond en dessous et au-dessus d'une mezzanine est d'au moins 2 mètres, réduite à 1 mètre pour les niches de sommeil.

Art. 4. Eclairage, ouvertures et ventilation

(1) Toute pièce et tout espace de circulation sont équipés d'un éclairage artificiel.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes, qui sont dédiées au logement, aux bureaux, ainsi qu'aux activités de vente de détail de produits de consommation, sont en plus éclairées naturellement.

(2) Pour toutes les pièces destinées au séjour prolongé de personnes dédiées au logement, à l'exception des espaces de circulation et de sommeil qui y sont intégrés, la distance horizontale entre le point le plus éloigné de la pièce et une ouverture permettant l'éclairage naturel de cette pièce ne peut pas dépasser 8 mètres.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, une distance jusqu'à 10 mètres est admise, à condition que la hauteur sous le linteau des fenêtres soit d'au moins 2,50 mètres par rapport au niveau fini du sol.

(3) L'ensemble des surfaces des ouvertures des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, dédiées au logement et aux bureaux, mesuré à l'extérieur, correspond :



- 1° en cas d'ouvertures en façade, à au moins $1/8^e$ de la surface utile de la pièce concernée et à au moins un $1/6$ de la surface utile de la pièce concernée lorsque la distance horizontale entre l'ouverture et le point le plus éloigné dépasse 8 mètres ;
- 2° en cas d'ouvertures en toiture, à au moins $1/10^e$ de la surface utile de la pièce concernée.

(4) Le renouvellement d'air des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, des salles d'eau et des locaux sanitaires est assuré par une ou plusieurs ouvertures donnant vers l'extérieur permettant une aération naturelle ou par un dispositif de ventilation mécanique.

L'aération naturelle est assurée lorsqu'au moins une des ouvertures des pièces de séjour et des chambres à coucher des logements, sauf pour celles se situant à partir du huitième niveau hors sol, dispose d'un châssis ouvrant donnant sur l'extérieur.

La ventilation mécanique est conçue de manière à assurer la protection des usagers contre les effets des courants d'air. L'introduction d'air frais s'effectue en évitant l'aspiration de particules ou de flux d'air vicié.

(5) Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation aux dispositions du paragraphe 1^{er}, alinéa 2, lorsque l'implantation du bâtiment concerné par rapport aux constructions avoisinantes ou la configuration du bâtiment ne permet pas un éclairage naturel des pièces destinées au séjour prolongé de personnes visées à l'alinéa précité.

Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation aux dispositions du paragraphe 2, à condition que le projet présente des solutions alternatives assurant un niveau d'éclairage naturel au moins équivalent.

Le bourgmestre peut également, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation aux dispositions des paragraphes 2 et 3 pour les bâtiments existants qui subissent une transformation, un assainissement énergétique, ou un changement d'affectation, à condition que le projet assure un éclairage naturel des pièces concernées.

Art. 5. Confort thermique

(1) Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont équipées de dispositifs de chauffage permettant de réguler une température ambiante appropriée.

Les façades orientées au sud-est, sud et sud-ouest des bâtiments abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont équipées de dispositifs de protection solaire ou de vitrages antisolaires, permettant de prévenir les risques de surchauffe liés à l'ensoleillement direct.

Les atriums couverts par des verrières sont équipés de systèmes de ventilation naturelle, à l'exception de ceux aménagés dans des maisons unifamiliales ou bi-familiales.

(2) Pour les habitations légères disposant d'une surface construite brute jusqu'à 20 mètres carrés, les parois extérieures sont conçues de manière à ce que les coefficients de transmission thermique ne dépassent pas les valeurs fixées dans le tableau ci-dessous :

Eléments de construction en contact avec le climat extérieur	Valeurs maximales des coefficients de transmission thermique U maximal en watts par mètre carré-kelvin



Mur et fermeture horizontale inférieure	0,40
Toiture	0,38
Fenêtre ou porte-fenêtre	1,20
Porte extérieure	1,50

Pour les habitations légères disposant d'une surface construite brute supérieure à 20 mètres carrés, les parois extérieures sont conçues de manière à ce que les coefficients de transmission thermique ne dépassent pas les valeurs fixées dans le tableau repris ci-dessous :

Eléments de construction en contact avec le climat extérieur	Valeurs maximales des coefficients de transmission thermique U maximal en watts par mètre carré-kelvin
Mur et fermeture horizontale inférieure	0,38
Toiture	0,30
Fenêtre ou porte-fenêtre	1,20
Porte extérieure	1,50

(3) Le bourgmestre peut accorder, sur base d'un justificatif, une dérogation au paragraphe 1^{er} lorsque l'installation ou l'usage de dispositifs de régulation de la température n'est pas compatible avec les exigences propres de l'activité prévue dans la pièce destinée au séjour prolongé de personnes concernée.

Le bourgmestre peut accorder, sur base d'un justificatif, une dérogation au paragraphe 1^{er}, alinéas 2 et 3, pour les travaux portant sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection communale ou nationale, lorsque les équipements visés aux alinéas précités ne sont pas compatibles avec les dispositions relatives à la protection communale ou nationale.

Art. 6. Fondations et murs en contact avec le sol

(1) Les fondations des murs et des piliers porteurs des bâtiments sont conçues de manière à assurer leur stabilité, compte tenu des caractéristiques du sol.

En cas de travaux portant sur un terrain se situant entièrement ou partiellement dans une zone de risque d'éboulement ou de glissement de terrain, conformément au plan d'aménagement général, sur un terrain ayant fait l'objet d'anciens travaux miniers ou sur un terrain présentant des instabilités géologiques visibles ou documentées, la demande d'autorisation de construire est complétée par une étude géotechnique et par une étude pré-statique. L'étude géotechnique est basée sur des forages et sondages qui indiquent les risques géologiques du terrain et de ses alentours.

(2) Pour les nouveaux bâtiments, les murs en contact avec le sol et les gaines techniques sont pourvus de dispositifs permettant d'assurer une protection contre l'humidité par capillarité.



Art. 7. Escaliers intérieurs

(1) Chaque niveau d'un bâtiment est desservi par au moins un escalier, hormis les niveaux accessibles de plain-pied et les combles non aménageables.

Les escaliers, paliers et dégagements, à l'exception de ceux installés à l'intérieur d'un logement, présentent une largeur d'au moins 0,90 mètre, mesurée entre les murs ou les garde-corps, et une profondeur d'au moins 0,90 mètre pour les paliers.

Une volée d'escalier ne peut pas excéder 16 marches, à l'exception des escaliers en colimaçon, des escaliers tournants ainsi que des escaliers installés à l'intérieur d'un logement.

La déclivité d'un escalier est conforme à la formule de Blondel, selon laquelle la hauteur de la marche (h) et le giron (g) satisfont à la relation suivante : $2h + g = 60$ à 65 centimètres.

En présence d'un escalier tournant, la hauteur et le giron de la marche sont mesurés à une distance de 0,50 mètre du côté du limon intérieur.

La hauteur maximale d'une marche ne peut pas excéder 18 centimètres.

Les escaliers comportant plus de six marches et les paliers correspondants sont équipés d'une main-courante et, le cas échéant, d'un garde-corps, à l'exception de ceux installés à l'intérieur d'un logement.

(2) Par dérogation au paragraphe 1^{er}, alinéa 3, les escaliers de meuniers sont autorisés pour accéder aux mezzanines, à condition que leur déclivité ne dépasse pas 75 degrés.

(3) Les paragraphes 1^{er} et 2 ne s'appliquent pas aux habitations légères.

Le bourgmestre peut accorder, sur base d'un justificatif, une dérogation aux dispositions des paragraphes 1^{er} et 2 pour tout escalier préservé ou reconstruit dans un bâtiment existant qui subit une transformation ou un changement d'affectation, lorsque l'escalier existant ne répond pas aux présentes dispositions.

Art. 8. Garde-corps et allèges

(1) Tout espace situé à l'intérieur d'un logement, d'un bureau, d'un local ouvert au public ou dans un balcon ou un autre espace extérieur attenant, qui présente un risque de chute d'une hauteur supérieure à 1,20 mètres, est équipé d'un garde-corps d'une hauteur de 1 mètre ou de tout autre dispositif de sécurité équivalent. La hauteur peut être ramenée jusqu'à 0,80 mètre dans le cas où l'épaisseur du dispositif est d'au moins 0,50 mètre.

Les garde-corps à barreaux horizontaux sont équipés d'un dispositif empêchant d'y grimper. L'entraxe entre les barreaux d'un garde-corps ne peut pas dépasser 11 centimètres.

(2) Les fenêtres, à l'exception des vitrages fixes, sont équipées d'un dispositif empêchant les risques de chute d'une hauteur supérieure à 1,20 mètres. Ce dispositif présente une hauteur d'au moins 1 mètre par rapport au niveau fini. La hauteur peut être ramenée jusqu'à 0,80 mètre dans le cas où l'épaisseur du dispositif est d'au moins 0,50 mètre.

(3) Le bourgmestre peut accorder, sur base d'un justificatif, une dérogation aux dispositions des paragraphes 1^{er} et 2 pour tout garde-corps et toute allège préservé ou reconstruit dans un bâtiment



existant qui subit une transformation ou un changement d'affectation, à condition que leur configuration existante ne réponde pas aux présentes dispositions.

Art. 9. Accès aux bâtiments et locaux communs

(1) Dans les nouveaux bâtiments, l'entrée principale présente un passage libre d'au moins 0,90 mètre et présente un angle d'ouverture d'au moins 90 degrés.

(2) Chaque bâtiment dispose d'un accès piétonnier et, le cas échéant, d'une circulation verticale.

Les accès et voies de circulation carrossables des emplacements de stationnement privés de plusieurs bâtiments situés sur une ou plusieurs parcelles cadastrales peuvent être communs.

(3) Les locaux techniques, de nettoyage et ceux destinés à la collecte et au stockage des déchets et ressources, les cages d'escaliers et les ascenseurs, ainsi que les buanderies et les locaux pour vélos peuvent être communs à plusieurs bâtiments.

Art. 10. Raccordement au réseau public de collecte des eaux

(1) Les bâtiments accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, des installations sanitaires ou d'autres installations générant des eaux usées, ainsi que des piscines, sont raccordés au réseau public de collecte des eaux usées ou mixtes.

Les conduites mixtes destinées à la collecte conjointe des eaux usées et des eaux pluviales ainsi que les conduites d'eaux pluviales, connectées au réseau public de collecte des eaux ou mixtes, sont dotées d'un clapet anti-retour.

(2) En cas de travaux de transformation ou d'extension d'un bâtiment non relié au réseau public de collecte des eaux, il y a lieu de raccorder le bâtiment à ce réseau.

(3) Le paragraphe 1^{er} ne s'applique pas aux bâtiments desservis par une voie publique ou ouverte au public dont l'équipement ne permet pas un raccordement au réseau public de collecte des eaux usées.

Art. 11. Ecoulement des eaux pluviales

(1) Les toitures, toitures-terrasses, loggias et balcons sont équipés de dispositifs permettant la collecte des eaux pluviales et leur infiltration directe dans le sol ou vers un réseau public de collecte des eaux pluviales ou mixtes.

L'alinéa 1^{er} ne s'applique pas aux toitures des dépendances qui présentent une surface inférieure à 16 mètres carrés, à condition que les eaux pluviales ne soient déversées ni sur la voie publique ou ouverte au public, ni sur la propriété voisine.

(2) Les eaux pluviales sont évacuées à ciel ouvert sur des surfaces perméables vers le réseau public de collecte des eaux, à l'exception des bâtiments implantés à une distance inférieure à 1 mètre de la voie publique ou de celle ouverte au public.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, lorsque la forme de la toiture ou la configuration topographique du site implique des solutions techniques à coûts disproportionnés pour répondre aux dispositions de l'alinéa 1^{er} ou lorsque le bâtiment est implanté dans une zone de protection rapprochée à vulnérabilité élevée et en zone de protection rapprochée, conformément aux dispositions de l'article 44 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau, les eaux pluviales sont évacuées sur des surfaces imperméables ou par l'intermédiaire de conduites vers le réseau public de collecte des eaux pluviales.



Les alinéas 1^{er} et 2 ne s'appliquent pas en présence d'une citerne d'eau, conformément à l'article 12.

(3) En cas d'infiltration directe prévue au paragraphe 1^{er} ou en cas d'évacuation à ciel ouvert prévue au paragraphe 2, dans les zones et sur les terrains visés par l'étude géotechnique à l'article 6, paragraphe 2, l'étude se prononce également sur les incidences de l'infiltration des eaux pluviales sur la stabilité géologique.

(4) Les eaux pluviales ne peuvent pas être dirigées vers des cuves étanches, ni vers des stations de traitement biologiques privées.

Art. 12. Citernes de récupération des eaux pluviales

(1) Les nouveaux bâtiments destinés aux logements, à l'exception des logements abordables conformément à la loi modifiée du 7 août 2003 relative au logement abordable, aux bureaux, ainsi qu'aux activités de vente de détail de produits de consommation sont équipés d'une citerne de récupération des eaux pluviales, raccordée aux toilettes. La citerne est raccordée au réseau public de collecte des eaux en guise de trop-plein.

Les installations de récupération des eaux pluviales sont conçues conformément aux exigences minimales fixées dans la norme ILNAS 16941-1. Le réseau de distribution des eaux pluviales est aménagé de façon à être en permanence séparé physiquement du réseau d'eau potable selon les exigences minimales fixées dans la norme EN 1717.

L'alinéa 1^{er} ne s'applique pas lorsque la configuration du réseau public de collecte des eaux nécessite une évacuation à ciel ouvert des eaux pluviales déversées depuis les bâtiments précités.

(2) Les nouveaux abris de jardin, dont la toiture présente une surface d'au moins 10 mètres carrés, sont équipés d'une citerne de récupération fermée des eaux pluviales présentant une capacité d'au moins 0,50 mètre cube.

L'alinéa 1^{er} ne s'applique pas lorsque la toiture est réalisée sous forme de toiture verte comportant une épaisseur de substrat d'au moins 10 centimètres.

(3) Le bourgmestre peut accorder, sur base d'un justificatif, une dérogation au paragraphe 2 pour des raisons d'ordre technique ou liées à la topographie du site ou si la configuration ou l'aménagement du terrain ne permet pas l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales.

Art. 13. Alimentation en eau

Les bâtiments abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

L'alinéa 1^{er} ne s'applique pas aux bâtiments desservis par une voie publique ou ouverte au public dont l'équipement ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Art. 14. Installations électriques

(1) Les bâtiments abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont raccordés au réseau d'électricité.

(2) Chaque pièce destinée au séjour prolongé de personnes dédiée au logement, au bureau, ainsi qu'à une activité de vente de détail de produits de consommation comporte au moins trois prises électriques.



Chaque unité fonctionnelle dispose d'un compteur électrique individuel connecté au raccordement du bâtiment et au réseau de distribution d'électricité. Les compteurs sont accessibles depuis les parties communes.

Art. 15. Espace destiné à la collecte et au stockage des déchets et ressources

(1) A l'exception des maisons unifamiliales et bi-familiales, tout nouveau bâtiment abritant une pièce destinée au séjour prolongé de personnes dispose d'un espace clos, réservé à l'entreposage des déchets et ressources, aménagé de manière à limiter les émissions nuisibles ou dérangeantes.

L'espace est configuré de sorte à permettre le tri des déchets et ressources et est dimensionné en fonction des déchets et ressources engendrés compte tenu de la capacité d'effectifs du bâtiment et des activités projetées, ainsi qu'en fonction de la gestion des déchets et ressources applicable dans la commune.

Les vide-ordures ainsi que les systèmes comparables sont interdits.

(2) L'espace réservé à l'entreposage des déchets et des ressources est accessible de plain-pied, par une rampe ou par un ascenseur ou monte-charge accessibles, le cas échéant, depuis les parties communes. Dans les nouveaux bâtiments, la porte présente un passage libre d'au moins 0,90 mètre, porté à 1,20 mètres lorsque l'espace précité accueille un conteneur d'une capacité supérieure à 1 000 litres.

Art. 16. Locaux sanitaires

(1) Chaque unité fonctionnelle accueillant une pièce destinée au séjour prolongé de personnes est équipée d'au moins un local sanitaire, comprenant un lavabo et une toilette.

L'alinéa 1^{er} ne s'applique pas lorsque l'unité fonctionnelle dispose d'une salle d'eau équipée d'une toilette.

(2) Les locaux ouverts au public disposent de locaux sanitaires présentant une surface d'au moins 1,30 mètres sur 0,80 mètre.

Art. 17. Bâtiments exposés au risque d'inondation

(1) Le présent article s'applique uniquement aux constructions sises en zones inondables, conformément à la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

(2) Dans les nouveaux bâtiments, le niveau inférieur des dalles des pièces destinées au séjour prolongé de personnes ainsi que des locaux techniques se situe au-dessus du niveau de la crue de référence HQ100.

(3) Les installations techniques sont installées à au moins 0,50 mètre au-dessus de la crue de référence HQ100.

Les liaisons entre le coffret d'arrivée et le tableau électrique sont étanches.

Les cuves de fuel et citernes de gaz sises dans les locaux se situant entièrement ou partiellement en-dessous du niveau HQ100 sont fixées au sol.

(4) Des pièces non destinées au séjour prolongé de personnes, réalisées en matériaux résistants en cas d'inondation, peuvent être aménagées en dessous du niveau de la crue de référence HQ100.



Les cloisons extérieures des parties des nouveaux bâtiments se trouvant en dessous du niveau de la crue de référence HQ100 et hors sol sont ouvertes sur au moins 30 pour cent de leur surface sise hors sol.

Les parties des nouveaux bâtiments se trouvant en dessous du niveau de la crue de référence HQ100 et en sous-sol sont construites sous forme de cuve étanche à l'aide de murs périphériques en béton armé et hydrofugé. Les accès à l'intérieur du bâtiment sont entièrement situés au-dessus de la crue de référence HQ100.

Si la partie des bâtiments visée à l'alinéa 3 sert de parking, elle est construite sous forme de cuve étanche et les accès, y compris la partie supérieure de la rampe, sont situés au-dessus du niveau de la crue de référence HQ100. Dans ce cas, un seul niveau en sous-sol est autorisé.

(5) Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation aux paragraphes 2 et 4, alinéa 2, pour les espaces ouverts au public, à condition que ces espaces soient réalisés en matériaux résistants à l'eau et adaptés au risque d'inondation de manière à pouvoir être temporairement inondés sans subir de dommages significatifs.

Art. 18. Protection contre le bruit

(1) Les bâtiments dédiés au logement répondent aux critères de performance pour les bâtiments d'habitation de la norme ILNAS 103-1.

Les exigences minimales à respecter sont le référentiel de qualité D de la norme ILNAS 103-1 pour l'isolation aux bruits aériens et aux bruits de choc ainsi que le référentiel de qualité C pour l'isolation des éléments de façade et bruits d'équipements.

Les fenêtres respectent un niveau d'isolation répondant à l'indice d'affaiblissement acoustique pondéré $Rw+C_{tr}$ d'au moins 27 dB.

Les installations techniques fixes se trouvant à l'extérieur des bâtiments, ne peuvent pas dépasser de façon continue et récurrente un niveau de bruit, causé à la limite du terrain avoisinant le plus proche, sis en zone d'habitation ou en zone mixte, de 40 dB(A).

Dans le cas où le spectre de bruit est dominé par une tonalité précise perceptible au point d'incidence, le niveau de bruit déterminé au point d'incidence est à majorer de 5 dB(A). Il en est de même quand des bruits impulsifs répétés se superposent au niveau sonore de base et dépassent ce niveau de 10 dB(A).

(2) Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation aux dispositions du paragraphe 1^{er}, alinéas 4 et 5, à condition que des moyens antibruit soient mis en œuvre. Sont considérés comme moyens antibruit, l'installation d'un mur antibruit, l'implantation spécifique des bâtiments permettant de faire écran aux ondes acoustiques ainsi que l'utilisation de matériaux absorbants.

Chapitre 3 - Dispositions relatives aux logements

Art. 19. Champ d'application

Le présent chapitre s'applique à l'ensemble des logements, à l'exception des structures d'hébergement réservées au logement d'urgence ou provisoire de demandeurs de protection internationale pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et de personnes pouvant bénéficier de la protection temporaire,



des structures médicales ou paramédicales, des structures d'hébergement pour personnes âgées et centres de jour pour personnes âgées au sens de la loi modifiée du 23 août 2023 portant sur la qualité des services pour personnes âgées, des internats, des logements pour étudiants et des habitations légères.

Est considéré comme logement au sens du présent règlement, tout logement au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Art. 20. Surfaces utiles minimales des unités de logement et de pièces

(1) La surface utile minimale d'une unité de logement, à l'exclusion des espaces dédiés au stockage individuel aménagés à l'extérieur du logement et aux emplacements de stationnement, est fixée à :

- 1° 30 mètres carrés pour un studio ;
- 2° 45 mètres carrés pour un logement avec une chambre ;
- 3° 60 mètres carrés pour un logement avec deux chambres ;
- 4° 90 mètres carrés pour un logement avec trois chambres ;
- 5° 115 mètres carrés pour un logement avec quatre chambres ;
- 6° 120 mètres carrés pour un logement avec cinq chambres.

À compter de la 6^e chambre, la surface minimale requise pour un logement de cinq chambres est majorée de 10 mètres carrés pour toute chambre supplémentaire.

La surface utile d'une chambre est d'au moins 9 mètres carrés et présente une largeur et une longueur d'au moins 2,50 mètres.

Tout nouveau logement dispose d'un espace de stockage présentant une surface d'au moins 4 mètres carrés.

(2) Le bourgmestre peut accorder, sur base d'un justificatif, une dérogation au paragraphe 1^{er} pour les travaux de transformation et de rénovation ainsi que pour les travaux portant sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection communale ou nationale, lorsque les pièces concernées ne disposent pas des surfaces nécessaires pour répondre aux dispositions du même paragraphe et que la configuration de ces pièces est maintenue.

Art. 21. Salle d'eau et local sanitaire

Tout logement comporte au moins une salle d'eau équipée d'une douche ou d'une baignoire ainsi qu'un lavabo, alimentés en eau chaude et en eau froide.

Tout logement comporte au moins un local sanitaire ou une salle d'eau équipée d'une toilette.

Les logements abritant plus de trois chambres sont équipés de toilettes à raison d'une toilette par tranche entamée de trois chambres.

Art. 22. Cuisine

(1) Tout logement comporte une cuisine ou une niche de cuisine.

(2) La cuisine ou la niche cuisine est équipée d'un évier alimenté en eau chaude et en eau froide.



Elle dispose d'une installation électrique permettant le raccordement de plaques de cuisson ainsi que d'au moins quatre appareils électroménagers.

Art. 23. Espaces fonctionnels dans les bâtiments

(1) Un bâtiment comportant plus de huit unités de logement dispose d'un local servant à l'entrepôt de matériel nécessaire au nettoyage des parties communes du bâtiment, accessible depuis les parties communes.

Ce local présente une superficie d'au moins 2 mètres carrés, est alimenté en eau chaude et en eau froide et est, le cas échéant, raccordé au circuit d'alimentation en eau pluviale.

L'alinéa 2 ne s'applique pas lorsque l'approvisionnement en eau chaude et en eau froide est situé dans un autre espace accessible depuis les parties communes.

Il est également équipé d'une toilette et d'un déversoir raccordé aux égouts.

(2) Toute unité de logement dispose d'un espace réservé à l'installation d'une machine à laver et d'un sèche-linge, se situant à l'intérieur de l'unité ou, le cas échéant, dans une buanderie collective.

Cet espace présente une superficie d'au moins 0,65 mètre sur 0,65 mètre. Il est alimenté en eau froide, raccordé aux égouts et dispose d'au moins deux prises électriques.

Les buanderies collectives sont accessibles depuis les parties communes et sont équipées d'un siphon de sol raccordé aux égouts et d'un déversoir.

(3) Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation aux paragraphes 1^{er} et 2 pour les travaux de transformation et de rénovation ainsi que pour les travaux portant sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection communale ou nationale, lorsque la configuration du bâtiment ne permet pas les espaces et locaux nécessaires pour l'équipement visé aux mêmes paragraphes.

Art. 24. Espaces extérieurs des logements

(1) Tout logement dispose d'un espace extérieur privé ou commun d'une surface d'au moins 6 mètres carrés et d'une profondeur d'au moins 1,50 mètres. Cette surface est ramenée à 4 mètres carrés pour les logements ayant une surface utile d'habitation inférieure à 60 mètres carrés.

Tout espace extérieur commun est accessible depuis les parties communes du rez-de-chaussée ou du niveau correspondant à celui de l'espace extérieur.

(2) Le bourgmestre peut accorder, sur base d'un justificatif, une dérogation pour les travaux de transformation et de rénovation ainsi que pour les travaux portant sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection communale ou nationale, à condition que cette dérogation s'impose pour des raisons d'ordre technique ou de faisabilité.

Le bourgmestre peut également, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation au paragraphe 1^{er}, lorsque la configuration du bâtiment ou du terrain ne permet pas de répondre aux dispositions du même paragraphe.



Art. 25. Orientation et ouvertures des logements

(1) Dans les bâtiments comportant plus de trois unités de logement, les pièces de séjour sont pourvues d'au moins une ouverture offrant des vues directes et horizontales vers l'extérieur sur une distance d'au moins 3,50 mètres.

(2) Dans les nouveaux bâtiments comportant plus de huit unités de logement, au moins 40 pour cent des logements disposant de plusieurs chambres sont bi-orientés.

Lorsque les bâtiments sont implantés en bande, le pourcentage est ramené à au moins 20 pour cent.

Est considéré comme logement bi-orienté, un logement qui possède des ouvertures sur au moins deux façades différentes. Seules sont considérées les ouvertures offrant des vues directes et horizontales vers l'extérieur sur une distance d'au moins 3,50 mètres, mesurées à une hauteur de 1,60 mètres par rapport au niveau du sol fini.

En présence d'oriels, l'ouverture latérale est prise en compte à condition qu'ils présentent une largeur d'au moins 0,50 mètre.

Les ouvertures vitrées des cours anglaises ne sont pas prises en compte.

(3) Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation aux paragraphes 1 et 2 pour les travaux de transformation et de rénovation, pour les changements d'affectation, ainsi que pour les travaux portant sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection communale ou nationale, lorsque l'implantation du bâtiment et la configuration existante des façades ne permettent pas de répondre aux dispositions des mêmes paragraphes.

Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation aux dispositions du paragraphe 1^{er}, lorsque l'implantation du bâtiment concerné par rapport aux constructions avoisinantes ou la configuration du bâtiment ne permet pas de répondre à ces dispositions.

Chapitre 4 - Dispositions relatives aux terrains à bâtir et abords des bâtiments

Art. 26. Terrain à bâtir

Dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, les bâtiments abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent être réalisés que sur un terrain à bâtir.

Est considéré comme terrain à bâtir, tout terrain qui ne présente pas de pollution du sol avérée entraînant un risque pour la salubrité publique, desservi par une voie carrossable publique ou ouverte au public, raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, au réseau d'électricité public ou privé et au réseau public de collecte des eaux usées.

Art. 27. Implantation des bâtiments par rapport aux lignes à haute tension et aux stations de transformation

Les bâtiments dédiés au logement, aux structures d'hébergement réservées au logement d'urgence ou provisoire de demandeurs de protection internationale pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et de personnes pouvant bénéficier de la protection temporaire, aux hôpitaux et structures médicales ou paramédicales, aux structures d'hébergement pour personnes âgées et centres de jour pour personnes âgées au sens de la loi précitée du 23 août 2023, aux hébergements touristiques, aux



établissements scolaires, aux services d'éducation et d'accueil pour enfants ou aux internats sont situés à une distance d'au moins :

- 1° 30 mètres par rapport à des lignes aériennes de 65 kV et de 110 kV ;
- 2° 60 mètres par rapport à des lignes aériennes de 220 kV ;
- 3° 80 mètres par rapport à des lignes aériennes de 380 kV ;
- 4° 10 mètres par rapport aux conduites souterraines de 65 kV, 110 kV et 220 kV ;
- 5° 3 mètres par rapport aux conduites souterraines multitubulaires de 65 kV et 110 kV ;
- 6° 20 mètres par rapport aux conduites souterraines de 380 kV ;
- 7° 25 mètres par rapport aux stations de transformation blindées de 65 à 110 kV ;
- 8° 50 mètres par rapport aux stations de transformation blindées de 220 à 380 kV ;
- 9° 25 mètres par rapport aux stations de transformation aériennes avec un simple jeu de barres de 65 à 220 kV ;
- 10° 50 mètres par rapport aux stations de transformation aériennes avec double jeu de barres de 65 à 220 kV.

Pour les lignes aériennes et les conduites souterraines, les distances sont mesurées entre la conduite la plus proche et les bâtiments visés à l'alinéa 1^{er}. Pour les stations de transformation, les distances sont mesurées entre l'appareil à haute tension le plus proche et les bâtiments visés à l'alinéa 1^{er}.

L'alinéa 1^{er} ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'extension, à condition que ces travaux ne créent pas de nouvelle unité fonctionnelle qui est destinée à l'une des affectations visées au même alinéa.

Art. 28. Implantation des bâtiments par rapport aux réseaux des équipements publics et collectifs souterrains

Il est interdit de réaliser des nouveaux bâtiments dont l'emprise au sol couvre des réseaux des équipements publics et collectifs souterrains à l'exception des conduites desservant directement ceux-ci.

Art. 29. Remodelage et stabilité du terrain

(1) Tout remodelage de terrain est réalisé de manière à préserver la solidité des équipements publics et collectifs et sans compromettre le développement des terrains adjacents.

La configuration et l'implantation des murs de soutènement sont réalisées de manière à limiter les remblais et déblais.

Les terrains adjacents, susceptibles d'être affectés par des travaux de remodelage ou de drainage, font l'objet de mesures de protection, de manière à éviter tout risque d'instabilité géologique.

(2) Les talus présentant une pente de plus de 30 degrés sont stabilisés, le cas échéant, au moyen de plantations, d'installations d'ancrage ou de tout autre dispositif de stabilisation approprié, de manière à éviter tout risque d'éboulement ou de glissement de terrain.

Les remblais de terrain ne contiennent pas de matières polluantes ou dangereuses.

(3) En cas de stabilisation par un mur de soutènement portant sur un terrain se situant entièrement ou partiellement dans une zone de risque d'éboulement ou de glissement de terrain, conformément au plan d'aménagement général, sur un terrain ayant fait l'objet d'anciens travaux miniers ou sur un



terrain présentant des instabilités géologiques visibles ou documentées, la demande d'autorisation de construire est complétée par une étude géotechnique et par une étude pré-statique. L'étude géotechnique est basée sur des forages et sondages qui indiquent les risques géologiques du terrain et de ses alentours.

(4) Le sol destiné à recevoir une construction présente, ou est préparé de manière à présenter, des caractéristiques assurant la stabilité de l'ouvrage afin de limiter tout risque de tassement et de gonflement du sol.

Art. 30. Aménagements en bordure des limites séparatives

Lorsqu'un terrain accessible présente une différence de hauteur supérieure à 1,20 mètres par rapport au terrain voisin, délimitée par un mur de soutènement ou par un talus dont la pente excède 60 degrés, la partie du terrain située en hauteur est sécurisée au moyen d'une des mesures suivantes :

- 1° un garde-corps d'une hauteur d'au moins 1 mètre ;
- 2° un ou plusieurs talus séparés par des plateaux horizontaux présentant une largeur d'au moins 0,90 mètre et une différence de hauteur entre deux plateaux, inférieure à 1,20 mètres ;
- 3° tout autre dispositif de sécurité équivalent.

Art. 31. Aménagements extérieurs

Lorsqu'un terrain accessible, situé en zone d'habitation ou en zone mixte, se situe aux abords d'un bâtiment comportant au moins trois logements et présente, entre plusieurs plateaux situés sur le même terrain, une différence de niveau supérieure à 1,50 mètres, délimitée par un mur de soutènement ou par un talus dont la pente excède 60 degrés, il est sécurisé au moyen d'une des mesures suivantes :

- 1° un garde-corps d'une hauteur d'au moins 1 mètre ;
- 2° un ou plusieurs talus séparés par des plateaux horizontaux présentant une largeur d'au moins 0,90 mètre et une différence de hauteur entre deux plateaux, inférieure à 1,50 mètres ;
- 3° tout autre dispositif de sécurité équivalent.

Art. 32. Piscines

Les piscines de plain-pied ou ayant sur tous les côtés un rebord de moins de 0,90 mètre par rapport au terrain naturel, qui sont installées sur les terrains accueillant un ou plusieurs logements, sont équipées d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir tout risque de noyade.

Art. 33. Emplacements de stationnement extérieurs et intérieurs pour voitures

(1) Les aires et emplacements de stationnement sont implantés et aménagés de manière à assurer un accès aisé, sûr et commode pour l'automobiliste et le piéton.

Les emplacements de stationnement présentent une largeur d'au moins 2,50 mètres, ramenée à 2,40 mètres lorsqu'ils se situent entre des poteaux, et une profondeur d'au moins 5 mètres.

Lorsque l'emplacement de stationnement est bordé latéralement par un mur, sa largeur est portée à au moins 2,75 mètres.

Lorsque l'emplacement de stationnement est bordé latéralement par deux murs, sa largeur est portée à au moins 2,90 mètres.



Lorsque l'emplacement est implanté de façon longitudinale par rapport à la voie desservante, sa longueur est d'au moins 6 mètres. Dans ce cas, la largeur d'accès est d'au moins 5,80 mètres.

La largeur de la bande de roulement longeant les emplacements de stationnement d'un parking est d'au moins 6 mètres, sauf si les emplacements sont disposés en épis et que la circulation s'effectue en sens unique. Dans ce cas, cette bande de roulement présente soit une largeur d'au moins 3,50 mètres si les emplacements sont disposés à moins de 30 degrés par rapport à la bande de roulement, soit une largeur d'au moins 4,50 mètres s'ils sont disposés entre 30 et 60 degrés par rapport à cette bande. La largeur de la bande de roulement qui ne longe pas les emplacements de stationnement d'un parking est d'au moins 3,50 mètres.

Les poteaux installés entre les emplacements de stationnement respectent une distance d'au moins 0,50 mètre par rapport à la bande de roulement.

(2) Les emplacements de stationnement au sol, regroupés sous forme de parking extérieur de plus de dix emplacements, sont aménagés de manière à assurer une perméabilité des eaux pluviales sur au moins 40 pour cent de la surface totale des emplacements.

Ne sont pas visés par l'alinéa 2, les emplacements de stationnement réservés aux personnes handicapées, ceux situés au-dessus d'une construction souterraine, ainsi que ceux aménagés sur des terrains relevant d'une zone de protection rapprochée à vulnérabilité élevée et en zone de protection rapprochée, conformément aux dispositions de l'article 44 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

(3) Les systèmes mécaniques de stationnement permettant le stationnement superposé de plusieurs véhicules sont configurés de manière à permettre l'accès à tous les niveaux, indépendamment de leur taux d'occupation.

(4) Les ascenseurs pour voitures, desservant des emplacements de stationnement privés, disposent d'une aire d'attente pouvant accueillir une voiture à côté de l'entrée de l'ascenseur.

(5) Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, complété par une étude de giration, accorder une dérogation au paragraphe 1^{er}, à condition que l'étude précitée démontre un niveau de commodité et de sécurité au moins équivalent pour l'usager.

Art. 34. Mobilité électrique

(1) Les emplacements de stationnement intérieurs ou extérieurs des bâtiments comprenant des pièces de séjour prolongé de personnes sont conçus et équipés de manière à permettre l'installation ultérieure de points de charge pour véhicules électriques.

(2) L'équipement des emplacements consiste en un précâblage ou par des conduits permettant l'installation ultérieure des câbles d'alimentation électrique ainsi que des câbles nécessaires à la transmission de données entre les points de charge, le tableau de distribution principal, l'armoire de comptage et, le cas échéant, le système collectif de gestion intelligente de charge.

Un conduit supplémentaire destiné à la transmission de données est prévu entre le point de terminaison du réseau de communication public et le système de gestion de charge ou le tableau de distribution principal.



(3) Les tableaux de distribution principaux et, le cas échéant, les tableaux de départs individuels comportent un espace libre suffisant pour l'installation ultérieure des dispositifs de protection nécessaires au raccordement des points de charge.

(4) Pour les bâtiments dédiés au logement qui disposent de plus de trois emplacements de stationnement et pour les bâtiments dédiés à d'autres fonctions que le logement qui disposent de plus de cinq emplacements de stationnement, un système collectif de gestion intelligente de charge est installé.

(5) Pour les bâtiments dédiés au logement qui disposent de plus de trois emplacements de stationnement, au moins un point de charge par tranche entamée de trois emplacements est prévu.

(6) Dans les bâtiments non dédiés au logement, au moins un emplacement de stationnement sur deux doit être prééquipé, conformément au paragraphe 2.

Lorsqu'ils disposent de plus de cinq emplacements de stationnement, ils sont équipés à raison d'au moins un point de charge par tranche entamée de cinq emplacements.

(7) Les emplacements dotés d'un point de charge sont assimilés à des emplacements prééquipés et sont comptabilisés pour l'atteinte de l'objectif du paragraphe 1^{er}.

Art. 35. Rampes carrossables

(1) Les nouvelles rampes carrossables disposent d'une déclivité jusqu'à 20 pour cent, à l'exception de celles desservant des emplacements de stationnement ouverts au public, pour lesquelles la déclivité ne dépasse pas 15 pour cent.

A l'exception des rampes donnant accès aux maisons unifamiliales et bi-familiales, le rayon extérieur de giration de la surface carrossable est d'au moins 7 mètres pour les rampes à sens unique et d'au moins 8 mètres pour les rampes à double sens.

Les rampes carrossables présentent une largeur d'au moins 2,50 mètres, à l'exception de celles impliquant une trajectoire incurvée des véhicules, pour lesquelles la largeur est adaptée en fonction du rayon de giration défini à l'alinéa 2.

L'aménagement de la rampe est muni d'un dispositif empêchant l'écoulement des eaux vers la voie publique ou ouverte au public.

(2) Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, complété par une étude de giration, accorder une dérogation au paragraphe 1^{er}, à condition que l'étude précitée démontre qu'un niveau de commodité et de sécurité pour l'utilisateur demeure assuré.

Art. 36. Stationnement pour vélos et autres engins de mobilité active

(1) La surface d'un emplacement de stationnement intérieur pour vélos et autres engins de mobilité active est d'au moins 1,20 mètres carrés.

La surface d'un emplacement de stationnement extérieur pour vélos et autres engins de mobilité active est d'au moins 0,75 mètre sur 2 mètres. Cet emplacement est doté d'un dispositif servant de support et d'anti-vol, à l'exception des emplacements aménagés à l'intérieur des caves privatives.



(2) Le chemin d'accès menant aux emplacements pour vélos et autres engins de mobilité active dispose d'une largeur d'au moins 1,50 mètres, à l'exception des portes d'entrée présentant un passage libre d'au moins 1mètre.

L'alinéa 1^{er} ne s'applique pas aux maisons unifamiliales et bi-familiales.

Les emplacements pour vélos et autres engins de mobilité active sont reliés par un accès aisé à la voie publique ou ouverte au public, le cas échéant, depuis le parking de l'immeuble concerné.

(3) Les emplacements pour vélos et autres engins de mobilité active sont couverts, à l'exception des emplacements destinés aux visiteurs.

(4) L'espace réservé à l'emplacement de stationnement intérieur pour vélos et autres engins de mobilité active est équipé d'au moins une prise électrique, et, lorsqu'il comporte plus de cinq emplacements, d'au moins une prise par tranche entamée de cinq emplacements de stationnement.

Chapitre 5 – Dispositions relatives aux installations techniques d'énergies renouvelables

Art. 37. Eoliennes urbaines

(1) Seules des éoliennes urbaines à axe vertical de forme cylindrique sont autorisées en zones d'habitation et mixtes, sauf sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection communale ou nationale et pour lesquels les dispositions, soit de la loi modifiée du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, soit du plan d'aménagement général ou du plan d'aménagement particulier, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ne permettent pas l'installation de telles éoliennes.

(2) L'éolienne urbaine est installée en toiture à une distance du bord au moins égale à la moitié de sa hauteur.

Art. 38. Energie solaire

(1) Les panneaux solaires sont admis sur les toitures et les façades de tous les bâtiments et dépendances, à l'exclusion des bâtiments faisant l'objet d'une protection communale ou nationale et pour lesquels les dispositions, soit de la loi modifiée du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, soit du plan d'aménagement général ou du plan d'aménagement particulier, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ne permettent pas l'installation de tels panneaux solaires.

(2) Les panneaux solaires installés sur un mur, une clôture ou une façade et se situant à une hauteur inférieure à 4 mètres ne peuvent pas déborder sur la voie publique ou ouverte au public. Ils ne peuvent ni cacher, ni couvrir, ni entraver la visibilité ou l'accessibilité des équipements urbains se trouvant sur la voie publique ou ouverte au public.

Les panneaux solaires installés sur les toitures vertes respectent une hauteur libre comprise entre 30 et 60 centimètres, mesurée entre le point inférieur du panneau et le niveau fini du substrat.

Les panneaux solaires respectent une distance d'au moins 30 centimètres par rapport à la corniche, à la faîtière, au mur mitoyen, au compartiment de façade et à l'acrotère.



L'installation des panneaux solaires ne peut pas obstruer l'accès des services de secours aux issues d'évacuation accessoires visées à l'article 64.

(3) Les installations de panneaux photovoltaïques sur les murs, les façades, les clôtures et les balcons sont anti-éblouissantes, à l'exception des installations photovoltaïques de type « *plug and play* » d'une puissance totale n'excédant pas 799 W.

(4) Les câbles électriques de l'installation des panneaux solaires installés en façades, murs, et clôtures, en limite du domaine public, sont intégrés dans des gaines rigides.

Art. 39. Parkings de grandes surfaces

(1) Les parkings extérieurs présentant une superficie de plus de 2 500 mètres carrés, voies de circulation comprises, sont soit équipés d'ombrières photovoltaïques sur au moins 35 pour cent de la superficie totale des emplacements de stationnement, soit munis d'un revêtement permettant la perméabilité des eaux pluviales sur au moins 40 pour cent de leur superficie, à l'exception des emplacements de stationnement réservés aux personnes handicapées.

Les surfaces de circulation des parkings visés à l'alinéa 1^{er} sont revêtues d'un revêtement de teinte claire.

(2) Le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, ne s'applique pas lorsque le parking est aménagé sur une aire à usage multifonctionnel.

Art. 40. Pompes à chaleur

(1) Les unités extérieures des pompes à chaleur sont admises dans les reculs avant, latéraux et arrière des bâtiments ainsi qu'en toiture.

Ne sont pas visés par l'alinéa 1^{er}, les terrains abritant des bâtiments faisant l'objet d'une protection communale ou nationale et pour lesquels les dispositions, soit de la loi modifiée du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, soit du plan d'aménagement général ou du plan d'aménagement particulier, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ne permettent pas l'installation de pompes à chaleur en toiture et dans les reculs avants visés à l'alinéa 1^{er}.

(2) Les unités extérieures des pompes à chaleur présentent une distance dans le sens de l'expulsion d'air d'au moins 3 mètres par rapport à toute ouverture en façade d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes. La distance est mesurée dans la direction de l'axe du ventilateur de l'unité extérieure.

Elles respectent une distance d'au moins 50 centimètres entre l'aspiration de l'air et la limite du terrain voisin, des parois et des clôtures opaques.

Les unités extérieures des pompes à chaleur ne dépassent pas de manière continue et régulière le niveau de bruit visé à l'article 18, paragraphe 1^{er}, alinéa 4.



Chapitre 6 - Dispositions relatives aux voies publiques ou ouvertes au public

Art. 41. Armoires de concessionnaires

(1) Les armoires de concessionnaires sont regroupées, sauf si elles sont enterrées ou si, pour des raisons d'ordre technique ou de manque de surface disponible, un tel regroupement n'est pas possible.

Les armoires non enterrées sont placées, avec leur face la plus longue, parallèlement à la voirie et en limite du domaine public, à l'exception des armoires placées dans les espaces de verdure. Elles sont placées à une distance d'au moins 1,50 mètres par rapport à la voie carrossable.

(2) Les armoires de concessionnaires sont équipées d'une plaquette indiquant l'identité et les coordonnées de leurs propriétaires.

(3) Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, pour des raisons d'ordre technique ou liées à la topographie ou à la configuration du site.

Art. 42. Eclairage

Les voies et espaces publics, ainsi que les voies ouvertes au public, sis en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée et fortement ou régulièrement fréquentés, sont dotés d'un dispositif d'éclairage assurant une visibilité adéquate sur l'ensemble des cheminements piétonniers et leurs abords immédiats.

La hauteur, l'implantation et l'intensité des sources lumineuses sont déterminées et installées de manière à les orienter vers le sol, en respectant un ratio ULOR de 0, ou vers une façade et à exclure tout risque d'éblouissement pour les usagers des voies et espaces visés à l'alinéa 1^{er} ainsi que des pièces destinées au séjour prolongé de personnes limitrophes.

Art. 43. Equipements publics

Lors de travaux d'installation ou de réfection d'équipements publics enterrés, leurs tracés sont conçus de manière à assurer le bon fonctionnement et l'accessibilité des équipements publics.

Lors de travaux de réfection du revêtement du sol, le nouveau revêtement reprend le niveau existant ainsi que le type et le calepinage du revêtement initial. Les équipements techniques souterrains et apparents en surface respectent le niveau fini du domaine public. Le nouveau revêtement et la sous-structure de la voirie ainsi que les équipements précités respectent les caractéristiques techniques et de performances en matière de sécurité au moins équivalentes à celles du revêtement initial et supportent une charge ponctuelle d'au moins cinq tonnes.

Les alinéas 1 à 2 ne s'appliquent pas aux nouveaux travaux qui consistent en une réfection complète ou en la reconstruction de la voirie, ni aux situations dans lesquelles un projet de réfection ou de reconstruction est programmé par l'administration communale.

Art. 44. Aménagement de places publiques à revêtement minéral

(1) Chaque place publique munie d'un revêtement réalisé en matériaux minéraux sur plus de 50 pour cent de sa surface totale, voies de circulation comprises, est aménagée comme suit :

- 1° au moins un arbre à haute tige est à planter par tranche entamée de 250 mètres carrés, portant sur la superficie totale de la place publique, voies de circulation comprises ;



- 2° pour les places publiques présentant une superficie totale comprise entre 2 000 mètres carrés et 5 000 mètres carrés, une fontaine d'eau potable est également à prévoir ;
- 3° pour les places publiques présentant une superficie totale de plus de 5 000 mètres carrés, une fontaine d'eau potable ainsi qu'un bassin ou un équipement de jet ou de jeux d'eau sont également à prévoir.

Les plantations et les équipements prévus à l'alinéa 1^{er} sont implantés de manière à assurer le confort des usagers de la place publique, compte tenu de l'affectation y prévue.

(2) Le revêtement réalisé en matériaux minéraux des places publiques visées au paragraphe 1^{er} présente une teinte claire.

(3) Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation au paragraphe 1^{er} lorsque l'affectation de la place publique ne permet pas la plantation du nombre d'arbres requis au même paragraphe ou lorsque la place publique se situe au-dessus d'un parking souterrain dont les contraintes d'ordre technique ou statique font obstacle à la réalisation du nombre d'arbres requis.

Art. 45. Aménagement des platebandes vertes

(1) Sur les nouvelles voies publiques ou ouvertes au public, ainsi que lors du réaménagement complet de voies existantes, les platebandes végétalisées et les zones de plantation entourant les arbres sont aménagées à un niveau égal ou inférieur à celui d'une partie des surfaces limitrophes et de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales provenant de ces surfaces vers les plantations.

(2) Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation au paragraphe 1^{er}, à condition que le soubassement du trottoir, de la bande de stationnement, ou de la voie de circulation soit muni de substrats permettant le stockage de l'eau pluviale alimentant le système racinaire des plantes.

Art. 46. Stationnement pour voitures

(1) Les emplacements de stationnement sont aménagés de manière à assurer un accès aisé, sûr et commode pour les automobilistes et les piétons. Leur conception et leur implantation assurent la fluidité des déplacements, l'absence d'obstacles et la continuité des cheminements piétonniers.

Les emplacements de stationnement présentent les dimensions suivantes :

- 1° au moins 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur pour tout emplacement implanté perpendiculairement ou en dent de scie à 45 degrés par rapport à la voie de desserte ;
- 2° au moins 6 mètres de longueur et 2 mètres de largeur pour tout emplacement implanté le long de la voie desservante bordée d'un trottoir, portée à 2,50 mètres de largeur si l'emplacement longe directement le domaine privé sur un côté.

(2) Les emplacements de stationnement au sol regroupés sous forme de parkings de plus de dix emplacements sont aménagés de manière à assurer une perméabilité des eaux pluviales sur au moins 40 pour cent de la surface totale des emplacements.

Ne sont pas visés par l'alinéa 1^{er}, les emplacements de stationnement réservés aux personnes handicapées et ceux situés au-dessus d'une construction souterraine, ainsi que ceux aménagés sur des terrains relevant d'une zone de protection rapprochée à vulnérabilité élevée et d'une zone de



protection rapprochée, conformément aux dispositions de l'article 44 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

(3) Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, lorsque le parking est aménagé sur une aire à usage multifonctionnel et que les activités qui y sont exercées ne permettent pas la mise en place d'un revêtement du sol assurant la perméabilité des eaux pluviales visée à l'alinéa précité.

Art. 47. Stationnement pour vélos et autres engins de mobilité active

Les emplacements de stationnement pour vélos présentent une surface d'au moins 0,75 mètre de largeur et 2 mètres de longueur. L'emplacement de stationnement est équipé d'un dispositif de support et d'anti-vol.

Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, complété par l'illustration d'une solution technique alternative, accorder une dérogation à l'alinéa 1^{er}, à condition que la solution alternative assure un niveau de confort et de sécurité au moins équivalent pour l'utilisateur.

Art. 48. Mobilité électrique

(1) Lorsqu'un emplacement de stationnement est équipé d'un point de charge publique, ce point est implanté à proximité directe de l'emplacement de manière à assurer un passage libre d'au moins 1,50 mètres pour les piétons et de 2 mètres lorsque le trottoir présente un usage mixte pour piétons et cyclistes.

Les parkings publics disposant de plus de dix emplacements de stationnement sont équipés d'au moins un point de charge publique, à raison d'une borne par tranche entamée de dix emplacements.

(2) Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, lorsque la configuration de l'espace public ou ouvert au public ne permet pas de se conformer aux dispositions de ce même alinéa et à condition que le passage libre demeure suffisant et n'entrave pas les flux de circulation piétonne en ces lieux.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, ne s'applique pas lorsque le réseau électrique ne permet pas d'assurer l'alimentation en électricité du nombre d'emplacements visés au même alinéa.

Chapitre 7 – Dispositions relatives aux accès et abords des voies publiques ou ouvertes au public

Art. 49. Accès piétons et accès carrossables

(1) Tout bâtiment abritant une pièce destinée au séjour prolongé de personnes dispose d'au moins un accès piétonnier reliant le bâtiment à la voie publique ou ouverte au public.

(2) Tout accès carrossable d'un bâtiment est relié à la voie publique ou à celle ouverte au public.

Sans préjudice des dispositions de l'article 25, alinéa 2 et de l'article 34, paragraphe 5, de la loi précitée du 19 juillet 2004, l'aménagement d'un accès carrossable à partir de la voie publique ou ouverte au public se limite à l'abaissement de la bordure du trottoir, sans gauchissement au niveau du trottoir. La pente longitudinale du trottoir en limite de la voie publique ou ouverte au public existante est à conserver.



L'accès carrossable est dimensionné en fonction de l'envergure, de l'implantation et de l'affectation des bâtiments desservis ainsi que de la configuration de la voie publique ou ouverte au public, sans que sa largeur puisse être inférieure à 2,50 mètres.

Pour les bâtiments dont l'affectation requiert un accès pour poids lourds, la largeur des accès carrossables est déterminée en fonction des rayons de giration nécessaires à leurs manœuvres.

(3) Tout nouvel accès carrossable réalisé sous forme d'une rampe descendante depuis la voie publique ou ouverte au public, d'une pente de plus de 10 pour cent, est raccordé à cette voie moyennant une surface en courbe dont le rayon est d'au moins 10 mètres. Ce rayon est porté à 15 mètres en présence d'une rampe ascendante depuis la voie publique ou ouverte au public d'une pente de plus de 10 pour cent.

Le raccordement des rampes descendantes depuis la voie publique ou ouverte au public visées à l'alinéa 1^{er} aux surfaces de circulation horizontales ou emplacements de stationnement aménagés sur le terrain à bâtir est réalisé moyennant une surface en courbe dont le rayon est d'au moins 15 mètres. Ce rayon est porté à 10 mètres en présence d'une rampe ascendante depuis la voie publique ou ouverte au public.

Les surfaces en courbes visées aux alinéas 1 et 2 peuvent également être réalisées par des surfaces planes successives.

(4) Les accès sont aménagés de manière à assurer la visibilité des usagers circulant sur la voie publique ou ouverte au public.

(5) Lorsqu'un accès est situé en hauteur par rapport à la voie publique ou ouverte au public, cet accès est équipé d'un dispositif empêchant l'écoulement des eaux pluviales sur la voie publique ou ouverte au public ou aménagé de manière à assurer une perméabilité des eaux pluviales sur au moins 40 pour cent de sa surface.

(6) Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation aux paragraphes 2, 3 et 5, pour les bâtiments existants, lorsque l'accès existant ne permet pas de se conformer aux dispositions de ces mêmes paragraphes ou lorsqu'il nécessite, pour des raisons de protection du patrimoine, de conserver son dimensionnement initial.

Art. 50. Aménagement de façades végétalisées en limite de la voie publique ou ouverte au public

Les nouveaux bâtiments dotés d'une façade végétalisée au moyen de plantes grimpantes, implantée en limite de la voie publique ou ouverte au public, peuvent être assortis de platebandes végétalisées réalisées sur la voie publique ou ouverte au public et accolées à la façade.

La descente des eaux pluviales du bâtiment concerné peut se déverser vers la platebande végétalisée, à condition qu'elle soit raccordée à l'évacuation des eaux pluviales ou des eaux usées, en cas d'absence de réseaux séparés.

Art. 51. Clôtures en bordure de la voie publique ou ouverte au public

(1) Les dispositions du présent article visent les zones d'habitation et les zones mixtes, et s'appliquent dans une bande de 2 mètres, mesurée à partir de la limite de la voie publique ou ouverte au public.

(2) Toute nouvelle clôture longeant la voie publique ou ouverte au public, à l'exception des haies, présente une hauteur maximale de 1,50 mètres.



Toute opacité apportée à la clôture, visée à l'alinéa 1^{er}, ne peut dépasser une hauteur de 0,80 mètre, mesurée à partir du sol. Est considérée comme opaque, toute clôture couverte sur plus de 50 pour cent de sa surface.

(3) Lorsqu'un terrain se situe en hauteur et présente une différence de niveau supérieure à 1,20 mètres par rapport à une voie publique ou ouverte au public, délimitée par un mur de soutènement ou par un talus dont la pente excède 60 degrés, la partie du terrain située en en hauteur est sécurisée au moyen d'une des mesures suivantes :

- 1° un garde-corps d'une hauteur d'au moins 1 mètre ;
- 2° un ou plusieurs talus séparés par des plateaux horizontaux présentant une largeur d'au moins 0,90 mètre et une différence de hauteur entre deux plateaux, inférieure à 1,20 mètres ;
- 3° tout autre dispositif de sécurité équivalent.

Art. 52. Aménagement d'espaces verts

(1) Les terrains abritant des bâtiments situés dans les zones d'habitation et les zones mixtes sont aménagés sous forme de surfaces végétalisées.

N'est pas considérée comme surface végétalisée, toute surface recouverte d'une membrane de type géotextile, de graviers, de matériaux minéraux ou synthétiques ainsi que toute surface non perméable.

(2) Ne sont pas visés par le paragraphe 1^{er}, les accès, les emplacements de stationnement, les terrasses, ainsi que les bandes de gravier drainant d'une largeur ne dépassant pas 60 centimètres autour des bâtiments.

Chapitre 8 - Dispositions relatives aux éléments saillants et techniques en limite de la voie publique ou ouverte au public

Art. 53. Saillies fixes

(1) Pour les nouveaux bâtiments implantés en limite d'une voie publique ou ouverte au public et alignés sur des constructions existantes, les corniches, les avant-toits, les auvents, les balcons et les autres éléments architecturaux semblables, empiétant entièrement ou partiellement sur la voie publique ou ouverte au public, se trouvent à une hauteur d'au moins 3 mètres par rapport au niveau de cette voie. Lorsque l'empiètement est sur une voie carrossable ou se situe à moins de 1 mètre d'une telle voie, la hauteur est d'au moins 4,50 mètres par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

Si la hauteur est inférieure à 4,50 mètres par rapport au niveau de l'axe de la voie publique ou ouverte au public, les éléments en saillie des façades ne peuvent pas déborder sur plus de 0,15 mètre sur la voie publique ou ouverte au public. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire ainsi que le nouveau parachèvement peuvent déroger à la limite d'empiètement précitée. L'isolant ne peut ni cacher, ni couvrir, ni entraver la visibilité ou l'accessibilité des équipements urbains se trouvant sur la voie publique ou ouverte au public.

Les cours anglaises existantes implantées sur le domaine public sont recouvertes de grilles et équipées d'un système d'assainissement.

(2) En cas de transformation, il est interdit d'augmenter l'emprise d'une cour anglaise existante sur voie publique ou ouverte au public. Les grilles d'une cour anglaise respectent le niveau fini de la voie



publique ou ouverte au public et supportent une charge ponctuelle d'au moins une tonne, portée à cinq tonnes lorsqu'elles se situent sur une voie carrossable.

(3) Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, pour les bâtiments existants lorsqu'un empiètement sur la voie publique ou ouverte au public est nécessaire en raison d'un assainissement énergétique.

Art. 54. Saillies mobiles

(1) Les ouvertures et autres éléments mobiles, à l'exception de ceux servant de sortie de secours dans les bâtiments existants, n'empiètent pas sur la voie publique ou ouverte au public.

L'alinéa 1^{er} ne s'applique pas aux contrevents, volets de fenêtre et autres installations semblables qui se situent à une hauteur d'au moins 3 mètres par rapport à la voie publique ou ouverte au public, ainsi qu'aux bâtiments existants présentant des saillies existantes non conformes à l'alinéa 1^{er}.

(2) Les marquises de devanture, les stores et autres installations semblables présentent une hauteur libre d'au moins 2,20 mètres par rapport à la voie publique ou ouverte au public. Leur saillie ne dépasse pas 3 mètres et respecte une distance d'au moins 1 mètre par rapport à la voie carrossable.

Art. 55. Eléments techniques en façade

(1) Les dispositions du présent article visent les zones d'habitation et zones mixtes et s'appliquent dans une bande de 2 mètres mesurée à partir de la limite de la voie publique ou de toute voie ouverte au public.

Les évacuations situées en sous-sol, à l'intérieur des cours anglaises, sont exclues du présent article.

(2) Les équipements d'évacuation des produits de combustion sont interdits en façade.

Les sorties des systèmes de ventilation sont admises à condition qu'elles respectent une hauteur d'au moins 2,20 mètres par rapport à la voie publique ou ouverte au public.

Chapitre 9 - Dispositions relatives à la prévention incendie

Art. 56. Champ d'application

(1) Le présent chapitre s'applique aux travaux de réalisation, de transformation, de changement du mode d'affectation ou de changement de typologie de logement, portant sur des bâtiments, à l'exception des bâtiments n'abritant aucune pièce destinée au séjour prolongé de personnes.

(2) Sans préjudice des dispositions des articles 57 à 71, les bâtiments abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes et qui présentent un risque plus élevé en matière de prévention incendie sont configurés de sorte à assurer l'évacuation aisée et rapide des personnes, la résistance au feu permettant de retarder l'effondrement du bâtiment, la réduction du développement de la propagation du feu et des fumées et l'intervention rapide et efficace des services de secours. Sont considérés comme bâtiments présentant un risque plus élevé en matière de prévention incendie, les bâtiments suivants :

- 1° les bâtiments moyens et hauts ;
- 2° les bâtiments comportant plus de huit unités fonctionnelles ;
- 3° les bâtiments comportant plus de deux unités fonctionnelles non dédiées au logement ;



- 4° les bâtiments comportant une unité fonctionnelle, dédiée aux activités de prestation de services professionnels, artisanales, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits, d'une surface utile supérieure à 400 mètres carrés ;
- 5° les bâtiments comportant une unité fonctionnelle dédiée aux activités de commerce d'une surface de vente utile supérieure à 300 mètres carrés ;
- 6° les bâtiments comportant une unité fonctionnelle, dédiée aux activités de restauration et de débit de boissons, d'une capacité de clients supérieure à 50.

(3) La capacité d'effectifs du bâtiment est calculée en fonction de l'affectation projetée :

- 1° pour une unité fonctionnelle dédiée au logement, la capacité d'effectifs est déterminée à raison de deux personnes pour la première chambre et d'une personne pour chaque chambre supplémentaire ;
- 2° pour une unité fonctionnelle dédiée aux prestations de services professionnels, la capacité d'effectifs est déterminée à raison d'une personne par tranche entamée d'une surface utile de 10 mètres carrés, à l'exception des unités pour lesquelles un ratio différent s'impose en raison des exigences propres de l'activité concernée ;
- 3° pour une unité fonctionnelle dédiée à la vente de produits de consommation, la capacité d'effectifs est déterminée à raison d'une personne par tranche entamée d'une surface utile de 6 mètres carrés, à l'exception des unités pour lesquelles un ratio différent s'impose en raison des exigences propres de l'activité concernée ;
- 4° pour une unité fonctionnelle dédiée à l'HORECA, la capacité d'effectifs est déterminée à raison d'une personne par tranche entamée d'une surface utile de 1 mètre carré, à l'exception des unités pour lesquelles un ratio différent s'impose en raison des spécificités propres de l'activité concernée.

(4) Le bourgmestre peut, sur base d'une notice, complétée par l'illustration des solutions alternatives envisagées, accorder une dérogation aux articles 57 à 71, à condition que la solution alternative assure, compte tenu de la capacité d'effectifs du bâtiment, un niveau de sécurité au moins équivalent en matière d'évacuation des personnes, de résistance du bâtiment au feu, de limitation du développement et de propagation du feu et des fumées ainsi que de l'intervention des services de secours.

Le bourgmestre peut, sur base d'une notice, accorder une dérogation aux dispositions du paragraphe 3 et des articles 57 à 71 en cas de transformation, de changement du mode d'affectation, ou de changement de typologie de logement d'un bâtiment existant, lorsque la configuration du bâtiment ou, le cas échéant, des dispositions relatives à sa protection communale ou nationale, ne permettent pas la mise en œuvre des dispositions susvisées, à condition que l'évacuation sécurisée des personnes soit assurée.

Art. 57. Stabilité au feu du système porteur

Le système porteur et la charpente des bâtiments et des constructions accueillant des voies d'évacuation, à l'exception de ceux dédiés aux activités artisanales ou industrielles, présentent une résistance mécanique au feu d'une durée minimale de trente minutes [R30].



Art. 58. Mesures de réduction de la propagation du feu

(1) Le parachèvement des voies d'évacuation communes à plusieurs unités fonctionnelles sises à l'intérieur du bâtiment et aux coursives extérieures respecte au moins les classifications européennes de réaction au feu de la norme EN 13501- 1 suivantes pour :

- 1° le sol : D fl-s1 ;
- 2° la paroi verticale : C s2-d1 ;
- 3° le plafond et le faux-plafond : B s1-d0.

(2) A l'intérieur des unités fonctionnelles autres que le logement, le parachèvement respecte au moins les classifications européennes de réaction au feu de la norme EN 13501-1 suivantes pour :

- 1° la paroi verticale : E ;
- 2° le plafond et le faux-plafond : C s2-d0. Dans des locaux d'une surface utile inférieure à 100 mètres carrés, le plafond ou le faux-plafond peut néanmoins respecter la classification D s2-d0, à condition que les parois verticales respectent au moins la classification B s1-d1.

(3) Les ouvertures dans les façades donnant sur une partie d'une coursive commune à plusieurs unités fonctionnelles réalisée en cul-de-sac présentent une étanchéité aux flammes et aux fumées, assurant une durée de résistance d'au moins trente minutes [E30], à l'exception des ouvertures disposant d'une allège présentant une hauteur d'au moins 1,80 mètres.

(4) Les façades longées par des voies d'évacuation réglementaires extérieures sont pourvues de l'un des éléments suivants :

- 1° un isolant non combustible ;
- 2° un écran non combustible K₂30 protégeant l'isolant combustible ;
- 3° un panneau en laine de roche d'une épaisseur minimale de 6 centimètres, d'une densité de 40 kilogrammes par mètre cube et présentant une température d'ignition supérieure à 1000 degrés Celsius, protégeant l'isolant combustible ;
- 4° un complexe de façade répondant au moins à une classification B s2-d0.

Art. 59. Compartimentage entre bâtiments et entre unités fonctionnelles

(1) Les façades et les menuiseries extérieures d'un bâtiment, implanté par rapport à un autre à une distance inférieure à 5 mètres, présentent une étanchéité aux flammes et aux fumées ainsi qu'une isolation thermique assurant une durée de résistance d'au moins trente minutes [EI 30]. Leurs structures sont indépendantes d'un bâtiment à l'autre.

(2) A l'intérieur du bâtiment, le compartimentage d'une unité fonctionnelle par rapport à une autre présente une étanchéité aux flammes et aux fumées ainsi qu'une isolation thermique assurant une durée de résistance d'au moins trente minutes [EI 30].

Les gaines techniques verticales et horizontales qui traversent des dalles ou parois de compartimentage sont isolées de manière à présenter une étanchéité aux flammes et aux fumées ainsi que d'une isolation thermique d'une durée de résistance d'au moins trente minutes [EI 30].

(3) Les locaux à risque présentent une étanchéité aux flammes et aux fumées en fonction de leur risque d'inflammabilité.



Art. 60. Voies d'évacuation réglementaires et issues d'évacuation accessoires

(1) Pour tout niveau d'un bâtiment qui présente une capacité d'effectifs jusqu'à 50 personnes, à l'exception des maisons unifamiliales et bi-familiales, au moins une voie d'évacuation réglementaire et une issue d'évacuation accessoire sont prévues. Les voies d'évacuation réglementaires sont constituées de voies d'évacuation horizontales et, le cas échéant, verticales.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, aucune issue d'évacuation accessoire est nécessaire pour les deux niveaux de sous-sol situés directement en-dessous du niveau d'évacuation, à condition que la capacité d'effectifs totale de ces deux niveaux n'excède pas vingt personnes et qu'ils ne comportent pas de local destiné au sommeil.

Une coursive qui sert de voie d'évacuation réglementaire ne peut pas être utilisée comme issue d'évacuation accessoire.

Pour tout niveau d'un bâtiment qui présente une capacité d'effectifs comprise entre 51 et 500 personnes, au moins deux voies d'évacuation réglementaires sont prévues.

(2) Les voies d'évacuation réglementaires intérieures présentent une étanchéité aux flammes et aux fumées ainsi qu'une isolation thermique assurant une durée de résistance d'au moins trente minutes [EI 30] par rapport aux unités fonctionnelles.

Les voies d'évacuation réglementaires extérieures longeant des façades situées à une distance inférieure à 5 mètres sur leurs sections en cul-de-sac, présentent une étanchéité aux flammes et aux fumées ainsi qu'une isolation thermique garantissant une résistance au feu d'au moins trente minutes [EI 30] par rapport aux unités fonctionnelles.

Art. 61. Voies d'évacuation horizontales

La distance maximale à parcourir dans la voie d'évacuation réglementaire est de 20 mètres entre l'issue de l'unité fonctionnelle et la porte donnant sur l'extérieur ou la porte de compartimentage donnant vers la voie d'évacuation verticale.

La largeur des voies d'évacuation réglementaires est calculée selon le ratio de 0,60 centimètres par effectif, compte tenu de la capacité d'effectifs du niveau du bâtiment, de l'unité fonctionnelle ou du local concerné, et ne peut pas être inférieure à 1,20 mètres.

Art. 62. Issues et portes des voies d'évacuation

(1) Pour toute unité fonctionnelle et tout local présentant une capacité d'effectifs jusqu'à 50 personnes, au moins une issue est prévue.

Pour toute unité fonctionnelle ou local, présentant une capacité d'effectifs supérieure à 50 personnes, au moins deux issues sont prévues.

La distance entre deux issues d'un même local ou d'une même unité fonctionnelle est d'au moins 10 mètres.

La distance maximale à parcourir au sein d'une unité fonctionnelle, autre que le logement, pour rejoindre une voie d'évacuation réglementaire est de 35 mètres, réduite à 20 mètres en cas de cul-de-sac.



(2) La largeur des portes dans les voies d'évacuation est calculée selon le ratio de 0,60 centimètres par effectif, compte tenu des capacités d'effectifs des niveaux, unités fonctionnelles et locaux concernés. Le passage libre d'une porte d'issue d'une unité fonctionnelle et des portes des voies d'évacuation réglementaires est d'au moins 0,90 mètre de largeur et d'au moins 2 mètres de hauteur, à l'exception des portes existantes à condition de respecter un passage libre d'au moins 0,75 mètre et de respecter le dimensionnement selon le ratio de 0,60 centimètres par effectif.

Le sens d'ouverture vers et dans les voies d'évacuation réglementaires se fait dans le sens de fuite, à l'exception, le cas échéant, des portes des unités fonctionnelles dont la capacité d'effectifs ne dépasse pas vingt personnes.

Les portes de compartimentage sont munies d'un système de ferme-porte, à l'exception des portes d'issues de logements donnant vers une voie d'évacuation.

Art. 63. Voies d'évacuation verticales

(1) La largeur d'une volée d'escalier servant de voie d'évacuation est calculée selon le ratio de 0,60 centimètres par effectif, compte tenu de la capacité d'effectifs des niveaux du bâtiment, des unités fonctionnelles et des locaux concernés, et ne peut être inférieure à 1,20 mètres, mesurée entre les mains-courantes ou, le cas échéant, entre les murs.

La hauteur libre sous plafond est d'au moins 2,20 mètres. Les paliers présentent une profondeur d'au moins un mètre.

(2) Les escaliers sont équipés de mains-courantes.

(3) Le palier de l'escalier, à l'exception des paliers intermédiaires, faisant partie intégrante du compartiment de la voie d'évacuation réglementaire verticale intérieure, est conçu de manière à limiter la distance maximale à parcourir à 5 mètres, mesurée à partir du bord de la marche palière jusqu'à la porte de compartimentage du même niveau.

(4) Les voies d'évacuation réglementaires intérieures verticales sont désenfumées naturellement ou mécaniquement. La surface d'ouverture des exutoires représente au moins 5 pour cent de la surface utile projetée au sol de la cage d'escalier sans être inférieure à 1 mètre carré. Si cette surface d'ouverture se situe dans un mur, sa surface est doublée.

L'exutoire est équipé d'un dispositif assurant son ouverture automatique en cas de détection de fumée et sur commande par bouton poussoir au niveau de l'issue d'évacuation donnant sur l'extérieur.

Les alinéas 1^{er} et 2 ne s'appliquent pas lorsque la cage d'escalier ne dessert pas plus de deux niveaux au-dessus ou en-dessous du niveau d'évacuation et que le second niveau ne comporte pas de locaux destinés au sommeil.

Art. 64. Issues d'évacuation accessoires

(1) Une ouverture, qui sert d'issue d'évacuation accessoire, présente un passage libre d'une largeur d'au moins 0,90 mètre et d'une hauteur d'au moins 1,20 mètres. La hauteur de l'allège de cette ouverture ne peut pas dépasser 1 mètre, portée à 1,20 mètres pour les ouvertures en toiture.

La hauteur du niveau fini du plancher de l'issue d'évacuation accessoire ne peut pas dépasser 7 mètres par rapport au niveau de la surface d'appui prévue pour l'échelle portable.



(2) Lorsque l'issue d'évacuation accessoire constitue un espace d'attente commun, cet espace présente une surface d'au moins 0,50 mètre carré par effectif, compte tenu de la capacité d'effectifs du niveau du bâtiment, de l'unité fonctionnelle ou du local concerné.

Lorsque l'espace d'attente commun est un local ou une terrasse extérieure commune, les parois verticales et horizontales de l'espace d'attente commun présentent une étanchéité aux flammes et aux fumées ainsi qu'une isolation thermique par rapport aux unités fonctionnelles assurant une durée de résistance d'au moins trente minutes [EI 30].

(3) À l'intérieur d'un logement, les issues accessoires sont aménagées soit dans des pièces librement accessibles à l'ensemble des occupants, soit dans toutes les chambres situées dans un logement loué sous forme de baux multiples.

Art. 65. Evacuation de fumées

Les locaux et parkings clos, dépourvus d'une ouverture directe vers l'extérieur, qui présentent une surface d'au moins 150 mètres carrés, à l'exception de ceux situés dans les logements, sont équipés d'un exutoire présentant une surface d'au moins 1 mètre carré, qui s'ouvre vers l'extérieur et permet l'évacuation des fumées par ventilation par les services de secours.

Art. 66. Eclairage et signalisation

Les voies d'évacuation réglementaires et les voies d'évacuation extérieures qui passent en dessous ou à travers les bâtiments sont équipées :

- 1° d'un éclairage de secours ;
- 2° d'une signalétique indiquant le sens des voies d'évacuation réglementaires. Les issues d'évacuation accessoires dans les parties communes de l'immeuble sont équipées d'une signalétique avec le panneau E016 selon la norme EN ISO 7010.

Art. 67. Mesures de réduction de la propagation du feu au sein des façades sans vide ventilé

(1) Le présent article s'applique aux façades qui s'étendent sur plus de deux niveaux, les combles et sur au moins deux unités fonctionnelles.

Ne sont pas visés les éléments de façade réalisés en menuiserie et ceux qui présentent une charge calorifique très limitée.

(2) Les parties de façade présentant des éléments combustibles ne peuvent pas dépasser 10 mètres, mesurés par rapport au niveau fini du terrain.

Les éléments de façade respectent au moins les classifications européennes de réaction au feu D s2-d2 de la norme EN 13501-1.

L'isolation thermique peut répondre à une classification d'inflammabilité d'au moins E, si la composition de la façade répond à la classification B s2-d0 ou que l'isolation thermique est recouverte :

- 1° par un écran non combustible de classification K₂30 ou
- 2° par un panneau en laine de roche d'une épaisseur minimale de 6 centimètres, d'une densité de 40 kilogrammes par mètre cube et présentant une température d'ignition supérieure à 1000 degrés Celsius.



(3) La façade comporte sur le plan horizontal des éléments pare-flammes entre les voies d'évacuation réglementaires et les unités fonctionnelles.

La façade comporte sur le plan vertical des éléments pare-flammes entre chaque niveau.

Les éléments pare-flammes, visés aux alinéas 1^{er} et 2, présentent une étanchéité aux flammes et aux fumées assurant une durée de résistance d'au moins trente minutes [E30] et une longueur d'au moins 1 mètre.

Les façades dont l'isolant répond au moins à une classification d'inflammabilité E, conformément au paragraphe 2, alinéa 2, comportent un élément pare-flamme à chaque niveau à travers l'isolation thermique, aux endroits nécessitant un traitement du retour de flamme et au niveau des coins de bâtiments.

Art. 68. Comportement au feu et compartimentage des façades avec vide ventilé

(1) Le présent article s'applique aux façades qui s'étendent sur plus de deux niveaux, les combles et sur au moins deux unités fonctionnelles.

Ne sont pas visés les éléments de façade réalisés en menuiserie et ceux qui présentent une charge calorifique très limitée.

(2) Les parties de façade présentant des éléments combustibles ne peuvent pas dépasser 10 mètres, mesurés par rapport au niveau fini du terrain.

Les éléments de façade respectent au moins les classifications européennes de réaction au feu A2 s1-d0 de la norme EN 13501-1.

Par dérogation à l'alinéa 2, l'isolation thermique peut répondre à une classification d'inflammabilité d'au moins E, si le bardage répond au moins aux classifications européennes de réaction au feu A2 s1-d0 et que :

- 1° soit l'isolant est protégé par un écran non combustible de classification européenne de réaction au feu K₂30 ou par un panneau en laine de roche d'une épaisseur minimale de 6 centimètres, d'une densité de 40 kilogrammes par mètre cube, qui présente une température d'ignition supérieure à 1000 degrés Celsius. Dans ce cas, les façades comportent un élément pare-flamme à travers l'isolation thermique à chaque niveau, à l'exception du premier niveau, aux endroits nécessitant un élément pare-flamme et aux coins du bâtiment ;
- 2° soit les façades comportent à chaque niveau, à l'exception du premier niveau, un élément pare-flamme horizontal à travers l'isolation thermique, le vide ventilé et le bardage ainsi qu'un élément pare-flamme à travers l'isolation thermique et le vide ventilé aux endroits nécessitant un élément pare-flamme et aux coins du bâtiment.

Par dérogation à l'alinéa 2, l'isolation thermique peut également répondre à une classification d'inflammabilité d'au moins E, si le bardage répond au moins aux classifications européennes de réaction au feu D s2-d0 et que :

- 1° l'isolant est protégé par un écran non combustible de la classification européenne de réaction au feu K₂30 ou par un panneau en laine de roche d'une épaisseur minimale de 6 centimètres, d'une densité de 40 kilogrammes par mètre cube, qui présente une température d'ignition supérieure



à 1000 degrés Celsius. Dans ce cas, les façades comportent à chaque niveau un élément pare-flamme horizontal à travers l'isolation thermique, le vide ventilé et le bardage ;

- 2° les façades comportent un élément pare-flamme verticale à travers l'isolation thermique et le vide ventilé aux endroits nécessitant un élément pare-flamme et aux coins du bâtiment.

Par dérogation aux alinéas 1^{er} à 3, le bardage peut répondre à une classification européenne de réaction au feu D s2-d0, à condition que l'isolation réponde au moins aux classifications européennes de réaction au feu A s2-d0. Dans ce cas, les façades comportent à chaque niveau, à l'exception du premier niveau, un élément pare-flamme horizontal à travers le vide ventilé et le bardage, ainsi qu'un élément pare-flammes vertical à travers le vide ventilé aux endroits nécessitant un élément pare-flamme et aux coins du bâtiment.

(3) La façade comporte sur le plan horizontal des éléments pare-flammes entre les voies d'évacuation réglementaires et les unités fonctionnelles.

La façade comporte sur le plan vertical des éléments pare-flammes entre chaque niveau.

Ces éléments pare-flammes présentent une étanchéité aux flammes et aux fumées assurant une durée de résistance d'au moins trente minutes [E30] et présentent une longueur d'au moins 1 mètre.

Art. 69. Voies d'accès des services de secours

Les voies d'évacuation réglementaires et les issues d'évacuation accessoires des bâtiments sont reliées à la voie d'accès des services de secours, le cas échéant, via un chemin d'accès des services de secours.

Le chemin d'accès des services de secours présente une longueur, mesurée entre la voie publique ou ouverte au public et l'issue de secours ou l'accès à la voie d'évacuation verticale extérieure, inférieure à 50 mètres et une largeur d'au moins 1,20 mètres, à l'exception de rétrécissements ponctuels présents sur une longueur ne pouvant dépasser 30 centimètres. Lorsque ce chemin est longé par des murs ou cloisons et présente un changement de direction d'au moins 90 degrés, sa largeur est d'au moins 2,20 mètres.

La pente du chemin d'accès des services de secours ne peut pas dépasser 15 pour cent et son devers 5 pour cent.

En cas de passages en dessous ou à travers les bâtiments, une hauteur d'au moins 2,20 mètres est respectée.

Art. 70. Accès des services de secours aux voies d'évacuation

Une surface d'appui pour une échelle portable est prévue en dessous de chaque issue d'évacuation accessoire et de chaque point d'attaque et de retraite, à aménager en façade et ce pour chaque niveau d'un compartiment.

La surface d'appui présente une longueur d'au moins 3 mètres, perpendiculairement à la façade, et 2 mètres de largeur. Elle est aménagée à une distance de 1 mètre de la façade concernée. La pente de la surface ne peut dépasser 5 pour cent dans l'axe parallèle à la façade et 2 pour cent dans l'axe perpendiculaire à la façade.



Art. 71. Accès des services de secours aux façades combustibles

Au moins un chemin d'accès pour les services de secours est aménagé sur toute la longueur de la façade qui présente des éléments combustibles. La distance à parcourir sur ce chemin d'accès jusqu'au point le plus éloigné de la façade ne peut pas dépasser 50 mètres, mesurée depuis une voie d'accès pour les services de secours.

Les façades qui comprennent une isolation thermique, qui répond à une classification d'inflammabilité inférieure à A2 s1-d0 de la norme EN 13501-1, sont accessibles aux services de secours.

Chapitre 10 - Dispositions relatives à l'aménagement des chantiers

Art. 72. Accès au chantier

L'accès au chantier présente un passage libre d'une largeur d'au moins 0,90 mètre.

Les portes d'accès sont installées de manière à ne pas empiéter sur la voie publique.

L'aménagement du chantier est réalisé de manière à ne pas restreindre l'accès aux propriétés voisines ni aux points d'accès des réseaux publics. Ces accès sont garantis à tout moment et en toute sécurité.

Des emplacements de stationnement sont aménagés, lorsque les besoins du chantier le justifient et sont à implanter de manière à ne pas entraver la fluidité ni la sécurité de la circulation sur la voie publique ou celle ouverte au public.

Art. 73. Délimitation du chantier

(1) Tout chantier est signalisé afin de prohiber l'accès de personnes non autorisées et délimité afin d'assurer la sécurité publique et celle des usagers contre les risques de chute de personnes et d'objets, d'éclats d'objets, d'électrocution, ainsi que les risques de blessure causés par des objets tranchants ou par des manœuvres liées à l'utilisation de machines ou de matériaux.

Les chantiers et leurs installations sont délimités, en fonction du niveau des risques visés à l'alinéa 1^{er}, par un ruban, un cône, un panneau ou une clôture.

(2) Les clôtures sont autoportantes ou ancrées au sol, présentent une stabilité suffisante et une hauteur d'au moins 2 mètres et sont lisses et dépourvues de toute saillie. Leur hauteur peut être réduite à 1 mètre si les travaux sont réalisés sur la voie publique ou ouverte au public et qu'ils ne portent pas sur un bâtiment.

En sus de l'alinéa 1^{er} :

- 1° lorsque des travaux susceptibles d'engendrer une projection d'éclats sont réalisés à une distance inférieure à 4 mètres des clôtures, celles-ci sont également pleines et résistantes au choc d'objets ;
- 2° lorsque des travaux sont réalisés à une hauteur supérieure à 2 mètres et à une distance inférieure à 4 mètres de la voie publique ou ouverte au public, les clôtures sont également équipées d'un auvent de protection. Dans ce cas, l'auvent de protection présente une hauteur libre d'au moins 2,50 mètres et une largeur d'au moins 1,20 mètres ;
- 3° lorsqu'il existe un risque de chute de personnes d'une hauteur supérieure à 1,50 mètres aux abords de la voie publique ou ouverte au public, les clôtures font également office de garde-corps ou sont devancées par un garde-corps.



Les clôtures sont implantées de manière à ne pas entraver la visibilité des usagers des voies de circulation sur les voies publiques ou ouvertes au public, et le cas échéant, ni sur les accès carrossables.

(3) Les clôtures, les échafaudages et les autres éléments de chantier susceptibles de gêner la circulation sur la voie publique ou ouverte au public sont signalés conformément au Code de la route.

L'éclairage existant sur une voie publique ou ouverte au public, qui se retrouve masqué ou supprimé en raison de l'installation du chantier, est compensé par un éclairage d'appoint sur la voie publique ou ouverte au public.

Un éclairage d'appoint est également aménagé lorsque le chantier ou ses installations créent un manque de visibilité pour les usagers des voies de circulation ou des accès carrossables.

(4) Le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation au paragraphe 2, pour des raisons d'ordre technique et de faisabilité et à condition que des mesures de sécurité au moins équivalentes soient assurées.

Art. 74. Protection des personnes et des biens et aménagement du domaine public

(1) Les travaux de réalisation, de transformation, de démolition et de remblai et déblai sont effectués de manière à assurer la protection des personnes et des biens contre les dégâts et pollutions, tant sur les terrains et bâtiments concernés par les travaux, que sur les terrains voisins.

(2) Pour tout bâtiment dont les travaux empiètent sur la voie publique ou sont effectués en bordure du domaine public, un état des lieux relatif aux aménagements et constructions du domaine public est dressé par le maître de l'ouvrage, à ses frais, avant le début du chantier.

Après achèvement du chantier, un état des lieux de fin de chantier est dressé par le maître de l'ouvrage à ses frais.

Toute détérioration constatée est remise en état par le maître d'ouvrage.

Art. 75. Protection des arbres, du sol et de l'air

(1) L'installation de chantiers est aménagée de manière à assurer que le stockage des matériaux, les manœuvres avec les véhicules ou engins de chantier ainsi que l'installation de baraquements n'endommagent pas les arbres, y compris leur réseau racinaire, qui présentent une couronne avec un diamètre d'au moins 12 mètres, à l'exception de ceux qui se trouvent en mauvais état de santé et sans préjudice des dispositions des articles 17 et 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

(2) Les arbres, visés au paragraphe 1^{er}, sont protégés moyennant une clôture résistante au choc qui présente une hauteur d'au moins 2 mètres et qui est située à une distance d'au moins 1 mètre du tronc.

(3) La couche arable décaissée du terrain est stockée et réutilisée séparément des autres matériaux excavés.

(4) Lorsque les travaux de réalisation ou de démolition et le stockage de matériaux sont susceptibles de générer des poussières, il est recouru à la mise en place de bâches ou à l'arrosage pour réduire leur propagation en direction des terrains voisins.



Le déversement de gravats depuis une hauteur de plus de 2 mètres s'effectue au moyen de goulottes d'évacuation. Dans ce cas, les bennes de collecte sont couvertes de bâches.

Chapitre 11 - Demande d'autorisation de construire et contrôle de conformité

Art. 76. Contrôle de conformité de la demande d'autorisation de construire

Le bourgmestre contrôle la conformité de la demande d'autorisation de construire, visée à l'article 37 de la précitée du 19 juillet 2004, par rapport aux dispositions de l'article 77 qui définit le contenu du dossier de la demande.

Art. 77. Contenu du dossier de demande d'autorisation de construire

(1) Le contenu du dossier de demande d'autorisation de construire illustre et décrit les travaux projetés par rapport aux dispositions des chapitres 2 à 10, à l'exception de l'article 5, paragraphe 1^{er}, de l'article 14, paragraphe 2, de l'article 17, paragraphe 3, de l'article 18, de l'article 22, paragraphe 2, de l'article 29, paragraphe 1^{er}, 2 et 4, des articles 32 et 34, de l'article 36, paragraphe 4, de l'article 38, paragraphes 3 et 4, de l'article 41, paragraphe 2, de l'article 58, paragraphe 1^{er}, 2 et 4, ainsi que des articles 66 à 68.

(2) Le dossier visé au paragraphe 1^{er} contient :

- 1° les informations relatives au projet, conformément à l'article 78 ;
- 2° l'illustration graphique, conformément aux articles 79 à 84 et à la légende-type, visée à l'annexe ;
- 3° le descriptif du projet, conformément à l'article 85 ;
- 4° les annexes, le cas échéant, visées à l'article 86.

Art. 78. Informations relatives au projet

Le contenu du dossier d'autorisation de construire contient les informations suivantes relatives au projet :

- 1° intitulé du projet ;
- 2° type de projet envisagé : démolition, construction, transformation, rénovation, changement d'affectation, changement de typologie de logement ;
- 3° localisation du projet en précisant l'adresse ou le numéro cadastral ou toute autre information permettant de localiser le projet.

Art. 79. Illustration graphique

Le dossier de la demande d'autorisation de construire contient les représentations graphiques suivantes :

- 1° plan de situation, conformément à l'article 80 ;
- 2° vues en plan, conformément à l'article 81 ;
- 3° vues en coupe, conformément à l'article 82 ;
- 4° vues en élévation, conformément à l'article 83 ;
- 5° plans de prévention incendie des projets qui tombent sous le champ d'application du chapitre 9, conformément à l'article 84.

Les représentations graphiques visées à l'alinéa 1^{er} sont requises lorsque les travaux projetés, à l'exception des travaux de démolition, se prêtent à une visualisation conformément aux articles 80 à 84 et que celle-ci est nécessaire pour permettre le contrôle de légalité du projet.



L'échelle adaptée est apposée de manière apparente sur les plans.

Le plan de situation, les coupes et les vues en élévation se basent sur un levé topographique pour les travaux de construction et de remodelage du terrain.

Art. 80. Plan de situation

(1) Le plan de situation est dressé à l'échelle 1 :00, 1 :250 ou 1 :500.

(2) Le fond de plan du plan de situation est établi dans le référentiel national officiel et contient les éléments suivants :

- 1° limites parcellaires ou limites issues du mesurage cadastral. Le mesurage cadastral est obligatoire lorsque la distance entre une nouvelle construction et la limite parcellaire est inférieure à 1 mètre ;
- 2° localisation des lignes à haute tension ;
- 3° délimitation des zones destinées à rester libres conformément au plan d'aménagement général ;
- 4° délimitation des zones du plan d'aménagement général et des zones de servitude urbanistique ou écologique du plan d'aménagement particulier ;
- 5° relevé de la voie publique ou ouverte au public aux abords de la parcelle ou du lot concerné ;
- 6° cotes d'altitude ou courbes de niveau relatives au terrain existant respectant une équidistance de 0,50 mètre ;
- 7° constructions existantes sur les parcelles ou lots limitrophes ;
- 8° végétation à préserver dans le cadre du plan d'aménagement général ou du plan d'aménagement particulier, ainsi que les arbres définis à l'article 75, paragraphe 1^{er} ;
- 9° gabarit et alignement des constructions existantes à préserver ;
- 10° murs à conserver ;
- 11° l'orientation du nord.

(3) Le plan de situation contient les éléments suivants :

- 1° dimensions des constructions projetées et existantes ;
- 2° indication de la forme de la toiture ;
- 3° panneaux solaires, éoliennes et unités extérieures des pompes à chaleur ;
- 4° reculs entre les différentes constructions ;
- 5° distances par rapport aux limites parcellaires ou limites issues du mesurage cadastral ;
- 6° distances par rapport aux lignes à haute tension et aux postes de transformation ;
- 7° accès au terrain et aux constructions ;
- 8° cotes d'altitude du terrain remodelé ou courbes de niveau du terrain remodelé respectant une équidistance de 0,50 mètre ;
- 9° indication du niveau de référence (0,00), le cas échéant conformément au plan d'aménagement particulier, et du niveau par rapport au niveau de la mer ;
- 10° cote d'altitude d'au moins un équipement public ou privé situé dans une voie publique ou ouverte au public, qui permet de vérifier le niveau lors de l'exécution du projet.

Art. 81. Vues en plan

(1) Les vues en plan sont dressées à l'échelle 1 :50 ou 1 :100.



(2) Pour tout niveau établi au même niveau que le terrain adjacent, les vues en plan contiennent les éléments suivants :

- 1° constructions à conserver conformément au plan d'aménagement général et au plan d'aménagement particulier ;
- 2° cotes d'altitude ou courbes de niveau respectant une équidistance de 0,50 mètre ;
- 3° espaces extérieurs et alentours, y compris les rues environnantes et les parcelles voisines.

(3) Pour tous les niveaux, les vues en plan contiennent les limites de surfaces constructibles selon les dispositions du plan d'aménagement particulier et, le cas échéant, du plan d'aménagement général.

(4) Les vues en plan sont complétées par les éléments suivants :

- 1° limites parcellaires ou limites issues du mesurage cadastral ;
- 2° surface utile des unités fonctionnelles ;
- 3° affectation des différents locaux ainsi que leurs surfaces utiles et leurs hauteurs libres sous plafond ;
- 4° destination des espaces extérieurs et surfaces de balcons, loggias et terrasses ;
- 5° altitude de tous les niveaux, y compris le rez-de-chaussée ou rez-de-jardin, indiquée en mètres et par rapport au niveau de référence ;
- 6° cotation relative à l'épaisseur des murs ;
- 7° surface scellée extérieure ;
- 8° pour les habitations légères, les coefficients de transmission thermique des parois verticales, des fermetures horizontales inférieures, de la toiture, ainsi que des fenêtres ou portes-fenêtres et portes extérieures ;
- 9° représentation de l'isolation thermique ;
- 10° dimensions brutes des baies, renseignant les parties opaques ainsi que les hauteurs d'allège des ouvrants ;
- 11° hauteur des allèges par rapport au niveau fini ;
- 12° hauteur sous plafond sous les combles de 1 mètre, de 2 mètres et de 2,50 mètres, ainsi que les surfaces disposant d'une hauteur sous-plafond inférieure à 2 mètres, respectivement comprises entre 2,00 et 2,50 mètres ;
- 13° descentes et regards pour les eaux pluviales et les regards pour les eaux usées ;
- 14° drainage ;
- 15° dans le plan de toiture, les dispositifs de désenfumage et les panneaux solaires ;
- 16° installations techniques servant au fonctionnement de l'immeuble dans les constructions ainsi que dans les espaces extérieurs ;
- 17° équipements sanitaires et installations de cuisine ;
- 18° surface prévue pour le lave-linge et le sèche-linge ;
- 19° surface prévue pour le stationnement de vélos et autres engins de mobilité active.

Art. 82. Vues en coupe

(1) Les vues en coupe sont dressées à l'échelle 1 :50 ou 1 :100.

L'illustration graphique du dossier de la demande d'autorisation de construire contient au moins une coupe transversale et une coupe longitudinale.



(2) Les vues en coupe indiquent les éléments suivants :

- 1° limites parcellaires ou, le cas échéant, limites issues du mesurage cadastral ;
- 2° topographie existante ;
- 3° gabarit de construction admis selon le plan d'aménagement particulier ;
- 4° pente de toiture indiquée en degré ;
- 5° volumétries et cotes des niveaux des constructions existantes limitrophes par rapport au niveau de référence ;
- 6° indication du niveau de la crue de référence HQ100 ;
- 7° constructions existantes et alignements du projet, à préserver selon le plan d'aménagement général ou le plan d'aménagement particulier ;
- 8° topographie remodelée ;
- 9° implantation du niveau de référence (0,00), le cas échéant conformément au plan d'aménagement particulier, et le niveau par rapport au niveau de la mer ;
- 10° cotes des niveaux de la corniche, du faîte ou de l'acrotère, par rapport au niveau de référence ;
- 11° cotes de niveau de tous les niveaux et des balcons, loggias et terrasses, ainsi que les accès, par rapport au niveau de référence ;
- 12° hauteur libre sous plafond de chaque niveau ;
- 13° représentation de l'isolation thermique.

Art. 83. Vues en élévation

(1) Les vues en élévation sont dressées à l'échelle 1 : 50 ou 1 : 100.

Lorsque la demande d'autorisation de construire porte sur une façade ou une toiture, la demande est complétée par une vue en élévation illustrant ces travaux.

Pour les travaux non visés à l'alinéa 2, la demande d'autorisation est complétée par une vue en élévation illustrant les vues frontales, latérales et arrières portant sur la construction concernée, à l'exception des travaux qui, de par leur nature, ne se prêtent pas à une telle illustration.

(2) Les vues en élévation indiquent les éléments suivants :

- 1° topographie existante ;
- 2° gabarit des constructions existantes accolées et leurs cotes de niveaux par rapport au niveau de référence ;
- 3° éléments représentatifs de la façade dans le cas de constructions à conserver selon le plan d'aménagement général ou le plan d'aménagement particulier ;
- 4° implantation du niveau de référence (0,00), le cas échéant conformément au plan d'aménagement particulier, en mètres, et le niveau par rapport au niveau de la mer ;
- 5° cotes des niveaux de la corniche, du faîte ou de l'acrotère, par rapport au niveau de référence ;
- 6° cotes de niveau des balcons, loggias et terrasses, ainsi que les accès, par rapport au niveau de référence ;
- 7° descentes d'eaux pluviales, lorsqu'elles sont apparentes en façade ;
- 8° installations techniques extérieures servant au fonctionnement de l'immeuble, à l'exception des sorties de ventilation qui ne dépassent pas la construction de plus de 30 centimètres ;
- 9° matérialité des finitions lorsqu'elle est prescrite par le plan d'aménagement général ou particulier.



Art. 84. Plans de prévention incendie

(1) Les dispositions relatives au chapitre 9 concernant la prévention incendie sont représentées dans des plans distincts des vues en plan, visées à l'article 81.

(2) Pour les niveaux en relation avec le terrain ou dans un plan de situation, les plans contiennent les éléments suivants, extérieurs au bâtiment :

- 1° voies et chemins d'accès des services de secours ;
- 2° point d'attaque et de retraite ;
- 3° surfaces destinées aux services de secours : surface d'appui pour échelle portable, surface d'appui pour les véhicules de secours et surface de manœuvre.

(3) Pour tous les niveaux, les plans contiennent les éléments suivants :

- 1° voies d'évacuation ;
- 2° distances maximales à parcourir et le sens de la fuite ;
- 3° compartimentage ;
- 4° évacuation des fumées et désenfumage ;
- 5° représentation des bâtiments limitrophes ;
- 6° affectation des unités fonctionnelles et leurs surfaces utiles ;
- 7° affectation des locaux ainsi que leurs surfaces utiles ;
- 8° capacité d'effectifs, conformément à l'article 56, paragraphe 3, pour chaque unité fonctionnelle et, le cas échéant, local ;
- 9° levé des parties communes servant à l'évacuation ;
- 10° au moins une coupe significative représentant le niveau de référence et les niveaux d'évacuation ainsi que le compartimentage des dalles.

Art. 85. Descriptif du projet

Le descriptif du projet se compose des éléments suivants :

- 1° données structurantes concernant :
 - a) zone du plan d'aménagement général ;
 - b) dénomination du plan d'aménagement particulier « quartier existant » ou « nouveau quartier » ;
 - c) surface construite brute totale dont celle dédiée à l'habitat et celle dédiée aux fonctions autres que l'habitat complétée, le cas échéant, par une représentation graphique par niveau illustrant ces surfaces ;
 - d) surface d'emprise au sol totale complétée, le cas échéant, par une représentation graphique par niveau illustrant ces surfaces ;
 - e) surface scellée totale complétée, le cas échéant, par une représentation graphique par niveau illustrant ces surfaces ;
 - f) nombre total de logements ;
 - g) nombre de logements abordables ;
 - h) nombre de logements pour personnes handicapées ;



- i) nombre d'emplacements de stationnement privés pour véhicules, à l'intérieur du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment, aménagés sous forme de carport, ou aménagés sur une autre parcelle ;
 - j) nombre d'emplacements de stationnement privés pour vélos et autres engins de mobilité active intérieurs et extérieurs.
- 2° justificatif relatif au dimensionnement et à l'équipement de l'espace réservé à l'entreposage des déchets et des ressources sur base de la capacité d'effectifs et de l'activité projetée ;
 - 3° justificatif avec, le cas échéant, les études y afférentes, lorsqu'une dérogation aux dispositions du présent règlement est demandée ;
 - 4° notice relative à la prévention incendie, conformément à l'article 56, paragraphe 4.

Art. 86. Annexes du dossier de demande d'autorisation de construire

La demande d'autorisation de construire contient les annexes suivantes :

- 1° mesurage cadastral ;
- 2° photographies des façades extérieures existantes, lorsque le projet concerne une transformation de façade ;
- 3° levé topographique de la partie du terrain concernée par les travaux de construction et de remodelage du terrain ;
- 4° étude géotechnique et étude pré-statique, conformément à l'article 6, paragraphe 2 ;
- 5° levé du gabarit ou de l'alignement d'une construction existante lorsqu'elle figure au niveau du plan d'aménagement général ou du plan d'aménagement particulier comme gabarit d'une construction existante à préserver ou alignement d'une construction existante à préserver ;
- 6° calcul de performance énergétique et certificat de performance énergétique, conformément au règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments ;
- 7° certificat de conformité des plans aux exigences d'accessibilité et, le cas échéant, l'autorisation ministérielle de dérogation ou de solution d'effet équivalent, conformément aux articles 7 et 8 de la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs ;
- 8° certificat émis par l'ordre des architectes et des ingénieurs-conseils, conformément à la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil ;
- 9° inventaire identifiant les matériaux utilisés conformément à l'article 26 de la loi modifiée du 21 mars 2012 relative aux déchets, en cas de travaux de démolition portant sur un volume d'au moins 1.200 mètres cubes et produisant au moins 100 mètres cubes.

Chapitre 12 – Dispositions finales

Art. 87. Dispositions transitoires

Les dispositions des articles 29, 33, 35, 36, 46, 47, 49, 51, 53 et 69 à 71 ne s'appliquent pas aux plans d'aménagement particulier, dont la procédure d'adoption a été entamée par la saisine de la cellule d'évaluation avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement et dont les dispositions réglementaires ne sont pas conformes aux dispositions susvisées.

Art. 88. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2028.



Art. 89. Exécution

Le ministre ayant l'Aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.



Annexe : Légende-type des plans de demande d'autorisation de construire

Annexe : Légende-type des plans de demande d'autorisation de construire

Délimitation du projet et identification des environs

	limite parcellaire / limite issue du mesurage cadastral
	ligne à haute tension
	délimitation des zones destinées à rester libres
	gabarit d'une construction existante à préserver
	alignement d'une construction existante à préserver
	petit patrimoine à conserver
	élément bâti ou naturel à sauvegarder
	servitude de type urbanistique
	servitude écologique
	servitude de passage
	arbre à conserver
	haie à conserver
	niveau de la crue du référent HQ 100
	niveau de la crue de référent HQ extrême

Réseaux d'infrastructure

	eaux pluviales - enterré
	eaux pluviales - en surface
	eaux usées - enterré
	eaux mixtes - enterré
	électricité - enterré
	électricité - aérien
	gaz - enterré
	télécommunications / télédistribution - enterré
	eau potable - enterré
	chauffage urbain - enterré
	regard eaux pluviales
	regard eaux usées
	descente eaux pluviales (en plan)
	descente eaux pluviales apparente (en façade)
	descente eaux pluviales intégrée (en façade)
	drainage (en plan)
	drainage (en coupe)

Niveaux

	courbes de niveau du terrain existant (en plan)		courbes de niveau du terrain existant (en coupe)
	courbes de niveau du terrain remodelé (en plan)		courbes de niveau du terrain remodelé (en coupe)
	niveau de référence du PAP (en plan)		niveau de référence du PAP (en coupe et façade)

Gabarit théorique du PAP

	limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
	limites de surfaces constructibles pour dépendances
	limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
	limites de surfaces constructibles pour avant-corps
	alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
	alignement obligatoire pour dépendances

Dénomination, dimensions et surfaces

	dénomination et surface utile de l'unité fonctionnelle
	affectation, surface utile et hauteur libre sous plafond de la pièce
	hauteur libre sous plafond de 2,50m
	hauteur libre sous plafond de 2,00m
	surface correspondant à une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50m
	surface correspondant à une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,00m
	largeur et hauteur d'ouverture
	hauteur d'allège
	hauteur de garde-corps
	surface scellée extérieure
	équipement sanitaire et installation de cuisine
	surface prévue pour lave-linge ou sèche-linge
	surface prévue pour stationnement de deux roues et poussettes
	meublier (à titre indicatif)

Nature des éléments de construction

En cas de représentation du projet, des éléments existants conservés et des éléments à démolir dans le même document graphique :

		élément existant conservé
		élément à démolir
		élément projeté



Annexe (suite) : Légende-type des plans de demande d'autorisation de construire

Prévention incendie

Accès au bâtiment et évacuation



- voie / chemin d'accès pompiers
- surface d'appui pour échelle portable / véhicule de secours
- surface de manœuvre

Evacuation



- voie d'évacuation



- accès voie d'évacuation réglementaire verticale (escalier)



- sortie d'évacuation accessoire (sans l'aide des services de secours)



- sortie d'évacuation accessoire (avec l'aide de l'échelle portable des services de secours)



- sortie d'évacuation accessoire (avec l'aide de l'auto-échelle des services de secours)



- ouverture servant de sortie d'évacuation accessoire



- longueur maximale à parcourir (un seul sens de fuite)



- longueur maximale à parcourir (deux sens de fuite)



- sortie du bâtiment

Compartimentage



- Paroi E(I)30



- Paroi E(I)60



- Paroi E(I)90



- Paroi E(I)120



- Porte ou fenêtre pleine



- Porte ou fenêtre E(I)30(-C)



- Porte ou fenêtre E(I)60-C



- Porte ou fenêtre E(I)90-C

Evacuation de fumées et désenfumage



- apport d'air



- exutoire de fumée



- dénomination et surface utile de l'unité fonctionnelle



- affectation et surface utile de la pièce



- fond de plan et données non relatives à la prévention incendie



- ascenseur pompiers



- point de prise d'eau collone sèche / humide



- point d'alimentation colonne sèche



- centrale de détection incendie



- dépôt de clés pour pompiers



- tableau d'opération pour pompiers



- tableau synoptique



- extincteur



- couverture anti-feu



- robinet d'incendie armé



Commentaire des articles

Ad Article 1^{er}

L'article 1^{er} a pour objet de définir les notions auxquelles le règlement grand-ducal recourt dans le cadre de son dispositif.

L'objectif est d'assurer une interprétation, compréhension et application commune afin d'assurer que toutes les personnes concernées par la mise en œuvre des dispositions aient la même compréhension des termes utilisées.

En effet, l'auteur estime qu'avec une terminologie harmonieuse et commune, la sécurité juridique du dispositif est certainement renforcée.

Ad Article 2

L'article 2 vise à fixer la hauteur libre sous plafond des pièces d'un bâtiment.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, vise plus précisément les pièces destinées au séjour prolongé de personnes où la hauteur sous plafond est d'au moins 2,50 mètres. Ces pièces ont vocation à accueillir des personnes pendant une certaine durée, la hauteur sous plafond est donc une variable importante en ce qu'elle permet d'assurer un confort thermique et visuel, le renouvellement de l'air et empêche la sensation d'enfermement.

L'alinéa 2 prévoit une dérogation à l'alinéa 1^{er}. Il prévoit que les locaux ouverts au public d'une surface utile totale supérieure à 150 mètres carrés, à l'exception de ceux dédiés aux prestations de services professionnels et ceux dédiés à un usage commercial ou artisanal, la hauteur libre sous plafond est amenée à 3 mètres. Cette différence se justifie du fait d'une fréquentation plus accrue des lieux, qui entraîne la présence simultanée de nombreuses personnes et est susceptible de générer un sentiment d'encombrement ou d'enfermement plus prononcé. Ces locaux nécessitent donc des besoins de ventilation, d'éclairage ou encore d'acoustique plus élevés, par conséquent, une hauteur plus élevée. Les locaux ouverts au public dans lesquels sont effectués des prestations de service ne sont pas comprises dans cette exception. Ainsi, ces derniers tombent sous le champ d'application du paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}.

Il convient de noter que la surface en mètres carrés définie pour les locaux ouverts au public et les locaux dédiés à un usage commercial ou artisanal vise la surface exploitable, c'est-à-dire, sans les zones de stockage et les zones secondaires.

Dans un souci de préservation du tissu bâti existant, l'alinéa 3 précise que les bâtiments existants qui subissent une transformation, un assainissement énergétique ou un changement d'affectation peuvent déroger aux hauteurs minimales sous plafond, sans que la hauteur puisse être inférieure à 2,20 mètres. Ceci s'avère être utile en cas de nécessité de procéder à une isolation intérieure.



Le paragraphe 2 se réfère à la hauteur libre sous plafond des pièces destinées au séjour temporaire de personnes et la ramène à 2,20 mètres. Cette hauteur correspond à une hauteur suffisamment commode dans des pièces dans lesquelles la présence des personnes est ponctuelle. Elle est suffisante afin de garantir la sécurité et l'accessibilité des pièces sans imposer de contraintes disproportionnées.

Il y a lieu de noter que le champ d'application des paragraphes 1^{er} et 2 ne vise pas les équipements techniques, les éléments structurels et les faux-plafonds destinés à les abriter. Le paragraphe 3 précise alors que sont néanmoins visés, les faux-plafonds, lorsqu'ils couvrent 20 pour cent de la surface utile de la pièce dont laquelle ils se trouvent. Il s'agit par exemple des hottes de cuisine, d'installations de gaines ou autres, qui nécessitent ainsi des besoins différents en matière d'hauteur. La hauteur libre sous plafond n'est donc pas prise en compte pour ces éléments, mais pour tout le reste de la pièce concernée.

Le paragraphe 4 fait référence aux habitations légères et tient compte de leurs caractéristiques spécifiques. Ainsi, si la hauteur libre sous plafond est d'au moins 2,20 mètres, elle peut être ramenée jusqu'à 1,90 mètres pour les espaces qui ne servent pas à la circulation des usagers. En l'occurrence il s'agit des espaces situées devant les cuisinières ou encore les espaces servant de séjour.

Enfin, le paragraphe 5 prévoit une dérogation qui peut être accordée par le bourgmestre lorsque l'application stricte des paragraphes 1 à 4 risquerait d'altérer ou d'avoir un impact sur un bâtiment ou empêcherait, par exemple, sa restauration.

Ad Article 3

L'article 3 vise à encadrer l'aménagement des pièces situées sous les combles et les mezzanines en tenant compte des contraintes propres à leur configuration. Le but est de concilier la qualité et la commodité de leur usage afin de pouvoir en profiter tout en garantissant la salubrité et la sécurité des occupants.

Le paragraphe 1^{er} s'applique aux combles et définit les conditions minimales en termes de hauteurs applicables aux pièces destinées au séjour prolongé de personnes. La hauteur sous plafond est ainsi d'au moins 2,50 mètres sur au moins un tiers de la surface. Cette disposition permet d'assurer que les espaces sous combles soient constituées de hauteurs suffisantes, afin de garantir un espace réellement habitable qui offre un confort et une commodité pour un séjour prolongé.

Afin de concilier les exigences avec le tissu bâti, l'alinéa 2 relève que la hauteur prescrite dans le paragraphe 1^{er} n'a pas vocation à s'appliquer aux bâtiments existants, notamment en cas de transformation ou de changement d'affectation, mais cela sans pour autant que la hauteur puisse être inférieure à 2,30 mètres sur au moins un tiers de la surface.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 3, vise la réalisation d'un logement qui est entièrement situé dans les combles. A cet effet, bien que la réalisation d'un logement soit admise, une condition spécifique liée à l'éclairage naturel est requise, et ce afin d'éviter un effet d'encombrement ou d'enfermement trop élevé pour l'occupant, ceux-ci pouvant entraîner un impact négatif sur la santé.

Le paragraphe 2 concerne les mezzanines. L'alinéa 1^{er} précise que la surface des mezzanines est limitée à la moitié de la surface utile de la pièce à laquelle elle se rapporte. Il s'agit de maintenir une qualité d'usage équivalente à celle des pièces standards pour les pièces destinées au séjour prolongé de



personnes. Pour les espaces situées en-dessous ou au-dessus de la mezzanine et qui ne sont pas destinées au séjour prolongé de personnes, celles-ci peuvent présenter des hauteurs inférieures afin d'optimiser l'espace, mais également d'intégrer des éléments techniques ou de rangement (alinéas 2 et 3).

Enfin, l'alinéa 4 instaure des exigences adaptées pour les habitations légères où la hauteur est d'au moins 2 mètres au-dessus et en-dessous de la mezzanine, qui est réduite à 1 mètre pour les niches de sommeil, et ce en raison de leur usage spécifique de position allongée.

Ad Article 4

L'article 4 vise à garantir des conditions satisfaisantes d'éclairage et d'aération ou de ventilation dans les bâtiments, afin d'assurer la salubrité et la commodité des locaux, tout en tenant compte des contraintes techniques et des spécificités fonctionnelles des différents types de locaux.

Le paragraphe 1^{er} pose comme obligation générale que toute pièce et tout espace de circulation est équipé d'un éclairage artificiel.

En complément de l'éclairage artificiel, l'alinéa 2 relève que les pièces destinées au séjour prolongé de personnes destinées aux logements, bureaux ainsi qu'aux activités de vente de détail de produits de consommation doivent également bénéficier d'un éclairage naturel.

L'éclairage naturel se révèle être un facteur important pour la santé mentale des personnes, étant donné qu'il permet de réguler les émotions, de garder conscience du temps, et permet de réduire la fatigue.

Il convient de noter que lorsqu'il est fait référence à la notion de « bureau », on entend faire référence à la pièce qui comporte le poste de travail, non pas les salles de réunions ou qui servent à d'autres fonctions, telles que les archives.

Le paragraphe 2 précise les différentes distances qui permettent d'assurer un apport suffisant en éclairage naturel dans les pièces destinées au séjour prolongé de personnes situées dans les logements. Il limite la distance horizontale entre le point le plus éloigné de la pièce et l'ouverture à 8 mètres, afin de garantir qu'un niveau minimal d'éclairement pénètre de manière efficace l'ensemble de l'espace (alinéa 1^{er}).

Une distance jusqu'à 10 mètres est toutefois concevable lorsque la hauteur de linteau des fenêtres d'au moins 2,50 mètres par rapport au niveau fini du sol. Cette dérogation se traduit par le fait qu'une hauteur sous linteau plus élevée permet de faire pénétrer davantage de lumière naturelle (alinéa 2).

Le paragraphe 3 fixe des rapports entre la surface des ouvertures et la surface utile des pièces. En cas d'ouvertures en façade, la surface des baies doit représenter au minimum un huitième de la surface utile de la pièce, ce rapport étant porté à un sixième lorsque la distance entre l'ouverture et le point le plus éloigné de la pièce dépasse 8 mètres. En cas d'ouvertures en toiture, une proportion minimale correspondant à un dixième de la surface utile est exigée. Ces seuils visent à assurer un niveau d'éclairement naturel suffisant, tout en tenant compte des différences de rendement lumineux entre ouvertures verticales et zénithales.



Le paragraphe 4, alinéa 1^{er}, impose le renouvellement de l'air des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, des salles d'eau ainsi que des locaux sanitaires. Le renouvellement de l'air est ainsi assuré soit par une aération naturelle au moyen d'ouvertures donnant vers l'extérieur, soit par un dispositif de ventilation mécanique.

Cette disposition vise à prévenir l'accumulation d'air vicié, d'humidité, de prévenir les moisissures, d'éliminer les odeurs et à garantir des conditions sanitaires adéquates.

L'alinéa 2 précise que l'aération naturelle est assurée, lorsqu'au moins une des ouvertures des pièces de séjour et des chambres à coucher des habitations est équipée d'un châssis ouvrant donnant sur l'extérieur. Cet aménagement garantit la possibilité d'une aération naturelle directe et d'un contact avec l'environnement extérieur, et facilite l'intervention des services de secours. Les logements situés à partir du huitième niveau hors sol sont exclus de cette obligation, en raison de considérations de sécurité et de contraintes techniques d'une telle hauteur, notamment en ce qui concerne l'accès des services de secours.

Le paragraphe 4, alinéa 3, pose également des exigences applicables aux systèmes de ventilation mécanique afin de protéger les usagers contre les effets indésirables des courants d'air. Il impose que l'introduction d'air frais soit conçue de manière à éviter l'aspiration de particules polluantes ou de flux d'air vicié provenant de l'extérieur ou d'autres parties du bâtiment.

Le paragraphe 5, alinéa 1^{er}, prévoit la possibilité pour le bourgmestre d'accorder une dérogation aux dispositions du paragraphe 1^{er}, alinéa 2, lorsque des raisons d'ordre technique ou de faisabilité rendent leur application impossible ou disproportionnée. Tel est par exemple le cas pour une construction située sur un terrain irrégulier et où les bâtiments voisins sont mitoyens, de sorte à ce que l'éclairage naturel dans toutes les pièces est rendu difficile.

Le bourgmestre peut également, sur base de l'alinéa 2, accorder une dérogation à certaines dispositions du paragraphe 2, à condition que le projet propose des solutions alternatives offrant un niveau d'éclairage naturel au moins équivalent à celui résultant de l'application des règles. Une solution alternative réside par exemple en une hauteur plus conséquente de plafond, ce qui entraîne un éclairage plus conséquent, par le biais d'ouvertures dans la toiture ou encore par des atriums.

L'alinéa 3 envisage enfin, la possibilité pour le bourgmestre d'accorder une dérogation pour les bâtiments existants faisant l'objet d'une transformation, d'un assainissement énergétique ou d'un changement d'affectation, afin de tenir compte des contraintes structurelles et volumétriques du tissu bâti existant.

Ad Article 5

Les dispositions de l'article 5, paragraphe 1^{er}, ont pour objectif de réguler la température dans les pièces destinées au séjour prolongé de personnes et de garantir un confort thermique approprié. Les dispositifs permettant de réguler la température ambiante peuvent se traduire par un chauffage, une ventilation, des protections solaires ou encore tout autre dispositif équivalent.

Le paragraphe 2 a trait aux habitations légères.



Ces dernières sont visées par des dispositions concernant leurs éléments de constructions. Cette précision s'explique par le fait que les habitations légères, qui sont, par définition, inférieures à 50 mètres carrés, sont exemptes de contraintes légales en matière de performance énergétique au sens du règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments. Le présent projet vise ainsi à introduire des exigences minimales à cet égard.

Le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, permet au bourgmestre d'accorder, sur base d'un justificatif, une dérogation au paragraphe 1^{er}, lorsque l'installation ou l'usage de tels dispositifs n'est pas compatible avec les exigences d'une activité. C'est par exemple le cas lorsqu'une activité suppose l'installation de réfrigérateurs ou autres installations, qui ne nécessitent pas ou qui ne sont pas compatibles avec des dispositifs de chauffage.

Enfin, l'alinéa 2 relève que le bourgmestre peut encore accorder une dérogation pour les travaux portant sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection communale ou nationale, lorsque les équipements ne sont pas compatibles avec l'objet de la protection.

Il convient de préciser à cet égard, que lorsque le texte emploie les notions de « protection communale » ou « protection nationale », il fait référence à tous les types de protection, c'est-à-dire celles issues de la loi modifiée du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, mais également celles issues des secteurs et éléments protégés d'intérêt communal, conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Ad Article 6

L'article 6 concerne la stabilité structurelle d'un bâtiment et a pour objet d'éviter ainsi les tassements, fissures, affaissements, gonflements ou glissements de terrains.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, vise les travaux projetés dans une zone de risque d'éboulement ou de glissement, sur les terrains ayant fait l'objet de travaux miniers ou limitrophes qui présentent une instabilité géologique connue (visible ou documentée), et détermine qu'une étude géotechnique et pré-statique sont nécessaires afin de garantir que les fondations et les ouvrages soient adaptés aux caractéristiques du sol concerné.

Le paragraphe 2 précise que les nouveaux bâtiments, les murs en contact avec le sol et les gaines techniques sont pourvus de dispositifs permettant d'assurer une protection contre l'humidité par capillarité.

Ad Article 7

L'article 7, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, prévoit que chaque niveau doit être accessible par au moins un escalier sauf les niveaux de plain-pied et les combles non aménageables.

Les alinéas 2 à 6 précisent les dimensions minimales pour les escaliers et les paliers. La formule utilisée est celle de Blondel, qui garantit la sûreté d'un escalier à la montée et surtout à la descente. Ces dimensions permettent, d'une part, d'assurer un passage confortable, y compris lorsque deux personnes se croisent, et, d'autre part, de garantir la sécurité en cas d'une chute. C'est aussi pour cette raison que le nombre de volées successives est limité, afin que la chute s'arrête à l'arrivée d'un palier.



Cette mesure n'est pas nécessaire dans le cas d'un escalier tournant. En effet, en cas de chute, le garde-corps ou le mur ont pour effet de freiner la chute de personnes.

En ce qui concerne les escaliers de meuniers visés au paragraphe 2, l'usage de ces derniers étant moins fréquent et principalement utilisé par les habitants ou par les personnes dans leur lieu de travail, le risque est estimé d'être de gravité moindre justifiant ainsi des exigences moindres, comme les usagers ont une certaine connaissance et habitude des lieux.

Enfin, le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, précise que les paragraphes 1^{er} et 2 ne s'appliquent pas aux habitations légères. L'alinéa 2 relève encore qu'il puisse y être dérogé pour les bâtiments existants en raison du fait qu'il n'est pas toujours possible pour un bâtiment existant ou une habitation légère d'être mis en conformité par manque de place ou de surface requises.

Ad Article 8

L'article 8 a pour objectif de prévenir les risques de chute de personnes à l'intérieur des bâtiments et impose la mise en place de dispositifs de protection adaptés dès lors qu'une différence de niveau présente un risque de chute potentielle d'au moins 1,20 mètres. Il vise à garantir la sécurité des occupants et du public dans les logements, les bureaux et les lieux ouverts au public, mais aussi dans les espaces extérieurs attenants.

Le risque de chute peut par exemple résulter des vides d'escalier, de baies vitrées basses, de paliers, de gradins, de plates-formes et passerelles surélevées, de balcons, de côtés libres des escaliers et des rampes, d'ouvertures dans les planchers, les trappes, les fosses, les excavations et tous les autres endroits donnant lieu à des risques de chute en raison de la hauteur.

En ce qui concerne le garde-corps, le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, précise qu'il présente une hauteur de 1 mètre, réduite à 0,80 mètre lorsque son épaisseur est d'au moins 0,50 mètre. L'entraxe entre les barreaux ne peut pas dépasser 11 centimètres afin d'éviter qu'un enfant puisse y passer la tête.

Au paragraphe 2, il est déterminé que les fenêtres, à l'exception des vitrages fixes, sont équipées d'un dispositif empêchant les risques de chute d'une hauteur supérieure à 1,20 mètres. Par « dispositif », il y a notamment lieu de comprendre, par exemple, une clé qui permettrait de fermer la fenêtre ou en présence d'un banc faisant office d'une allège.

Le paragraphe 3 permet au bourgmestre, sous certaines conditions, de déroger aux dispositions des paragraphes 1^{er} et 2.

Ad Article 9

L'article 9 concerne les accès d'un bâtiment et la mutualisation de certains locaux communs en garantissant le fonctionnement de chaque bâtiment individuellement et indépendamment.

Les paragraphes 1^{er} et 2 précisent ainsi que chaque bâtiment dispose de sa propre entrée, d'un accès piétonnier et d'une circulation verticale. Néanmoins, les accès et voies de circulations carrossables desservant les emplacements de stationnement privés de plusieurs bâtiments, situés sur une ou plusieurs parcelles cadastrales, peuvent être communs. Cette possibilité vise à rationaliser les aménagements, à limiter l'imperméabilisation des sols et à optimiser l'organisation des infrastructures de stationnement.



Le paragraphe 3 relève qu'il est admis de mutualiser l'utilisation de locaux à usage commun, tels que les locaux techniques, les locaux de nettoyage, les locaux destinés à la collecte et au stockage des déchets et des ressources, les cages d'escaliers et les ascenseurs, les buanderies, ainsi que les locaux pour vélos. Cette disposition favorise une gestion rationnelle des bâtiments, en particulier dans les ensembles immobiliers composés de plusieurs bâtiments ou unités et permet ainsi une réduction des coûts.

Ad Article 10

L'article 10 impose, dans un objectif de salubrité, que tout bâtiment accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, des piscines, des installations sanitaires ou autres qui génèrent des eaux usées doivent être raccordés au réseau public et bénéficier d'une conception permettant, en cas de travaux de transformation ou d'extension, un raccordement futur lorsque le réseau n'est pas encore disponible.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, précise, en outre, que les conduites mixtes et les conduites d'eaux pluviales connectées au réseau public de collecte des eaux ou mixtes doivent être dotées d'un clapet anti-retour. L'objectif est d'éviter, qu'en cas d'inondations ou de crues subites, l'eau débordant du canal par sa capacité insuffisante, ne s'écoule et ne pénètre dans les bâtiments et entraîne des dégâts matériels.

Le paragraphe 2 vise les travaux de transformation ou d'extension d'un bâtiment non relié au réseau public de collecte des eaux. Le cas échéant, il y a lieu de raccorder le bâtiment au réseau public.

Finalement, le paragraphe 3 prévoit une exception pour les bâtiments dont l'équipement ne permet pas un raccordement, et ce en raison de leur situation topographique. Il s'agit par exemple des bâtiments situés en zone verte.

Ad Article 11

L'article 11 vise à encadrer la collecte et l'évacuation des eaux pluviales de manière à ce qu'elles ne se déversent pas sur les propriétés autour ou sur la voie publique ou ouverte au public. Il s'agit principalement d'un critère de salubrité et de durabilité.

Le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, relève, lorsque cela est possible, que l'évacuation à ciel ouvert sur des surfaces perméables ou la récupération des eaux pluviales, afin de limiter le ruissellement et la surcharge des réseaux publics, est favorisée. Lorsque cela s'avère difficilement réalisable ou lorsqu'il existe d'autres contraintes, l'alinéa 2 précise que les eaux pluviales peuvent être évacuées sur des surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales ou par le biais de conduites vers le réseau public de collecte des eaux pluviales. L'alinéa 3 précise encore que l'évacuation à ciel ouvert ou sur des surfaces imperméables ou par conduites n'est pas nécessaire lorsqu'une citerne de récupération d'eau est prévue conformément à l'article 12. Cela traduit que la récupération des eaux pluviales est la solution prioritaire dans une logique d'économie des ressources et de gestion intégrée de l'eau. Il est renvoyé au commentaire de l'article 12 pour davantage de précisions quant à la citerne de récupération des eaux pluviales. De plus, l'évacuation à ciel ouverte n'est pas possible dans le cadre d'une citerne, car elle risquerait de souiller l'eau dans la citerne.

Le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, relève qu'en cas d'infiltration directe prévue au paragraphe 1^{er} ou en cas d'évacuation à ciel ouvert prévue au paragraphe 2, dans les zones et sur les terrains visés par l'étude



géotechnique à l'article 56, paragraphe 2, l'étude se prononce également sur les incidences de l'infiltration des eaux pluviales sur la stabilité géologique.

Le paragraphe 4 interdit de diriger les eaux pluviales vers des cuves étanches, telles que des fosses septiques ou les stations de traitement privées aux fins de garantir le bon fonctionnement de ces installations qui sont exclusivement destinées au traitement des eaux usées et à prévenir les risques sanitaires et environnementaux. En effet, un volume trop important d'eaux pluviales compromet le bon fonctionnement de ces installations, de sorte que seules les eaux usées peuvent y être rejetées.

Ad Article 12

L'article 12 concerne les citernes de récupération des eaux pluviales. Il s'agit de promouvoir l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales pour les nouveaux bâtiments dédiés au logement, à l'exception des logements abordables et ce en raison des coûts, aux bureaux ou encore aux activités de vente de détail de produits de consommation, afin de favoriser la gestion durable et résiliente de l'eau.

Les citernes permettent de couvrir une part significative des besoins en eau pour les usages domestiques qui ne nécessitent pas d'eau potable, notamment l'alimentation des chasses d'eau. Celles-ci représentent en moyenne environ 20 % de la consommation d'eau quotidienne d'un ménage, de sorte que la récupération des eaux pluviales permette de réduire considérablement la consommation en eau potable et la pression sur les ressources, étant donné que le Luxembourg dispose d'une réserve d'eau potable relativement faible.

En outre, ces réservoirs permettent, notamment en cas de crues subites, une rétention partielle des eaux pluviales, ce qui diminue également le risque d'inondation.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, édicte encore que les installations de récupération des eaux pluviales soient conçues conformément aux exigences minimales fixées dans la norme ILNAS 16941-1.

Le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, concerne les nouveaux abris de jardin, dont la toiture présente une surface d'au moins 10 mètres carrés, et précise qu'ils sont à équiper d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité minimale de 0,50 mètres cube. L'alinéa 2 relève que cette obligation n'est pas nécessaire lorsque la toiture est aménagée sous forme de toiture verte.

L'objectif de l'article 12 est d'assurer une gestion des eaux pluviales en privilégiant des solutions durables et multifonctionnelles des nouveaux bâtiments par la prise en compte de telles solutions dès la conception des bâtiments.

Une dérogation peut être accordée par le bourgmestre, sur base du paragraphe 3, lorsqu'une telle installation n'est pas réalisable pour des raisons d'ordre technique ou en raison de la topographie du site qui ne permet pas de s'y conformer, ou encore lorsque l'aménagement du terrain ne permet pas une telle installation. Il s'agit par exemple d'éviter l'hypothèse où l'on devrait démolir ou réaménager un aménagement existant tel qu'un accès carrossable ou autre pour pouvoir remplir cette obligation.



Ad Article 13

L'article 13 a pour objectif d'assurer la continuité de l'alimentation en eau par le biais du raccordement des bâtiments abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes au réseau public de distribution collectif.

Ne sont pas visés par le raccordement, les bâtiments dont l'équipement ne le permet pas. Il s'agit par exemple de contraintes du terrain, comme par exemple les bâtiments situés en zone verte.

Ad Article 14

A l'instar de l'article 13, l'article 14 a pour objectif d'assurer le raccordement des bâtiments abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes à l'électricité.

Le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, détermine que chaque pièce destinée au séjour prolongé de personnes comporte au moins 3 prises électriques afin de garantir la fonctionnalité et la commodité de ces pièces en fonction des besoins des usagers. Cette mesure contribue également à la sécurité des usagers. En effet, en cas de manque de prises électriques, les usagers ont tendance à recourir à des multiprises et à des extensions, éléments qui, lorsqu'elles ne sont pas conformes aux normes européennes, datées ou abimées, ou encore raccordées les unes sur les autres sans de protections spécifiques, présentant un risque d'incendie nettement élevé.

Ad Article 15

L'article 15 vise à garantir la gestion adéquate, fonctionnelle et hygiénique des déchets et des ressources des bâtiments accueillant une pièce destinée au séjour prolongé de personnes, afin de répondre à des objectifs de salubrité et de commodité.

Par « ressource », il y a lieu d'entendre un déchet qui peut être réutilisé ou transformé. Il s'agit notamment du verre, du carton, du métal, du plastique, des textiles, des biodéchets ou encore de déchets d'équipement électriques et électroniques ou de batteries.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, précise que l'espace dédié réservé à l'entreposage des déchets et des ressources doit être clos, de sorte à limiter les nuisances olfactives, tout en évitant l'entreposage des déchets dans les parties communes ou à l'extérieur des bâtiments.

L'alinéa 2 définit la configuration et les dimensions de cet espace. Celles-ci dépendent sensiblement de la gestion des déchets et ressources applicables dans la commune. Ainsi, le critère réside en l'espace nécessaire pour pouvoir faire le tri des déchets et pour recueillir les déchets en fonction de la capacité d'effectifs du bâtiment et des activités projetées. Les vide-ordures ainsi que les systèmes comparables sont interdits.

Le paragraphe 2 définit les exigences relatives à l'accessibilité. L'espace réservé à l'entreposage des déchets et des ressources est accessible de plain-pied, par une rampe ou par un ascenseur ou monte-charge accessibles, le cas échéant, depuis les parties communes. Les dispositions précitées poursuivent un objectif de commodité et de sécurité, tant pour les occupants que pour les services de collecte.

Ad Article 16



L'article 16 concerne les locaux sanitaires.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, édicte que chaque unité fonctionnelle accueillant une pièce destinée au séjour prolongé de personnes dispose d'un accès à un local sanitaire, comprenant un lavabo et une toilette.

Une toilette peut être directement intégrée dans la salle d'eau. Dans un tel cas, la salle d'eau fait alors également office de local sanitaire, ce qui dispense d'avoir un local sanitaire à part.

Pour les établissements ouverts au public, le paragraphe 2 précise que les locaux sanitaires doivent disposer d'une surface d'au moins 1,30 mètres sur 0,80 mètre. Il s'agit de garantir la salubrité et la commodité d'accueil du public tout en laissant une marge d'adaptation selon l'activité exercée ou la surface concernée.

Ad Article 17

L'article 17 vise à encadrer les bâtiments situés en zones inondables et impose que les pièces destinées au séjour prolongé de personnes et les locaux techniques soient placés au-dessus du niveau de la crue de référence HQ100 afin d'éviter l'exposition des occupants et des équipements essentiels à des inondations prévisibles. Cette mesure s'inscrit dans un objectif de sécurité, mais également de durabilité afin de limiter les dégâts financiers et matériels.

Le paragraphe 4 relève les aménagements qui sont autorisés en dessous du niveau de la crue de référence. Ce sont notamment les espaces non habitables comme les parkings ou le dépôt de matériaux. Cependant, ces aménagements doivent être réalisés avec des matériaux qui sont résistants à l'eau.

Enfin, le paragraphe 5 offre au bourgmestre la possibilité de déroger aux dispositions du paragraphe 2 pour certains lieux ouverts au public, lorsqu'ils sont réalisés en matériaux résistants qui permettent de maîtriser les risques et d'assurer que l'usage des locaux concernés ne compromet ni la sécurité des personnes ni la résilience du bâtiment face aux inondations.

Ad Article 18

L'article 18 a pour objectif de garantir un niveau de confort acoustique minimal dans les bâtiments dédiés au logement, afin de préserver la salubrité, la qualité de vie et la tranquillité des occupants.

L'objectif est de limiter les nuisances sonores tant entre logements qu'entre ces derniers et les locaux susceptibles de générer du bruit, en ayant recours à des éléments de construction adaptés et à des mesures de découplage vibratoire. Il s'agit d'un objectif de tranquillité publique et de qualité de vie des personnes, en ce que le bruit peut avoir un réel impact sur la santé mentale et physique des personnes.

Le renvoi à la norme ILNAS 103-1 et à une classe de qualité vise à fixer un référentiel clair et mesurable, garantissant une performance acoustique suffisante sans imposer des exigences disproportionnées. Les prescriptions relatives aux fenêtres et aux installations techniques extérieures visent à limiter les nuisances provenant de l'environnement extérieur ou des équipements du bâtiment, en particulier lors d'une exposition prolongée. Le référentiel de qualité D pour l'isolation aux bruits aériens et aux



bruits de choc et le référentiel de qualité C pour l'isolation des éléments de façade et bruits d'équipements correspondent au niveau normatif de la norme.

Les majorations prévues en cas de bruits tonals ou impulsifs traduisent la volonté de tenir compte de la perception réelle du bruit par les occupants, ces types de nuisances étant généralement ressentis comme plus gênants que des bruits continus de même niveau et ayant par conséquent un impact négatif sur la santé.

Enfin, le paragraphe 2 prévoit la possibilité pour le bourgmestre de déroger aux dispositions du paragraphe 1^{er}, alinéas 4 et 5, à condition que des moyens antibruit soient mis en œuvre. Sont considérés comme moyens antibruit, l'installation d'un mur antibruit, l'implantation spécifique des bâtiments permettant de faire écran aux ondes acoustiques ainsi que l'utilisation de matériaux absorbants.

Ad Article 19

L'article 19 définit le champ d'application du chapitre 3 « Dispositions relatives aux logements ».

Par « logement », il y a lieu d'entendre « un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC », par analogie à la définition figurant dans le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Il s'agit du logement au sens strict, c'est-à-dire la maison unifamiliale, les appartements, les structures d'hébergement abritant des chambres meublées, etc. Ne sont par exemple pas visés par la notion de « logement », les casernes de l'armée ou de la police.

L'alinéa 1^{er} précise encore ce qu'il n'y pas lieu d'inclure dans la notion de « logement ». Il s'agit des formes d'hébergement qui répondent à des logiques spécifiques, telles que l'urgence, le caractère temporaire, l'accompagnement médical ou social, ou encore des usages collectifs particuliers. Ces structures relèvent de cadres différents et de besoins différents, ce pour quoi l'application des règles du chapitre 3 ne sont ni adaptées ni pertinentes.

Ad Article 20

L'article 20 a pour objectif de garantir des conditions minimales de salubrité et de commodité au sein des logements en fixant des surfaces utiles minimales adaptées au nombre de chambres et donc au nombre potentiel d'occupants.

Plus il y a d'occupants, plus la pièce de séjour principale doit être grande. L'objectif de la disposition est de trouver un équilibre sain et proportionnel entre la volonté d'avoir des logements offrant un confort suffisant sans devoir imposer des surfaces trop grandes qui rendraient les logements inutilement trop onéreux.

Les seuils de surface retenus au paragraphe 1^{er} visent à assurer une organisation intérieure cohérente, permettant l'aménagement de pièces de séjour, de chambres et d'espaces de circulation dans des conditions satisfaisantes de confort et de sécurité. Ces seuils correspondant par ailleurs à ce qui est généralement réalisé en matière de création de logements abordables.



L'écart devient plus significatif à partir de 4 chambres, comme une toilette supplémentaire sera requise par tranche de 3 chambres entamée (il est fait référence à l'article 21).

Les dispositions relatives aux espaces de stockage traduisent la volonté de prendre en compte les besoins quotidiens des occupants en évitant l'encombrement des espaces de logement. Cette surface peut se trouver à l'intérieur même du logement ou à l'extérieur, par exemple une cave privative. Ainsi l'alinéa 4 précise que la surface pour l'espace de stockage est d'au moins 4 mètres carrés. Cette surface peut se traduire par une rangée de placards intégrés réalisés à l'intérieur du logement même.

La dérogation prévue au paragraphe 2 a pour objectif de conserver, autant que possible, l'utilisation des espaces existants pour éviter qu'ils ne soient plus aptes à l'habitation et ce afin d'éviter que des bâtiments existants et protégés ne soient transformés de manière significative et portant atteinte à leur protection.

Ad Article 21

L'article 21 pose des exigences minimales en matière d'équipement sanitaire afin de garantir l'hygiène de base et d'assurer un confort d'habitation minimal.

Tout logement doit ainsi comporter une salle d'eau avec douche ou baignoire et un lavabo, qui sont alimentés en eau chaude et en eau froide, mais aussi un local sanitaire lorsqu'il n'y a pas de toilette dans la salle d'eau (alinéas 1er et 2).

Les exigences tiennent compte du nombre de chambres et donc du nombre potentiel d'occupants. Le dimensionnement progressif du nombre de toilettes vise ainsi à garantir un degré de commodité et de salubrité suffisant pour les occupants. Ainsi, un logement abritant par exemple 5 chambres, devra nécessairement être équipé d'une deuxième toilette, qu'elle soit séparée sous forme de local sanitaire ou intégrée dans une salle d'eau. Un logement abritant par exemple 7 chambres devra être équipé d'au moins 3 toilettes.

Ad Article 22

L'article 22 pose des exigences minimales afin de garantir la possibilité de cuisiner, préparer des plats et d'assurer le confort minimal d'une cuisine fonctionnelle.

Au-delà de la commodité, imposer une installation électrique qui permet de raccorder au moins 4 appareils électroménagers revêt également une importance sécuritaire. En effet, en l'absence d'une installation électrique adéquate, et par analogie au commentaire de l'article 14, les risques d'incendie liés à l'utilisation d'appareils portables, comme des plaques de cuisson, augmentent considérablement.

Ad Article 23

L'article 23 a trait aux espaces fonctionnels dans les bâtiments et vise deux espaces en particulier : le local dédié à l'entreposage de matériel nécessaire au nettoyage ainsi que, le cas échéant, l'espace de buanderie collective.

Le paragraphe 1^{er} concerne le local servant à l'entrepôt de matériel nécessaire au nettoyage des parties communes du bâtiment, qui doit être accessible depuis les parties communes. En effet, tout bâtiment



de plus de 8 unités doit prévoir un tel local qui est raccordé à l'eau chaude et à l'eau froide et qui est doté d'une toilette et d'un déversoir. Ces mesures permettent de veiller à ce que les personnes chargées de l'entretien des parties communes et du trottoir puissent se faire de manière efficiente sans dépendre des installations privées. Afin de veiller à des conditions de travail dignes, il est prévu que le personnel d'entretien et nettoyage ait un accès à une toilette, mais que pour des raisons de proportionnalité, cette exigence ne s'applique que pour les résidences de plus de huit unités. En effet, étant donné que le personnel a vocation à passer nettement moins de temps dans des plus petites résidences, cette exigence ne vaut que pour les résidences de taille moyenne à grande.

En ce qui concerne l'alimentation en eau chaude et en eau froide, il convient de préciser que, pour des raisons de simplification, cette alimentation ne doit pas nécessairement se situer dans le local dédié à l'entreposage du matériel pour le nettoyage, lorsque cet approvisionnement existe déjà dans un autre espace se situant dans les parties communes, et est donc accessible.

Le paragraphe 2 a trait aux espaces de buanderie. Le principe est que tout logement bénéficie d'un espace privatif réservé pour l'installation d'une machine à laver et d'un sèche-linge soit dans l'unité même, soit dans une buanderie collective. Dans les deux cas, l'espace est raccordé aux conduites et aux égouts et est équipé d'au moins deux prises. Cet espace respecte une surface d'au moins 0,65m x 0,65m. Il est bien évidemment possible de superposer les deux machines, l'une sur l'autre.

Lorsque l'espace se situe dans une buanderie collective, le paragraphe 2, alinéa 3 précise que cette dernière doit en plus être équipée d'un siphon et d'un déversoir, afin de faire écouler l'eau issue des sèche-linges, mais aussi afin de pallier un risque d'inondation lié à un usage défectueux des appareils.

Enfin, le paragraphe 3 prévoit une dérogation qui peut être accordée par le bourgmestre pour les travaux de transformation et de rénovation ainsi que pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection communale ou nationale, lorsque la configuration du bâtiment ne permet pas l'aménagement de tels espaces ou locaux.

Ad Article 24

L'article 24 a pour objectif de garantir une qualité de vie minimale en offrant à toute unité de logement un espace extérieur afin de permettre aux occupants de respirer l'air frais et d'éviter le sentiment de confinement.

L'espace extérieur peut consister en un espace privé, comme un balcon, une terrasse ou un autre aménagement semblable qui permet à l'occupant de se trouver à l'extérieur, ou en un espace commun, qui peut à titre d'exemple constituer un jardin. Conformément au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, cet espace présente une surface d'au moins 6 mètres carrés et d'une profondeur d'au moins 1,50 mètres, sauf pour les logements présentant une surface utile d'habitation inférieure à 60 mètres carrés, où la surface est ramenée à 4 mètres.

Lorsque l'espace extérieur est commun, l'alinéa 2 précise qu'il doit être accessible depuis les parties communes du rez-de-chaussée ou du niveau correspondant à celui de l'espace extérieur, lorsque ce dernier ne se trouve pas au rez-de-chaussée. Cela répond à un critère de commodité afin d'éviter que ces espaces ne soient uniquement accessibles via des parcours complexes ou longs, les rendant ainsi moins attrayant et pour être utilisés.



En assurant un accès depuis les parties communes, la règle favorise l'utilisation collective effective des espaces extérieurs et permet une cohésion sociale parmi les occupants. Cette cohésion sociale est importante en matière de qualité de vie en ce qu'elle offre un contact social, bénéfique à la santé mentale des personnes.

Enfin, l'article 24, paragraphe 2, prévoit une dérogation qui peut être accordée par le bourgmestre pour les travaux de transformation et de rénovation ainsi que pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection communale ou nationale, et ce en raison de la faisabilité ou encore de la configuration du bâtiment ou du terrain, ces dernières rendant l'application des règles difficile en pratique.

Ad Article 25

Le paragraphe 1^{er} de l'article 25 vise à garantir une qualité minimale d'éclairage dans les logements collectifs qui contiennent plus de trois unités et impose des ouvertures offrant des vues réelles et dégagées vers l'extérieur.

Cette mesure répond principalement à des objectifs de salubrité, de qualité de l'habitat et de bien-être des occupants. Il convient de préciser que cette exigence ne concerne que les pièces à vivre, c'est-à-dire le salon ou le living, et non les chambres, il s'agit là donc uniquement de la pièce dans laquelle on passe généralement le plus de temps en dehors des heures de sommeil.

L'exigence de vues directes et horizontales sur une distance minimale de 3,50 mètres vise à assurer un apport suffisant en ensoleillement et une perception adéquate de l'environnement extérieur, en particulier dans les bâtiments comportant plusieurs logements où les risques de vis-à-vis et d'enclavement sont les plus élevés.

Le paragraphe 2 vise les nouveaux bâtiments comportant plus de huit unités de logement. Il établit qu'au moins 40 pour cent des logements disposant de plusieurs chambres sont bi-orientés. L'objectif poursuivi est celui de la lumière naturelle, d'un confort thermique et d'une aération appropriée.

L'alinéa 3 du paragraphe 2 précise ce qu'il y a lieu d'entendre par « logement bi-orienté ».

Enfin, l'article 25, paragraphe 3, prévoit la possibilité pour le bourgmestre d'accorder une dérogation aux paragraphes 1^{er} et 2 pour les travaux de transformation, de rénovation, de changement d'affectation ainsi que pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection communale ou nationale lorsque l'implantation ou la configuration le justifient.

Ad Article 26

L'article 26 concerne les terrains à bâtir. L'alinéa 2 le définit comme étant tout terrain desservi par une voie carrossable publique ou ouverte au public, raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, au réseau d'électricité public ou privé et au réseau public de collecte des eaux usées. Cette notion revêt une importance particulière considérant que seuls les terrains à bâtir, viables, peuvent accueillir des bâtiments abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Il s'agit là de l'équipement « minimal », c'est à dire des exigences absolument nécessaires et indispensables pour qu'un bâtiment puisse abriter des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.



Ainsi, il s'agit d'éviter que des bâtiments destinés au séjour prolongé soient implantés sur des terrains non viabilisés, mal desservis ou encore non raccordés.

Ad Article 27

L'article 27 vise à protéger les habitants et les usagers de certains bâtiments contre les champs magnétiques générés par les lignes à haute tension et les stations de transformation en imposant le respect d'une certaine distance de sécurité, qui est mesurée entre le câble le plus proche, c'est-à-dire la conduite la plus externe, et les bâtiments concernés.

Pour ce qui concerne les stations de transformation, les distances sont à mesurées à partir de l'appareil le plus proche.

Sont ainsi soumis à des distances de sécurité, les logements, les structures d'hébergement, les internats, les structures médicales ou paramédicales, les hôpitaux, les hébergements touristiques tels que les hôtels, les campings, auberges, etc., les services d'éducation et d'accueil pour enfant tels que les crèches, les maisons relais mais aussi les établissements scolaires, car ce sont des lieux qui abritent des personnes vulnérables de manière prolongée.

Cette disposition entend suivre le projet de recommandations luxembourgeois concernant les risques sanitaires en rapport avec les lignes électriques aériennes et souterraines, approuvé en avril 2023 par le Conseil de Gouvernement, qui s'inscrivent dans le cadre des recommandations de l'organisation mondiale de la santé (OMS).

En effet, il s'avère que de nombreuses études ont pu démontrer que l'exposition aux champs magnétiques réduit la synthèse nocturne de mélatonine. Cette perturbation touche particulièrement les enfants en bas âges et les plus jeunes. Or, la mélatonine joue un rôle dans l'évolution, la prévention et le traitement de différents types de cancer, dont notamment la leucémie infantile. La corrélation entre l'exposition nocturne à des champs électromagnétiques et le développement des leucémies infantiles est observée à partir d'un seuil d'exposition de 0,4 μ T.

Considérant que certains lieux sont le plus exposés à de tels risques, notamment là où les personnes séjournent durablement, il y a lieu de les situer en dehors de toute zone où l'exposition atteint ou dépasse 0,4 μ T.

Ainsi, les lieux qui supposent un séjour ponctuel, passager et diurne, comme les aires de jeux, les infrastructures sportives, des arrêts de transport public, ne sont pas concernés par les distances de sécurité.

L'alinéa 3 précise que l'alinéa 1^{er}, à savoir les distances de sécurité minimales, ne s'appliquent pas aux bâtiments existants qui subissent des travaux de transformation ou d'extension, à condition qu'aucune nouvelle unité de logement ne soit créée. En effet, cela conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées.

Il est pertinent de soulever, qu'en ce qui concerne le contrôle du bourgmestre et quant aux distances à respecter, il convient de noter que ce contrôle se fait par le biais du dossier d'autorisation de construire et qu'il peut efficacement se réaliser à travers le LIDAR du portail du cadastre et de la topographique qui permet d'effectuer le mesurage, y compris sur base de coordonnées.



Enfin, il convient de préciser que les distances de sécurité minimales sont également à respecter lorsque de nouvelles lignes à haute tension sont mises en place. En effet, raisonner différemment aurait pour conséquence de rendre la disposition de certains terrains ou bâtiments contraire à l'article 27, ce qui n'est pas concevable.

Ad Article 28

Dans la continuité de l'article 27, l'article 28 a vocation à interdire la réalisation de tout nouveau bâtiment au-dessus des réseaux des équipements publics et collectifs souterrains, à l'exception des conduites raccordant le bâtiment à ces réseaux.

Le texte fait référence aux bâtiments qui « couvent » les réseaux, cela vise donc les bâtiments en contact direct avec le sol. Ne sont donc pas visés, les saillies ou encore les passerelles, car bien qu'elles se situent au-dessus de tels réseaux, elles ne sont pas en contact direct avec le sol et ne sont donc pas susceptibles d'impacter à titre d'exemple les travaux d'entretien pour construire ces réseaux.

Ad Article 29

L'article 29 concerne les travaux de remodelage de terrain, tels que les terrassements, remblais et déblais, afin de préserver la solidité, la sécurité, la salubrité et la stabilité des constructions, des équipements publics et des terrains adjacents.

L'objectif est de protéger les terrains adjacents et de prévenir les risques liés aux mouvements de terrain, tels que les tassements, glissements ou éboulements, susceptibles d'être provoqués par des remblais, déblais ou dispositifs de soutènement mal exécutés. Il convient de préciser à cet égard que ces mesures sont de nature qualitative et doivent être examinées au cas par cas, en fonction de la configuration du site, et notamment de sa topographie. En effet, le bourgmestre ne peut refuser un projet que s'il est manifestement contraire à ces dispositions.

L'obligation de stabiliser les talus présentant une pente marquée, visée au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, répond à un objectif de sécurité.

Lorsque les travaux sont réalisés dans une zone à risque d'éboulement ou de glissement de terrain conformément au PAG, sur un terrain ayant fait l'objet d'anciens travaux miniers ou sur les terrains ou terrains limitrophes qui présentent des instabilités géologiques visibles ou documentées, donc connues, le paragraphe 3 détermine qu'une étude géotechnique et une étude pré-statique sont jointes à la demande d'autorisation de construire. En effet, le risque d'éboulement de terrain étant plus élevé, il est nécessaire de définir les mesures à prendre à l'aide d'une étude afin d'éviter tout incident et de maintenir la sécurité publique tout en prévenant des dommages matériels.

Le paragraphe 4 précise que le sol destiné à recevoir une construction présente, ou est préparé de manière à présenter, des caractéristiques assurant la stabilité de l'ouvrage afin de limiter tout risque de tassement et de gonflement du sol.

Ad Article 30

L'article 30 a trait aux situations où un terrain est plus haut que le terrain voisin et où il existe, par conséquent, un risque de chute en limite séparative. Pour y remédier, l'article 30 impose de prendre une mesure de sécurité qui peut revêtir la forme d'un garde-corps, d'un ou de plusieurs talus avec un



plateau horizontal ou encore de tout autre dispositif adapté au contexte et qui permet de supprimer ce risque. Il peut, par exemple, s'agir d'une clôture légère ou d'un muret, le cas échéant, d'une hauteur inférieure à 1 mètre. L'objectif est ainsi d'éviter qu'une personne ou qu'un objet puisse tomber sur le terrain voisin et présenter un risque pour la sécurité.

Enfin, il convient de préciser que par « terrain accessible », il y a lieu d'entendre les terrains accessibles aux personnes, comme des lieux de loisirs. Ainsi, il ne s'agit pas de clôturer tout terrain ou tout espace qui se situe en hauteur par rapport à un autre.

Ad Article 31

L'article 31 suit une logique identique à celle de l'article 30, en ce qu'il vise à protéger les personnes d'un risque de chute engendré par une différence de niveau.

L'article 31 s'applique également dès lors qu'on est en présence d'un terrain accessible, donc empruntable par les résidents, les visiteurs ou occupants, et qu'il se trouve aux abords d'un bâtiment comportant au moins 3 logements. L'article 31 s'applique en ce sens aux parties d'un terrain qui est accessible par le bâtiment. Ainsi, dans le cas d'un terrain situé en profondeur et dont une partie n'est pas accessible, car clôturée par exemple, l'article n'a pas vocation à s'appliquer.

Il convient enfin de préciser que la hauteur de la différence de niveau doit être supérieure à 1,50 mètres et non 1,20 mètres comme à l'article 30, en ce que l'on se trouve aux abords d'un bâtiment résidentiel, dont il est présumé que les occupants connaissent les lieux et sont de ce fait moins exposés à un risque de chute. La hauteur de 1,50 mètres est ainsi moins stricte que celle de 1,20 mètres.

Ad Article 32

L'article 32 permet de prévenir les risques de noyade en ce que les piscines doivent être dotées d'un dispositif de sécurité. Il peut s'agir d'une installation empêchant le passage d'un enfant, d'une alarme sonore détectant tout franchissement du bassin ou encore d'une clôture.

Ne sont pas visés par le présent article, les bassins de rétention, en ce qu'ils ne constituent pas une piscine.

Ad Article 33

L'article 33 concerne les emplacements de stationnement extérieurs et intérieurs pour voitures. Le paragraphe 1^{er} définit différentes dimensions afin que les aires et emplacement de stationnement soient aménagés de sorte à assurer un accès aisé, sûr et commode pour l'automobiliste et le piéton.

Les dimensions imposées visent également à assurer que tout conducteur puisse manœuvrer de manière efficace, sans être encombré par les murs.

Il convient de préciser que l'article 33 se contente de fixer des exigences dimensionnelles, alors que le nombre d'emplacements à prévoir est prévu par le plan d'aménagement général ou le plan d'aménagement particulier.

Le paragraphe 2 détermine que les emplacements de stationnement au sol, regroupés sous forme de parking extérieur de plus de 10 emplacements, sont aménagés de manière à assurer une perméabilité des eaux pluviales sur au moins 40 pour cent de la surface totale des emplacements. Cette exigence



contribue à limiter le ruissellement des eaux pluviales et la surcharge des réseaux, tout en tenant compte des contraintes spécifiques liées à l'accessibilité des personnes handicapées et aux zones de protection des eaux. Par « revêtement perméable », il y a notamment lieu d'entendre, le concassé naturel de carrière, le gravier, ou encore les dalles engazonnées.

Le paragraphe 3 concerne les systèmes mécaniques de stationnement, tels que les « park-lift ». Il s'agit de déterminer que ces systèmes, lorsqu'ils permettent le stationnement superposé, bénéficient d'une hauteur suffisante pour garantir un fonctionnement sécurisé et un accès indépendant à chaque niveau, quelle que soit l'occupation du dispositif. Cela, pour éviter des situations où un véhicule ou un usager se retrouve bloqué au sein du parking.

Enfin, en ce qui concerne les ascenseurs pour voitures, le paragraphe 4 précise que ces derniers disposent d'une aire d'attente afin de permettre à tout véhicule d'y attendre en toute sécurité l'arrivée de l'ascenseur, tout en évitant d'obstruer une voie de circulation, une rampe ou un accès.

Le paragraphe 5 concerne la possibilité pour le bourgmestre de déroger aux dispositions du paragraphe 1^{er}, sous certaines conditions.

Ad Article 34

L'article 34 a pour objectif de transposer l'article 14 de la directive EPBD 2024/1275 en matière de transition énergétique, tout en anticipant sa mise en œuvre. Il s'agit dès lors de déterminer que les emplacements de stationnement soient conçus et équipés de sorte à pouvoir accueillir plus facilement une installation de points de charge pour véhicules électriques, même ultérieurement.

Les paragraphes 2 et 3 précisent les modalités que doit respecter l'équipement.

Le paragraphe 4 concerne les bâtiments dédiés au logement qui disposent de plus de 3 emplacements de stationnement et les bâtiments dédiés à d'autres fonctions que le logement qui disposent de plus de 5 emplacements de stationnement. Il définit qu'un système collectif de gestion intelligente de charge est à installer.

Le paragraphe 5 relève que pour les bâtiments dédiés au logement, qui contiennent plus de 3 emplacements de stationnement, il faut prévoir au moins un point de charge. Un point de charge est alors prévu par tranche entamée de 3 emplacements, et ce afin de garantir un approvisionnement suffisant, mais proportionnel.

Pour les bâtiments non dédiés au logement, un emplacement sur deux doit être prééquipé. A partir de plus de 5 emplacements, il faut un point de charge par tranche entamée de 5 emplacements.

Le paragraphe 7 précise que les emplacements dotés d'un point de charge sont assimilés à des emplacements prééquipés et sont comptabilisés pour l'atteinte de l'objectif du paragraphe 1^{er}.

Ad Article 35

L'article 35 impose des exigences dimensionnelles et de déclivité pour les nouvelles rampes carrossables afin de garantir la commodité et la sécurité, mais surtout afin de veiller à ce que les rampes soient réellement praticables et fonctionnelles afin qu'elles puissent être réellement utilisées.



Il permet d'éviter le stationnement régulier de voitures sur la voie publique pour des raisons de confort ou de commodité, ce qui n'est pas dans l'intérêt général.

Ad Article 36

L'article 36 vise à encourager l'usage des moyens de déplacement actifs en offrant des conditions de stationnement adaptées, sûres et fonctionnelles pour les vélos et autres engins de mobilité active, tels que les trottinettes. Il s'agit encore de prévenir, par ces moyens, les vols. A cet égard, il convient de noter que lorsqu'un espace dédié au stationnement de tels engins dans les caves privatives, le dispositif servant de support et d'anti-vol n'est pas nécessaire comme la cave peut être fermée à clé. Le cas échéant, la surface à prévoir pour l'emplacement s'ajoute à celle prévue à l'article 20.

Le nombre d'emplacements à prévoir est prévu par le plan d'aménagement général ou le plan d'aménagement particulier.

Le paragraphe 3 relève que les emplacements pour vélos et autres engins de mobilité active sont couverts, à l'exception des emplacements destinés aux visiteurs.

Ad Article 37

L'article 37 vise à encadrer les éoliennes urbaines et leur installation dans les zones d'habitation et mixtes. Les autres zones, telles que les zones d'activités économiques, ainsi que les autres types d'éoliennes ne sont pas concernées par le champ d'application du présent article. Afin de réduire la projection de l'ombre stroboscopique et le bruit au maximum, seules des éoliennes urbaines, de forme cylindrique, sont autorisées dans les zones précitées.

Le paragraphe 2 impose que l'installation se fasse en toiture à une distance du bord présentant au moins la moitié de sa hauteur. Ainsi, si l'éolienne présente par exemple une hauteur de 4 mètres, elle doit se situer à au moins 2 mètres du bord de la toiture. Ceci permet d'éviter les projections d'ombre mais aussi de glace, en cas de conditions climatiques hivernales.

Il convient de noter que l'article a vocation à admettre d'office les éoliennes précitées dans les zones précitées, à moins qu'elles portent sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection communale ou nationale et à condition que les dispositions de la loi modifiée du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, ou celles issues du PAG ou PAP les excluent expressément (conditions cumulatives).

Ad Article 38

L'article 38 a pour objectif d'encadrer l'installation de panneaux solaires en définissant leur hauteur, leur distance, leur emplacement ou leur aménagement sur les bâtiments et les dépendances, comme les abris de jardin ou les carports.

Le paragraphe 1^{er}, par analogie à l'article 37, profite des mêmes exclusions, dont les conditions à remplir sont également cumulatives.

Le paragraphe 2, alinéa 4, précise, à des fins de sécurité, que l'installation des panneaux solaires ne peut pas obstruer l'accès des services de secours aux issues d'évacuation.

Le paragraphe 3 précise que les installations de panneaux photovoltaïques sur les murs, les façades, les clôtures et les balcons, à l'exception des installations photovoltaïques de type « *plug and play* »



d'une puissance totale n'excédant pas 799 W, doivent être anti-éblouissants, de sorte à réduire l'effet éblouissant de ces panneaux et d'éviter toute obstruction ou danger à la circulation routière.

Il convient de préciser que la présente disposition entend concilier les objectifs fixés aux niveaux européen et national, qui soutiennent la transition énergétique, avec l'autonomie communale.

Ad Article 39

L'article 39 a vocation à définir, pour les parkings extérieurs d'une certaine envergure, en l'espèce d'au moins 2.500 mètres carrés, des exigences qui s'inscrivent dans une démarche de transition et de résilience énergétiques, mais aussi de durabilité. Ces parkings sont ainsi équipés d'ombrières photovoltaïques sur au moins 35% de la superficie totale des emplacements de stationnement ou munis d'un revêtement permettant la perméabilité des eaux pluviales sur au moins 40% de leur superficie. Il s'agit d'améliorer l'approvisionnement énergétique, ce qui est dans l'intérêt national, mais également européen. Cette disposition s'inspire de nos voisins français, qui sont allés plus loin en visant plus les parkings de plus de 1.500 m².

Ainsi le principe réside en celui d'équiper les parkings de plus de 2.500 mètres carrés, soit d'ombrières photovoltaïques sur au moins 35% de la superficie totale des emplacements, soit de les munir d'un revêtement permettant la perméabilité des eaux pluviales sur au moins 40% de leur superficie. Le revêtement perméable est exclu dans le cas des emplacements de stationnements réservés aux personnes handicapées.

L'article 39 permet ainsi de garantir un ombrage sur les surfaces tout en favorisant l'accélération de l'énergie renouvelable, ou bien de les munir d'un revêtement permettant la perméabilité des eaux pluviales.

Plus les surfaces restantes, c'est-à-dire, les surfaces de circulation qui ne sont pas visées par l'un des deux aménagements, celles-ci doivent être recouvertes d'un revêtement de teinte claire afin d'améliorer le confort thermique et d'atténuer les effets du réchauffement climatique lors des périodes estivales. En effet, la teinte claire permet de réfléchir fortement la lumière solaire au lieu de l'absorber. En pratique, il est communément admis que le revêtement répondant au facteur « albedo », qui est un facteur permettant de mesurer la capacité d'une surface à réfléchir la lumière, d'une valeur inférieure à 0,3 permette de satisfaire aux exigences de « teinte claire ».

L'installation d'ombrières photovoltaïques est cependant à exclure dans le cas de parkings aménagés sur des aires à usage multifonctionnel en raison de leur configuration et finalité spécifiques qui ne sont pas compatibles avec de telles installations. Par « usage multifonctionnel », il y a notamment lieu d'entendre les foires, les kermesses, les marchés, etc.

L'article 39 vise aussi bien les nouveaux parkings, que ceux faisant l'objet d'une transformation substantielle. Ainsi, en cas des travaux mineurs et ponctuels, tel qu'un nouveau revêtement, la présente disposition n'a pas lieu à s'appliquer.

Ad Article 40

L'article 40 vise à encadrer les unités extérieures des pompes à chaleur afin de concilier le recours aux énergies renouvelables et la protection contre les nuisances sonores.



Par analogie aux articles 37 et 38, l'article 40 admet d'office l'installation des pompes à chaleur dans les reculs avant, latéraux et arrières des bâtiments, ainsi qu'en toiture, sauf en ce qui concerne les terrains qui abritent des bâtiments faisant l'objet d'une protection communale ou nationale et dont les dispositions de la protection excluent expressément l'implantation des pompes dans le recul avant et en toiture.

Les exigences relatives aux distances minimales et aux seuils de bruit, prévues au paragraphe 2, visent à limiter les nuisances pour les terrains voisins. L'interdiction d'orienter l'expulsion d'air vers des ouvertures de façades ou d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes permet de prévenir les gênes directes pour les occupants et le voisinage.

Ad Article 41

L'article 41 règle l'implantation des armoires de concessionnaires dans le domaine public.

Le dictionnaire général du bâtiment, « *Le petit dicobat* », définit le terme « armoire » comme « une enveloppe normalisée, métallique ou isolante, qui renferme et protège un ensemble de commandes, d'appareils et de dispositifs de connexion ».

Sont ainsi notamment visées, les armoires techniques tels que les boîtiers de distribution électrique, de télécommunication, de fibre ou encore de gaz qui se situent dans le domaine public.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, précise que les armoires de concessionnaires sont regroupées, sauf si elles sont enterrées ou si, pour des raisons d'ordre technique ou de manque de surface disponible, un tel regroupement n'est pas possible. Le regroupement facilite l'intervention des techniciens et contribue à la sécurité et la commodité des usagers dans l'espace public.

Le paragraphe 3 offre au bourgmestre la possibilité de déroger au paragraphe 1^{er}, alinéa 2.

Ad Article 42

L'article 42 concerne l'éclairage en tant qu'aménagement sécuritaire dans le domaine public.

L'alinéa 1^{er} précise alors que l'éclairage doit assurer une visibilité adéquate sur l'ensemble des cheminements empruntés par les piétons. Il s'agit, par ce moyen, de renforcer le niveau de sécurité, mais aussi le sentiment de sécurité dans les espaces accessibles au public. Sont ainsi visées, les voies et espaces publics et les voies ouvertes au public qui se situent en zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et qui sont fortement ou régulièrement fréquentés.

Afin d'éviter tout risque d'éblouissement, les sources lumineuses sont déterminées et installées de manière à être orientées vers le sol ou vers une façade. La sécurité et le sentiment de sécurité sont des éléments essentiels en termes de qualité de vie dans l'espace public.

Ad Article 43

L'article 43 encadre la manière dont doivent être réalisés les travaux d'installation, de réfection ou de modification d'équipements publics enterrés, tels que les réseaux et conduites, ainsi que les travaux portant sur les revêtements du sol du domaine public.



L'objectif principal de cette disposition est de garantir le bon fonctionnement et la continuité des services essentiels, tels que la distribution de l'eau, de l'électricité, les télécommunications ou l'assainissement, en veillant à ce que les nouveaux tracés ou interventions n'entravent ni l'accessibilité ni l'exploitation des équipements existants.

Par ailleurs, l'obligation de reprendre le niveau, le type et le calepinage du revêtement existant ne poursuit pas uniquement une finalité esthétique, mais constitue avant tout une mesure de sécurité et de commodité, en permettant de préserver des aménagements spécifiques du domaine public, tels que les bandes podotactiles, les zones antidérapantes ou les dispositifs de guidage présents, qui sont des éléments indispensables pour les personnes à mobilité réduite et malvoyantes. Par conséquent, le nouveau revêtement ou le recouvrement doit respecter les caractéristiques techniques et de sécurité du revêtement en place, ceci en termes de charge ou d'antidérapant.

Les équipements visés par cet article comprennent notamment les trappes, regards, couvercles, grilles ou autres dispositifs techniques apparents en surface, ainsi que leurs mécanismes de fermeture ou de manœuvre.

L'alinéa 3 relève que les alinéas 1^{er} et 2 ne s'appliquent pas aux nouveaux travaux consistant en une réfection complète ou en une reconstruction. En effet, dans tels cas, l'obligation de reprendre à l'identique le revêtement existant perd sa pertinence, dès lors que l'objectif est précisément de revoir l'aménagement dans son ensemble.

Ad Article 44

L'article 44 concerne l'aménagement des places publiques à revêtement minéral. L'objectif poursuivi est celui d'améliorer la qualité des espaces publics et le confort des usagers. Par « place publique », il y a lieu de considérer tout espace extérieur ouvert au public, comme une place de quartier, une place devant la mairie ou une esplanade ouverte. Les parkings ne sont pas visés par la notion de place publique, en ce qu'ils ne supposent pas le rassemblement de personnes.

Le paragraphe 1^{er} détermine alors, en fonction de la superficie de la place publique, combien d'arbres sont à planter. Les places publiques de plus 2 000 mètres carrés doivent, en sus, bénéficier d'une fontaine d'eau potable. Les places qui dépassent la superficie de 5 000 mètres carrés, en sus des arbres et d'une fontaine, doivent bénéficier d'un bassin ou d'un équipement de jet ou de jeux d'eaux.

Ces mesures permettent de fournir des points d'ombre rafraichissants, d'améliorer le confort thermique et de limiter la chaleur rayonnante diurne du revêtement de la place publique, tout en favorisant l'accès à l'eau dans des endroits minéralisés et de renforcer la résilience urbaine aux périodes de canicule. Ces aménagements contribuent ainsi fortement à l'amélioration de la qualité de vie des personnes, en particulier de celles fréquentant régulièrement des espaces publics.

Il y a lieu d'entendre par exemple par « place publique », un espace extérieur ouvert au public, comme une place de quartier, une place devant la mairie, ou encore une esplanade ouverte.

Il convient ainsi de planter dans ces places, au moins 1 arbre par tranche entamée de 250 mètres carrés.



En effet, grâce à la plantation d'arbres à haute tige, présentant en général un diamètre de quelques 10 mètres, il est possible de couvrir une surface d'environ 80 mètres carrés par arbre, ce qui entraîne une couverture arborée d'un tiers de la surface de la place publique. Cette couverture permet à son tour de réduire les températures d'environ 0,4 °C en moyenne avec une réduction pouvant atteindre ponctuellement 5,9° C. Ce verdissement permet de lutter efficacement contre les vagues de chaleur et contribue dès lors à une bonne santé publique.

L'aménagement de fontaines d'eau potable et, pour les plus grandes places, de bassins ou de jeux d'eau, répond également à des objectifs de commodité et de santé publique, en offrant aux usagers des points de rafraîchissement et des espaces de détente. Subsidiairement, ces aménagements contribuent également à renforcer l'attractivité et le caractère convivial des places publiques.

L'exigence relative à la teinte claire, prévue au paragraphe 2, vise à limiter l'absorption de chaleur par les matériaux inertes.

L'article 44 poursuit alors une volonté de rendre les places publiques fortement minéralisées attrayantes et adaptées aux enjeux climatiques et sociaux et qui demeurent compatibles avec l'affectation initiale de la place publique.

En effet, le paragraphe 3 prévoit que le bourgmestre peut, sur base d'un justificatif, accorder une dérogation à la plantation et aux aménagements visés lorsque l'affectation de la place publique perdrait de sa qualité au regard de son affectation du fait de devoir planter un nombre précis d'arbres, qui pourraient potentiellement hypothéquer son usage. Tel est le cas par exemple d'une place accueillant une kermesse, et qui perdrait, par la plantation d'arbres, son potentiel d'accueil pour les manèges ou autres installations.

Il en est de même pour les places publiques se situant au-dessus d'un parking souterrain. Dans ce cas, une dérogation peut être envisageable si la configuration du parking ne permet pas l'aménagement ou la plantation d'arbres en raison de contraintes d'ordre techniques. En l'occurrence, il s'agit par exemple de l'hypothèse où le sol ne bénéficie pas de terre suffisante afin d'accueillir un réseau racinaire pour les arbres.

Ad Article 45

L'article 45 vise l'aménagement des platebandes végétalisées et des zones de plantation le long des voies publiques ou ouvertes au public afin d'intégrer la gestion des eaux pluviales directement dans l'espace public dès la phase de conception ou de réaménagement.

L'obligation d'aménager les platebandes à un niveau égal ou inférieur à celui des surfaces limitrophes poursuit un objectif de durabilité et de gestion raisonnée des eaux pluviales, en favorisant l'écoulement naturel des eaux de ruissellement vers les zones plantées. Elle s'inscrit dans une mesure qui priorise le drainage des eaux pluviales en surface et l'infiltration des eaux pluviales. Ceci permet également d'alimenter la végétation et d'en assurer sa survie sans trop d'entretien.

L'article 45 entend introduire le concept de « ville éponge », un concept d'urbanisme durable visant à absorber et stocker l'eau de pluie sur place, plutôt que de l'évacuer rapidement par les égouts. Ce concept permet de prévenir les inondations lors des fortes pluies, favorise la recharge des nappes phréatiques et rafraîchit le climat urbain tout en améliorant la santé des espaces verts.



En effet, il est estimé que la mise en œuvre du concept de la « ville-éponge » permet de réduire de 50% les débits dans les réseaux d'assainissement, d'abaisser la température grâce à des surfaces végétalisées et de renforcer la résilience urbaine face aux épisodes pluvieux intenses et sèches.

Ad Article 46

L'article 46 concerne les emplacements de stationnement pour les voitures.

Le paragraphe 1^{er} définit le dimensionnement et l'aménagement des places de stationnement dans l'espace public de sorte à garantir aux automobilistes et aux piétons une circulation sûre et commode, mais aussi de permettre les manœuvres. Ainsi, les piétons sont tenus de pouvoir rejoindre le trottoir ou un cheminement sans danger, excluant alors des lieux trop étroits.

La valeur est de 5 mètres pour des emplacements perpendiculaires ou en dent de scie à 45°, ce qui correspond à la longueur standard d'un véhicule tout en garantissant une marge de sécurité. La largeur de 2,50 mètres permet quant à elle une ouverture des portes sans risque.

La longueur est alors portée à 6 mètres lorsque l'emplacement longe une voie desservante. La largeur est également plus élevée, du fait que cet emplacement se retrouve bordé d'un côté et nécessite davantage d'espace pour l'ouverture des portes et pour la sortie du véhicule par l'automobiliste.

Le paragraphe 2 impose une perméabilité des emplacements de stationnement au sol regroupés sous forme de parkings (zone de stationnement identifiable et cohérente), excluant ainsi les bandes de stationnement le long des voiries, de plus de 10 emplacements d'au moins 40%. Cette exigence s'inscrit dans la logique d'un urbanisme durable, mais également de résilience en ce qu'elle vise la réduction des risques d'inondation. Par « revêtement perméable », il y a lieu d'entendre notamment le concassé naturel de carrière, le gravier, ou encore les dalles engazonnées.

Une exception à l'exigence de perméabilité est faite pour les places réservées aux personnes handicapées, considérant que ces emplacements sont en principe moins commodes et confortables à la circulation piétonne. Sont également exclus de cette disposition, les parkings sur des aires multifonctionnelles ainsi que les emplacements prévus dans des zones de protection des eaux. En ce qui concerne les zones de protection des eaux, cela s'explique par le fait qu'il est préférable de sceller la surface de stationnement afin d'éviter toute contamination avec d'autres substances, comme de l'huile. Enfin, l'usage multifonctionnel vise par exemples les aires abritant des marchés, des foires ou encore des expositions.

Ad Article 47

L'article 47 détaille les surfaces des emplacements de stationnement pour les vélos, mais aussi les autres engins de mobilité active, telles que les trottinettes, dans les zones accueillant du public.

La largeur de 0,75 mètres et la longueur de 2 mètres correspondent à l'espace nécessaire pour un vélo standard avec une marge pour le guidon.



L'article 47 ne définit que les dimensions, étant donné que le nombre d'emplacements à prévoir est prévu par le plan d'aménagement général ou le plan d'aménagement particulier.

Ad Article 48

L'article 48 concerne la mobilité électrique. Il règle l'implantation des bornes de charge ou de dispositifs similaires, lorsque les emplacements de stationnement en sont équipés.

La borne doit être immédiatement accessible depuis l'emplacement. Le câble doit ainsi pouvoir atteindre le véhicule sans traverser un trottoir, une piste cyclable ou un chemin piéton. Pour ce faire, un passage libre d'au moins 1,50 mètres pour les piétons, voire de 2 mètres pour un trottoir mixte, doit être respecté.

L'article impose également que pour les parkings de plus de 10 emplacements, au moins un point de charge doit être aménagé, et ce par tranche entamée de 5 emplacements.

Le paragraphe 2 permet au bourgmestre de déroger, sous certaines conditions, aux dispositions du paragraphe 1^{er}.

Ad Article 49

L'article 49 définit les modalités d'accessibilité aux bâtiments abritant une pièce destinée au séjour prolongé de personnes. Ainsi, tout bâtiment destiné à une telle fonctionnalité, dispose d'au moins un accès piéton, et le cas échéant, un accès carrossable sécurisé et raccordé à la voirie.

La notion de « voie ouverte au public » dans le présent article, mais également de manière générale, vise des infrastructures d'accès privée appartenant à un propriétaire ou gérées par une copropriété, mais qui sont accessibles au public.

Les prescriptions relatives aux accès carrossables visent à garantir une utilisation adaptée aux besoins réels du bâtiment desservi, tout en évitant des aménagements sous-dimensionnés susceptibles d'engendrer des manœuvres dangereuses ou des conflits avec la circulation publique et la sécurité routière. Le dimensionnement minimal et la prise en compte des rayons de giration nécessaires, notamment pour les poids lourds, relèvent d'un objectif de sécurité et de commodité d'exploitation.

Le paragraphe 3 concerne les règles applicables aux raccordements de rampes carrossables et à la visibilité des accès visent à prévenir les situations dangereuses à l'interface entre domaine privé et domaine public. Elles permettent d'assurer que les usagers de la voie publique ou ouverte au public, qu'ils soient motorisés ou non, puissent anticiper et percevoir les entrées et sorties de véhicules.

Le paragraphe 5 précise que lorsqu'un accès est situé en hauteur par rapport de la voie publique ou ouverte au public, cet accès est équipé d'un dispositif empêchant l'écoulement des eaux pluviales sur la voie publique ou ouverte au public ou aménagé de manière à assurer une perméabilité des eaux pluviales sur au moins 40% de sa surface.

Le paragraphe 6 permet au bourgmestre de déroger, sous certaines conditions, aux dispositions des paragraphes 2, 3 et 5.

Ad Article 50



L'article 50 permet de réduire la surchauffe d'un bâtiment par le biais d'un écran de végétation et contribue à la végétalisation de l'espace urbain.

Le fait d'assortir les façades végétalisées de platebandes aménagées sur la voie publique ou ouverte au public permet la pérennité des plantations. Elle permet de garantir un volume de sol suffisant pour le développement des plantes grimpantes, tout en évitant des solutions artificielles ou précaires qui risqueraient de compromettre leur survie à moyen ou long terme. Tel serait par exemple le cas d'une plante qui ne dispose d'aucun espace sur la voie publique ou ouverte au public et qui se situerait dans un recul latéral, voire un bac à fleurs intégré à la façade, avec peu d'accès à la terre et qu'il faudrait arroser artificiellement.

Les plantes grimpantes peuvent être assortis de platebandes en pleine terre sur le domaine public et en limite de la construction. Si une telle emprise sur la voie publique ou ouverte au public aboutit, il faut bien évidemment, en amont, l'autorisation de l'administration communale ou de la personne visée par la propriété privée, conformément aux règles de droit civil et en matière de servitudes privées.

La possibilité de diriger les eaux pluviales issues du bâtiment vers ces platebandes vise à renforcer la logique de gestion intégrée des eaux pluviales, en favorisant l'infiltration et l'utilisation de l'eau pour l'arrosage naturel des plantations.

Ad Article 51

L'article 51 a pour vocation de prévoir, dans les zones d'habitations et mixtes, des règles d'implantation et d'aménagement des clôtures en bordure de la voie publique ou ouverte au public, donc celles qui se situent dans une bande de 2 mètres à partir de la limite de la voie publique ou ouverte au public.

Ne sont donc pas visées, les clôtures se situant dans d'autres zones, notamment les zones d'activités économiques ou industrielles, les écoles ou encore les prisons qui nécessitent des besoins différents en termes de hauteur et d'implantation.

Le paragraphe 2 précise que toute nouvelle clôture présente une hauteur maximale de 1,50 mètres, en sont exclues les haies qui servent de clôture. Cette disposition vise à garantir une visibilité suffisante dans le domaine public et aux abords, afin d'éviter toute clôture opaque qui pourrait conduire à des conséquences sociales néfastes, comme l'augmentation de la criminalité dans des zones moins exposées à la vue de tous. En effet, cela a une incidence sur la sécurité en ce que les espaces plus visibles sont moins exposés à la criminalité et renforcent le sentiment de sécurité, ce qui est non seulement bénéfique pour la qualité de vie, mais garantit également une plus grande présence de personnes dans les espaces publics, ce qui, à son tour, assure une sécurité accrue et un sentiment de sécurité plus fort.

La hauteur maximale de 1,50 mètres permet ainsi de préserver la visibilité et la sécurité des piétons, des cyclistes mais également des sorties de garage.

Enfin, le paragraphe 3 permet de prévenir des chutes de personnes et de sécuriser les abords de la voie publique par des dispositifs, tels qu'un garde-corps, des talus ou encore tout autre dispositif de sécurité visant à empêcher les risques de chute. Pour plus d'amples précisions, il est fait renvoi aux commentaires des articles 30 et 31.



Ad Article 52

L'article 52 permet, par l'aménagement d'espaces verts, de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales, d'éviter la surchauffe et de préserver la fonction écologique et la biodiversité des sols urbains et de favoriser ainsi la résilience.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, vise les terrains abritant des bâtiments qui sont situés dans des zones d'habitation ou des zones mixtes.

L'alinéa 2 précise ce qu'il n'y a pas lieu d'entendre par « surface végétalisée » : les graviers, matériaux minéraux, synthétiques ou membranes géotextiles. Plus précisément, il s'agit d'exclure les aménagements purement décoratifs ou techniques qui ne répondent pas aux objectifs écologiques et hydrauliques recherchés, renforçant la qualité environnementale.

Le paragraphe 2 relève que les accès, les emplacements de stationnement, les terrasses ou encore les bandes de graviers drainant situées jusqu'à 60 centimètres autour du bâtiment ne sont pas visés.

A titre subsidiaire, il convient de préciser que pour les aménagements extérieurs déjà existants qui font l'objet de travaux de rénovation, tel qu'un remplacement de pavés, ne sont pas visés par l'obligation de végétalisation. En effet, dans ce contexte, il ne s'agit pas de travaux de transformation qui devraient quant à eux se conformer aux dispositions du règlement sur les bâtisses, conformément à l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ce dernier ayant vocation à devenir le nouvel article 27 à la suite du projet de loi.

Ad Article 53

L'article 53 a trait aux éléments dépassant de la façade d'un bâtiment vers une voie publique ou ouverte au public. Il s'agit de corniches, d'avant-toits, d'auvents, de balcons, d'encadrement ou encore de cours anglaises. Ces dispositions imposent des hauteurs minimales et des limites d'empiètement pour ces éléments architecturaux afin de garantir la sécurité et la circulation le long des bâtiments dans l'espace public ou privé dédié à la viabilisation des terrains.

Jusqu'à une hauteur de 4,50 mètres, l'empiètement sur le domaine public ne peut se faire sur plus de 0,15 mètre, sauf si en raison de l'assainissement énergétique, la couche isolante et le parachèvement doivent déborder davantage sur le domaine public. La hauteur de 4,50 mètres permet d'éviter que la saillie ne soit heurtée par un véhicule plus haut lors d'une manœuvre.

Dans ce contexte, il y a lieu de rappeler que toute emprise des constructions sur le domaine public conduit à l'établissement d'une servitude privée, soumise à l'autorisation de l'administration communale et soumise aux règles de droit civil.

De manière générale, il convient de noter que lorsque le texte n'apporte pas de précisions en ce qui concerne le point de référence pour le mesurage d'une hauteur, le mesurage des différentes hauteurs se fait en tout point.

Le paragraphe 3 permet au bourgmestre de déroger au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, pour les bâtiments existants. Cette dérogation a pour vocation de permettre la réalisation d'un plus grand nombre



d'assainissements énergétiques, à condition que cela ne nuise pas à la circulation sur la voie publique ni à l'accès.

Ad Article 54

Dans la continuité de l'article 53, traitant des saillies fixes, l'article 54 concerne les saillies mobiles.

Par « saillie mobile », on entend notamment les portes, les portails, les barrières ou autres installations semblables. Ces éléments ne peuvent pas empiéter sur la voie publique ou ouverte au public, sauf si, dans le cadre d'un bâtiment existant, ils constituent une sortie de secours. Cette mesure permet d'empêcher l'installation d'une porte qui peut s'ouvrir brusquement sur un trottoir et d'entraver la circulation et d'éviter ainsi un risque de collision avec des objets ou encore des passants. Une issue de secours doit par principe s'ouvrir vers l'extérieur, or l'installation d'une telle porte peut s'avérer difficile dans des bâtiments existants lorsque la façade concernée donne directement sur la voie publique.

Pour ce qui est des contrevents ou des volets de fenêtres s'ouvrant vers l'extérieur, ces derniers peuvent néanmoins empiéter sur la voie publique, mais à condition qu'ils se situent à une hauteur minimale de 3 mètres. Cette mesure est également une mesure de sécurité qui permet d'éviter toute collision.

Ad Article 55

L'article 55 vise à encadrer l'implantation des équipements d'évacuation et de ventilation à proximité immédiate de la voie publique ou ouverte au public, afin de préserver la qualité de l'espace public, la sécurité des usagers et la salubrité des lieux dans les zones d'habitation et les zones mixtes. Pour ce faire, les installations visées au présent article sont celles qui se situent dans une distance jusqu'à 2 mètres du domaine public.

Ainsi, l'exposition directe des piétons, des riverains et des usagers de l'espace public à des fumées ou gaz de combustion est limitée, voire évitée.

Quant à l'exclusion des cours anglaises du champ d'application, elle s'explique par le fait que dans certains bâtiments, les installations techniques, telles que les chaudières, les VMC, etc., sont situées en sous-sol et évacuent ainsi naturellement via des cours anglaises, qui ne sont ni accessibles, ni visibles depuis le domaine public.

Ad Article 56

L'article 56 vise à définir le champ d'application du chapitre 9 relatif à la prévention incendie et précise les catégories de travaux et de bâtiments concernés.

Le paragraphe 1^{er} détermine dès lors que le chapitre 9 s'applique aux travaux de réalisation, de transformation, de changement du mode d'affectation ou de changement de typologie de logement, portant sur des bâtiments, à l'exception des bâtiments n'abritant aucune pièce destinée au séjour prolongé de personnes

Etant donné que chaque projet diffère en matière de complexité et engendre de ce fait une analyse des risques en terme de prévention d'incendie différente, les bâtiments qui abritent une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes et qui présentent un risque plus élevé en matière



de prévention incendie, sont configurés de sorte à assurer l'évacuation des personnes, la résistance au feu du bâtiment, la réduction du développement de la propagation du feu et des fumées et l'intervention rapide des services de secours.

Le chapitre 9 a ainsi vocation à établir un socle minimal constitué de règles qui doivent s'appliquer en tout état de cause.

En revanche, pour les bâtiments qui présentent un risque plus élevé, ces derniers doivent encore répondre aux 4 critères supplémentaires suivants :

- l'évacuation aisée et rapide des personnes ;
- la résistance au feu permettant de retarder l'effondrement du bâtiment ;
- la réduction du développement de la propagation du feu et des fumées ;
- l'intervention rapide et efficace des services de secours.

Par analogie à l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, tel qu'il sera modifié par le projet de loi n°8480 (qui sera encore amendé), les projets portant sur des bâtiments présentant un risque plus élevé en matière de prévention incendie, devront être soumis à l'avis du directeur général du Corps grand-ducal d'incendie et de secours (CGDIS). Cet avis portera notamment sur l'analyse du projet soumis à autorisation de construire au regard des quatre objectifs précités.

Il convient de préciser, que l'article 37, tel qu'actuellement en vigueur, deviendra le nouvel article 27 conformément au projet de loi déposé en parallèle qui adapte également la base légale pour le règlement sur les bâtisses en ses articles 38 et 39.

Le paragraphe 2 précise ce qu'il y a lieu d'entendre par « bâtiments présentant un risque plus élevé en matière de prévention incendie ». Il s'agit notamment des bâtiments moyens et hauts, les bâtiments comportant plus de huit unités fonctionnelles, les bâtiments comportant une unité fonctionnelle, dédiée aux activités de prestation de services professionnels, artisanales, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits, d'une surface utile supérieure à 400 mètres carrés, les bâtiments comportant une unité fonctionnelle dédiée aux activités de commerce d'une surface de vente utile supérieure à 300 mètres carrés, ainsi que les bâtiments comportant une unité fonctionnelle dédiée aux activités de restauration et de débit de boissons d'une capacité de clients supérieure à 50 clients.

Ainsi, il en découle que pour ce type de bâtiments, le risque d'incendie est estimé plus important, de sorte à ce que des mesures supplémentaires sont à prévoir, en sus du socle minimal à respecter.

Le paragraphe 3 définit le mode de calcul pour la capacité d'effectifs du bâtiment en fonction de l'affectation projetée. Le mode de calcul peut être différent de celui qui est exposé, en raison notamment des spécificités propres de l'activité projetée, qui imposerait un ratio différent. Tel est par exemple le cas dans la restauration debout et dans la restauration assise, où le ratio diffère selon la configuration.

Le paragraphe 4, alinéa 1^{er}, concerne la possibilité pour le bourgmestre de pouvoir déroger aux articles 57 à 71, sur base d'une notice suivie d'une illustration des solutions alternatives envisagées, à condition que lesdites solutions assurent, compte tenu de la capacité d'effectifs du bâtiment, un niveau



de sécurité au moins équivalent au socle minimal, et ce en matière d'évacuation des personnes, de résistance du bâtiment au feu, de limitation du développement et de propagation du feu et des fumées ainsi que d'intervention des services de secours.

Enfin, il existe encore la possibilité pour le bourgmestre, d'accorder une dérogation aux dispositions des articles 57 à 71, pour des travaux de transformation ou de changement d'affectation ou de typologie de logement, en raison de la configuration du bâtiment ou en cas de bâtiment faisant l'objet d'une protection communale ou nationale. L'évacuation sécurisée des personnes doit en tout état de cause être assurée.

Ad Article 57

L'article 57 concerne la stabilité au feu du système porteur et a pour objectif d'instaurer un facteur temporel permettant l'évacuation des personnes ainsi que l'intervention de secours, avant la propagation du feu.

Le mot « REI » est une classification européenne définie par la norme EN 13501-2 qui indique la résistance au feu d'un élément de construction et qui prend en compte trois critères.

Ainsi, « R » équivaut à la résistance mécanique, « E » correspond à l'étanchéité aux flammes et aux fumées et « I » correspond à l'isolation thermique.

La résistance mécanique « R » doit alors être d'au moins 30 minutes pour le système porteur et la charpente des bâtiments et des constructions accueillant des voies d'évacuation, à l'exception de ceux dédiés aux activités artisanales ou industrielles.

Ad Article 58

L'objectif de l'article 58 est de limiter la propagation du feu. Il régit ainsi la résistance au feu que doit avoir le parachevement mais aussi les ouvertures donnant sur une partie d'une coursive dans un cul-de-sac.

Le concept de la protection contre l'incendie est un système harmonisé à l'échelle européenne. Ainsi, la norme EN 13501-1 instaure un système de classement du comportement au feu des matériaux de construction. Ces classifications, encore appelées « euro classes », ont pour but d'évaluer l'inflammabilité, le dégagement de fumée ainsi que la formation de gouttelettes enflammées.

Il existe ainsi 7 classifications :

- 1° A1 = Matériaux incombustibles, ne participant pas au feu ;
- 2° A2 = Matériaux inflammables avec une contribution limitée au feu ;
- 3° B = difficilement inflammable, très faible contribution ;
- 4° C = difficilement inflammable, faible contribution ;
- 5° D = normalement inflammable, contribution acceptable ;
- 6° E = inflammabilité normale, comportement au feu tolérable ;
- 7° F = très facilement inflammable, aucune performance déterminée.

A partir de ces 7 classifications principales, se rajoutent deux classifications :



La classification « s » pour le dégagement de fumée :

- s1 = faible et gêne minimale pour la vue et respiration ;
- s2 = dégagement de fumée moyen et exposition modérée à la fumée ;
- s3 = fort dégagement de fumée ou non testé avec risque potentiellement élevé lié à la fumée.

Ainsi que la classification « d » pour les gouttes enflammées ou la chute de particules :

- d0 = pas de gouttes et chutes ;
- d1 = chute et gouttes limitées ;
- d2 = fort égouttement.

Ad Article 59

L'article 59 a pour objectif de limiter le développement et la propagation de l'incendie et des fumées d'un bâtiment à l'autre et d'une unité à une autre, et par conséquent, de ne pas submerger le déploiement des services de secours. Il traite ainsi de trois sujets distincts, à savoir l'isolement par rapport aux tiers et le compartimentage à l'intérieur d'un bâtiment ainsi que le compartimentage des locaux à risques.

Le paragraphe 1^{er} permet de garantir un isolement par rapport aux tiers, en limitant le passage des flammes, des fumées et de la transmission de la chaleur pendant au moins 30 minutes. De plus, l'indépendance des structures porteuses permet d'éviter que l'effondrement, l'incendie ou encore la déformation structurelle d'un bâtiment entraîne l'autre.

Par « menuiseries extérieures », on entend les fenêtres et les portes.

Le paragraphe 2 vise quant à lui un isolement interne, c'est-à-dire d'une unité par rapport à l'autre. En empêchant le passage des flammes et fumées ainsi que la transmission de chaleur, il permet de contenir l'incendie dans une seule zone, offrant ainsi un temps d'évacuation et d'intervention des services de secours. L'étanchéité aux flammes et aux fumées ainsi que l'isolation thermique d'une durée minimale de 30 minutes vaut aussi pour les niveaux entre eux s'ils ne font pas partie d'une même unité fonctionnelle, respectivement d'un même compartiment.

Enfin, le troisième paragraphe permet d'adapter la résistance au feu par rapport au niveau de risque d'un local, défini par la charge calorifique des produits y stockés. En effet, plus le local présente un risque d'incendie élevé, plus la résistance au feu doit être importante.

Ad Article 60

L'objectif de l'article 60 est de garantir l'évacuation rapide, sûre et protégée des personnes en cas d'incendie en garantissant un nombre suffisant de voies d'évacuation réglementaires et d'issues d'évacuation accessoires et en imposant des caractéristiques de résistance au feu. Le texte précise qu'une voie d'évacuation réglementaire peut être une voie d'évacuation horizontale et, le cas échéant, une voie d'évacuation verticale.

Plus le nombre d'effectif est élevé, plus il faut de voies pour que l'évacuation se déroule de façon sûre et éviter les encombrements et les mouvements de foule.

Enfin, le paragraphe 2 dispose que les voies d'évacuation réglementaires extérieures longeant des façades situées à une distance inférieure à 5 mètres sur leurs sections en cul-de-sac doivent présenter



une étanchéité aux flammes et aux fumées ainsi qu'une isolation thermique garantissant une résistance au feu d'au moins trente minutes afin de garantir une évacuation sûre.

Ad Article 61

L'article 61 est relatif aux voies d'évacuation horizontales et pose l'exigence d'une distance maximale de 20 mètres à parcourir entre l'issue d'une unité fonctionnelle et la sortie vers l'extérieur ou vers le compartimentage qui donne vers la voie d'évacuation verticale, de sorte à limiter le temps d'exposition à l'incendie ou à son début.

En ce qui concerne la largeur des voies, le ratio de 0,60 cm par personne permet d'adapter la dimension en fonction de la capacité d'effectifs, afin d'éviter les engorgements lors des mouvements de foule lors de l'évacuation. Elle ne peut en aucun cas être inférieure à 1,20 mètres.

Ad Article 62

L'article 62 définit des exigences relatives aux issues et aux portes des voies d'évacuation en fonction de la capacité d'effectifs afin de garantir l'évacuation rapide et aisée des personnes.

Ainsi, au-delà de 50 personnes, au moins deux issues sont nécessaires afin d'éviter les engorgements lors des mouvements de foule et de répartir le flux de circulation et d'évacuation.

La distance posée de 10 mètres entre deux issues d'un même local ou d'une même unité fonctionnelle poursuit l'objectif de l'indépendance d'une issue par rapport à l'autre. Si les issues sont trop proches, leur utilité est moindre car elles risqueraient de devenir toutes les deux inutilisables en raison du danger, de l'incendie ou de la foule.

Enfin, la distance maximale de 35 mètres pour rejoindre une voie d'évacuation réglementaire permet de limiter le temps de parcours et d'exposition. Elle est ramenée à 20 mètres pour les culs-de-sac, car dans ce cas il n'existe qu'un seul chemin de fuite et il est nécessaire de raccourcir le temps de trajet ou d'exposition liés à un demi-tour ou à un blocage.

En ce qui concerne les dimensions des portes, elles permettent d'assurer le passage commode et sécurisé afin d'éviter tout blocage lors d'un mouvement de foule.

Selon le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, une dérogation peut être accordée pour les portes existantes, à condition qu'elles respectent un passage libre d'au moins 0,75 mètres, et ce afin de garantir un niveau de sécurité tout en préservant l'existant.

Le paragraphe 2, alinéa 3, précise que les portes de compartimentage sont équipées d'un ferme-porte (-C) de sorte à ce que ce dernier garantisse que la porte coupe-feu reste fermée en cas d'incendie.

Ad Article 63

L'article 63 fixe les exigences de sécurité et prévention incendie applicables aux cages d'escaliers, qui constituent les voies d'évacuation verticales, servant à l'évacuation des personnes. L'escalier doit en ce sens demeurer accessible, praticable, protégé du feu et des fumées afin de permettre une évacuation rapide et sûre.



Les dimensions des escaliers permettent d'assurer le flux des personnes et d'éviter les blocages et engorgements.

Les escaliers doivent être équipés de mains-courantes afin d'améliorer l'évacuation rapide et aisée des personnes, notamment en situation de stress ou de panique (paragraphe 2).

La distance maximale à parcourir est limitée à 5 mètres. Cela s'explique par le fait que lorsque la partie horizontale avant la cage d'escalier est trop longue, le désenfumage perd en efficacité. En effet, le système tire l'air et les fumées vers la cage d'escalier, mais l'aspiration se voit limitée du fait de la distance. A partir de 5 mètres, les fumées stagnent dans la zone éloignée et compromettent ainsi la visibilité et la sécurité des occupants (paragraphe 3).

L'exutoire doit s'ouvrir automatiquement en cas de détection de fumées, et manuellement via un bouton poussoir au niveau de l'issue donnant sur l'extérieur.

Enfin, une dérogation peut être accordée par le bourgmestre, sur base du paragraphe 4, alinéa 3, quant au désenfumage des cages d'escaliers qui ne desservent pas plus de deux niveaux au-dessus ou en-dessous du niveau d'évacuation et que le second niveau ne comporte pas de locaux destinés au sommeil, et ce en raison d'une meilleure réactivité des occupants.

Ad Article 64

L'article 64 fixe les caractéristiques minimales d'une issue d'évacuation accessoire, une issue supplémentaire permettant aux occupants de quitter un bâtiment ou de pouvoir attendre de façon sûre les services de secours en cas d'urgence.

Le paragraphe 1^{er} définit ainsi des dimensions minimales afin de garantir le passage sûr des personnes, et limite la hauteur d'accès afin de permettre l'utilisation efficace d'une échelle portable par les secours. L'ouverture doit être dimensionnée de sorte à pouvoir faire sortir les personnes par les services de secours.

Lorsque l'issue sert d'espace d'attente, conformément au paragraphe 2, une surface suffisante est nécessaire pour accueillir les occupants du niveau qui ne peuvent pas évacuer immédiatement, en attendant l'intervention des secours.

Le paragraphe 3 a pour objectif de garantir à ce que les issues d'évacuation accessoires se trouvent dans les pièces communes, auxquelles tous les occupants ont accès, ou bien dans chaque pièce pouvant être louée individuellement. Cela permet d'éviter que la pièce abritant l'issue de secours puisse être fermée à clé et demeure donc inaccessible aux autres occupants.

Ad Article 65

L'article 65 concerne l'évacuation de fumées afin de faciliter l'intervention des services de secours. En effet, il convient de s'assurer que certains locaux fermés, vastes ou encloués, à l'exception de ceux situés dans les logements, puissent être rapidement désenfumés par les services de secours. Lorsque la fumée ne peut pas s'échapper naturellement, du fait d'une absence d'ouverture, il faut prévoir un point d'extraction permettant ainsi aux services de secours de ventiler lesdits locaux.



Il convient de noter que les surfaces mentionnées par le présent projet visent les surfaces utiles, à moins que la notion soit précisée ou définie autrement.

Ad Article 66

Cet article permet de garantir que toutes les voies d'évacuation, qu'elles soient intérieures ou extérieures et qui passent sous ou à travers les bâtiments restent visibles, praticables et intuitives dans des situations d'obscurité, de fumée dense ou encore de panique. Ces mesures visent à assurer que les occupants arrivent à s'orienter et évacuer rapidement.

Ad Article 67

L'article 67 s'applique aux façades s'étendant sur plus de 2 niveaux, plus les combles si ces derniers existent, et sur au moins deux unités fonctionnelles.

Il a pour objectif d'encadrer le comportement au feu des façades ne comportant pas de vide ventilé, lesquelles présentent des risques de propagation du feu principalement liés à la nature des matériaux utilisés et aux jonctions entre compartiments.

La limitation à 10 mètres de hauteur pour les parties combustibles de façade permet de restreindre la propagation verticale des flammes depuis le sol. Au-delà de 10 mètres, le feu pourrait, en effet, se propager rapidement aux niveaux supérieurs.

Le paragraphe 2, alinéas 2 et 3, impose dès lors un niveau de réaction au feu d'au moins D s2-d2 pour les éléments de façade et encadre strictement l'utilisation d'une isolation thermique combustible. Celle-ci ne peut être admise que si elle est protégée par un écran non combustible ou par un écran en laine de roche présentant des caractéristiques déterminées, de manière à retarder son implication dans un incendie. Ainsi, l'isolation thermique peut être moins stricte à condition que l'ensemble de la façade soit plus performant ou que l'isolant soit protégé. Cela permet de concilier la performance énergétique et la sécurité en matière d'incendie. Par ailleurs, des éléments pare-flammes horizontaux et verticaux doivent être mis en place afin d'empêcher la propagation du feu entre compartiments, entre niveaux ou vers des zones présentant un risque accru, telles que les voies d'évacuation compartimentées ou les locaux à risques.

Le paragraphe 3 concerne les éléments pare-flammes à prévoir.

Ad Article 68

L'article 68 encadre le comportement au feu des façades comportant cette fois-ci un vide ventilé et qui présentent un risque accru de propagation du feu.

Il s'agit de définir plusieurs configurations selon la combinaison des matériaux, tels que l'isolation thermique et le bardage, chacune assortie d'exigences spécifiques. Ces configurations admettent différentes combinaisons d'inflammabilité, pour autant que des mesures supplémentaires appropriées soit mises en œuvre. L'objectif est d'assurer que, quelle que soit la composition retenue, la façade limite efficacement la propagation du feu, maintienne le compartimentage et assure des conditions d'intervention sûres pour les services de secours.

Le paragraphe 2 prévoit plusieurs hypothèses.



Le cas le plus favorable réside en ce que tous les éléments de façade respectent au moins la classification A2 s1-d0. De ce fait, aucune autre condition supplémentaire n'est requise, du fait que les éléments de façade présentent un très bon comportement au feu.

Lorsqu'on est en présence d'une isolation thermique combustible mais d'un bardage performant, il faut encore soit protéger l'isolant par un écran non combustible ou en laine de roche, soit mettre en place des éléments pare-flammes. L'objectif est donc ici de compenser la combustibilité de l'isolant.

Lorsqu'on est en présence d'une isolation thermique combustible et d'un bardage moins performant, c'est-à-dire d'au moins D sd-d0, il faut protéger l'isolant et mettre en place des éléments pare-flammes.

Enfin, dans le cas d'un bardage combustible mais d'une isolation thermique performante, il faut nécessairement un traitement du vide ventilé, et ce par le biais d'éléments pare-flammes et par le traitement d'endroits spécifiques comme les coins des bâtiments.

Le paragraphe 3 concerne les éléments pare-flammes à prévoir.

Ad Article 69

L'article 69 concerne les voies d'accès des services de secours. L'alinéa 1^{er} détermine que les voies d'évacuation réglementaires et les issues d'évacuation accessoires des bâtiments sont reliées à la voie d'accès des services de secours, le cas échéant, via un chemin d'accès des services de secours. Il s'agit de permettre aux services de secours d'accéder rapidement et de manière efficace à toutes les voies d'évacuation réglementaires et aux issues d'évacuation accessoires du bâtiment. Ainsi, le chemin d'accès doit permettre le passage des services de secours, le transport du matériel, l'évacuation éventuelle des personnes et une progression tant rapide que sécurisée, en assurant une liaison continue entre les voies publiques et les issues d'évacuation.

La voie d'accès des services de secours doit être praticable en tout temps.

Ad Article 70

Par le biais de l'article 70, les services de secours disposent, sous chaque issue d'évacuation accessoire et sous chaque point d'attaque ou de retraite, d'un espace stable, dégagé et sécurisé aux fins d'installation d'une échelle portable. Cet espace permet de sécuriser les montées et les descentes, l'évacuation de personnes, ainsi que l'accès des secours aux niveaux supérieurs.

Ad Article 71

L'article 71 vise à garantir un accès direct et continu des services de secours le long des façades présentant des éléments combustibles qui présentent un risque accru de propagation du feu et nécessitent une intervention rapide.

Cette exigence permet aux services de secours de pouvoir intervenir à n'importe quel point de la façade, notamment pour lutter efficacement contre une propagation extérieure du feu ou accéder à différents niveaux.

Ad Article 72



L'article 72 a pour objectif d'organiser l'accès au chantier, de sorte à garantir la sécurité des personnes. L'accès au chantier présente un passage libre d'une largeur d'au moins 0,90 mètre.

L'alinéa 2 précise que les portes d'accès sont installées de manière à ne pas empiéter sur la voie publique.

L'alinéa 3 détermine que l'aménagement du chantier est réalisé de manière à ne pas restreindre l'accès aux propriétés voisines ni aux points d'accès des réseaux publics, qui font référence aux réseaux d'eau, de gaz, de télécom, d'électricité, mais aussi aux prises et aux bouches d'incendie. Les accès doivent être garantis à tout moment aux propriétés riveraines et aux points d'accès. Il ne s'agit pas d'une exigence totale, mais cela traduit plutôt un principe de réalisme. Ainsi, l'accès peut être limité temporairement, notamment lors de l'approvisionnement et des opérations de logistique sur le chantier. Ce qui importe, c'est que l'accès ne soit pas compromis de manière continue.

Enfin, l'article prévoit à son alinéa 4, l'aménagement d'emplacements de stationnement pour les besoins du chantier afin de ne pas impacter la fluidité et la sécurité de la circulation routière.

Il convient de noter, que les aménagements et les installations du chantier ne sont pas soumis à autorisation de construire du bourgmestre, en ce qu'ils sont la conséquence de l'autorisation de construire, intervenue en bonne et due forme. Le projet de loi n°8480 et le projet de règlement grand-ducal déterminant les travaux non soumis à autorisation de construire ou soumis à une déclaration de travaux auprès du bourgmestre seront amendés en ce sens.

Ad Article 73

L'article 73 établit les exigences minimales relatives à délimitation physique des chantiers, à leur signalisation ainsi qu'à leur éclairage. Ces dispositions permettent d'assurer la sécurité des personnes qui seront dans la mesure d'identifier facilement la présence d'un chantier.

Le paragraphe 1^{er} répond à une logique de prévention des risques et fait ainsi référence à la chute de personnes, d'objets ainsi qu'aux blessures pouvant résulter des matériaux ou de la collision d'engins.

L'alinéa 2 impose également la signalisation du chantier afin d'en prohiber l'accès aux personnes non autorisées. Sont toutefois autorisés à y accéder, notamment les travailleurs, les habitants ou les visiteurs, lorsque le chantier se situe à l'intérieur d'un bâtiment.

Des mesures de protection adaptées et en fonction des risques sont ainsi à mettre en place. C'est ainsi la nature du chantier qui définit les mesures à mettre en place, en tenant compte des risques engendrés. Il convient ainsi de distinguer entre les chantiers de plus « grande envergure », qui nécessitent une clôture soumise à certaines conditions, du fait qu'ils se situent généralement à proximité immédiate du public et d'une durée suffisamment longue, ainsi que les chantiers pour lesquels une clôture n'est pas proportionnée tels que les chantiers mobiles, les travaux de courte durée, etc. Pour cette dernière hypothèse, la délimitation peut alors se faire par un ruban de signalisation, des cônes, des panneaux ou par des clôtures permettant d'identifier la présence d'un chantier.

Le paragraphe 2 a trait aux clôtures. Celles-ci ne sont pas forcément opaques, il peut notamment s'agir de grillages. Pour des travaux à l'intérieur d'un bâtiment, la façade close fait par exemple office de



clôture. Les points 1° à 3° fixent dès lors des conditions générales à respecter pour les clôtures ainsi que des conditions supplémentaires qui dépendent de la configuration des lieux. Ces exigences renforcent la protection lorsque le chantier expose le public à des risques particuliers comme des passages ou une hauteur.

Quant à la visibilité et à l'éclairage du chantier, le paragraphe 3 insiste sur la continuité de la visibilité nocturne, notamment lorsqu'un éclairage existant se retrouve masqué ou supprimé du fait de l'installation des chantiers. Pour pallier cette carence, un dispositif d'éclairage supplémentaire est alors mis en place.

Enfin, une dérogation au paragraphe 2 peut être accordée par le bourgmestre, sur base du paragraphe 4, notamment lorsque l'espace disponible est réduit, du fait d'un trottoir par exemple, ou en raison de contraintes topographiques ou locales. Cette flexibilité permet d'adapter cette mesure à la réalité du terrain sans compromettre pour autant la sécurité du public.



Ad Article 74

L'objectif général de l'article 74 est de garantir que l'exécution des travaux ne cause ni dommages ni nuisances injustifiées aux personnes, aux biens ou au domaine public.

Bien que cela puisse sembler logique, notamment en raison de nombreuses dispositions issues du Code civil imposant la réparation des dommages, cet article permet d'instaurer un cadre préventif évitant la dégradation et de clarifier les obligations du maître d'ouvrage en amont d'un éventuel conflit. Il constitue ainsi un pilier de prévention des dommages et de protection en matière de responsabilité.

La protection contre les dégâts et les nuisances pouvant résulter des travaux visés permet de couvrir par exemple les risques de fissures, d'affaissements, d'infiltrations, de projections, d'instabilité, etc. Il s'agit aussi d'une mesure préventive afin de protéger les murs mitoyens par exemple.

Le paragraphe 2 introduit une mesure essentielle quant à l'aménagement du domaine public. Ainsi, un état des lieux contradictoire, aux frais du maître d'ouvrage est dressé pour les chantiers empiétant sur la voie publique, c'est-à-dire occupant le trottoir, la chaussée, des zones de stationnement, des pistes cyclables ou encore les espaces verts, mais aussi ceux en bordure et pouvant générer une dégradation. Il s'agit notamment de travaux nécessitant un matériel lourd ou engendrant un risque de tassement du sol.

Lorsque les travaux sont achevés, l'alinéa 2 du paragraphe 2, impose de procéder à un état des lieux de fin de chantier contradictoire afin de vérifier si des dégradations se sont produites et si des réparations sont nécessaires.

Toute détérioration constatée est remise en état par le maître d'ouvrage.

Ad Article 75

L'article 75 vise à préserver le contexte environnant du chantier pendant les travaux en protégeant ainsi les arbres à préserver, le sol et notamment la couche arable, ainsi que l'air afin d'éviter toute pollution découlant des travaux.

Il permet ainsi de limiter l'impact du chantier et de maintenir la qualité écologique du site concerné.

Le paragraphe 1^{er} impose de ne pas endommager les arbres à préserver, y compris leur réseau racinaire. Ces arbres à préserver sont qualifiés comme tels lorsqu'ils sont considérés comme sains et ayant des vertus bénéfiques pour le climat et la santé. Cette qualification se fait par le cumul de différents critères : le diamètre de la couronne et son aspect visuel. Il s'agit d'arbres qui offrent des vertus bénéfiques pour le climat et la santé à travers leur ombrage efficace, le rafraîchissement urbain, la filtration des particules ainsi que l'amélioration du bien être humain.

A contrario, un arbre qui présente des indicateurs de mauvaise santé, tels que des branches mortes en hauteur, une asymétrie de couronne importante, des nécroses, des cavités profondes ou des champignons au niveau de l'écorce, ou encore un déchaussement ou une inclinaison importante, ne présente pas de vertu bénéfique au climat et/ou à la santé, de sorte à ce qu'il n'est pas à préserver.

Pour ce faire, le paragraphe 2 instaure ainsi des moyens de protection pour les arbres à préserver, et ce par le biais d'une clôture, résistante au choc.



Le paragraphe 3 fait référence à la protection du sol, notamment sa couche arable, c'est-à-dire la terre végétalisée qui est riche en nutriments et en biodiversité. Ainsi, lorsqu'elle est décaissée et qu'elle a vocation à être réutilisée, elle doit être stockée séparément afin de limiter la dégradation biologique.

Le paragraphe 4 permet de limiter les émissions de poussières afin d'éviter les nuisances envers le voisinage et le domaine public. Ces mesures réduisent la dispersion des poussières, les risques sanitaires ainsi que les nuisances visuelles.

Ad Article 76

L'article 76 exécute l'article 37 de la loi précitée du 19 juillet 2004. Il convient de préciser, que l'article 37, tel qu'actuellement en vigueur, a vocation à devenir le nouvel article 27, conformément au projet de loi déposé en parallèle qui adapte également la base légale pour le règlement sur les bâtisses en ses articles 38 et 39. Le bourgmestre effectue un contrôle de légalité de toute demande d'autorisation de construire et en vérifie la conformité à l'égard des dispositions du PAG, PAP et du règlement sur les bâtisses.

Quant au contrôle de légalité par rapport au règlement sur les bâtisses, ce dernier porte notamment sur le contenu du dossier de demande d'autorisation de construire, qui est défini à l'article 77. Celui-ci énumère les dispositions à illustrer dans le dossier.

Ad Article 77

L'article 77 a trait au contenu du dossier d'une demande d'autorisation de construire. Le paragraphe 1^{er} énumère les dispositions qui doivent être, en fonction du projet envisagé, illustrées dans le dossier de la demande d'autorisation de construire.

Le paragraphe 2 précise que le dossier est composé de 4 parties :

- des informations brèves et sommaires quant au projet faisant l'objet de la demande,
- une illustration graphique, c'est-à-dire les plans, conformément à la légende-type de l'annexe II du règlement,
- un descriptif du projet plus détaillé contenant diverses mentions,
- ainsi que des annexes, visées à l'article 86, qui sont des pièces à joindre à la demande, comme le certificat d'accessibilité, le certificat de performance énergétique, etc.

De manière générale, il convient de noter que toutes les dispositions relatives au contenu de la demande d'autorisation de construire sont rédigées, sous réserve d'une digitalisation des procédures.

En effet, les demandes d'autorisation de construire ont vocation à être digitalisées et à passer par la plateforme électronique « myguichet », où il suffira de cocher et de compléter différentes cases et de joindre les documents nécessaires. Les présentes dispositions ont donc vocation à établir la base pour la future digitalisation.

Il convient de préciser à cet égard, que le projet de loi n°8480 quant à la procédure de délivrance des autorisations de construire sera amendée en ce sens.



Ad Article 78

Dans la continuité de l'article 77, l'article 78 régit expressément la partie concernant les informations succinctes quant au projet.

Tout d'abord, il informe sur l'intitulé du projet. Celui-ci constituera en quelques mots, comme « construction d'une maison unifamiliale » ou « construction d'une piscine », etc.

Ensuite, il y a lieu de renseigner sur le type de projet envisagé : une démolition, une construction, une transformation, une rénovation, un changement d'affectation ou un changement de typologie de logement.

Enfin, toute demande d'autorisation de construire doit pouvoir être localisée. Cela peut se traduire par l'indication d'une adresse, par le numéro cadastral, par un extrait cadastral ou encore par tout autre moyen permettant de localiser le projet.

Ad Article 79

L'article 79 fait désormais référence à la seconde partie du dossier de la demande d'autorisation de construire, à savoir l'illustration graphique.

L'illustration graphique se traduit par les plans suivants : un plan de situation, des vues en plan, en coupe, en élévation, et des plans relatifs à la prévention incendie.

L'illustration graphique se fait conformément à l'annexe qui définit la légende-type.

En ce qui concerne les travaux de nouvelle construction ainsi que de remodelage de terrain, le plan de situation, les coupes ainsi que les vues en élévation doivent se baser sur un levé topographique.

Enfin, il y a lieu de préciser que les différentes énumérations des différentes vues en plan ne sont pas à reprendre une par une, mais sont à reprendre lorsqu'elles sont nécessaires pour la compréhension et l'illustration du projet et des travaux projetés. En effet, les données et illustrations à fournir dépendent du type de projet, de travaux, ainsi que de leur envergure. Ainsi, la construction d'une maison unifamiliale ou d'une dépendance n'a pas vocation à reprendre les mêmes illustrations que la construction d'une simple clôture. L'article établit ainsi une sorte de « check-list » ou d'aide-mémoire afin de savoir quels sont les éléments qui devraient être renseignés.

Il s'agit une fois de plus d'une solution en amont de la digitalisation, dans laquelle seuls les éléments pertinents au projet seront demandés.

Ad Article 80

L'article 80 a trait au plan de situation et énumère les différentes données qui peuvent y figurer, y compris dans le fond de plan.

Ad Article 81

L'article 81 fait référence aux vues en plan et énumère, à l'instar de l'article 80 et du plan de situation, les différentes données devant y figurer, en fonction du type de construction ou de travaux projetés.



Ad Article 82

L'article 82 a trait aux coupes et précise que l'illustration graphique du dossier présente à minima une coupe transversale et une coupe longitudinale.

Il énumère à cet égard également les éléments devant y figurer, en fonction du type de construction ou de travaux projetés.

Ad Article 83

L'article 83 n'attire pas de commentaire spécifique. Il est référé au commentaire des articles 80 à 82.

Ad Article 84

L'article 84 fait référence aux plans relatifs à la prévention incendie. En effet, les dispositions relatives au chapitre 9 sont représentées à l'aide de plans distincts qui sont suivis d'une légende aux fins de leur compréhension.

Ad Article 85

L'article 85 vise la troisième partie du dossier d'autorisation de construire, à savoir le descriptif du projet.

Le descriptif est composé de données structurantes relatives à certaines données, telles que la zone du PAG visée par le projet, les différentes surfaces construites et d'emprise au sol, les surfaces scellées, le nombre total de logements, d'emplacements de stationnement, le dimensionnement et l'équipement de l'espace réservé à l'entreposage des déchets ainsi que la capacité d'effectifs etc.

Le descriptif du projet se compose encore d'un justificatif dans le cas d'une ou de plusieurs demandes de dérogations. Ainsi, toute dérogation doit être justifiée et présenter des pièces soutenant sa motivation, le cas échéant des études, et permettant de prouver la prise de mesures alternatives au moins équivalentes en termes de sécurité, de salubrité, de solidité, de commodité ou encore de résilience.

Enfin, le descriptif du projet doit contenir une notice relative à la prévention incendie, lorsqu'une dérogation est demandée. Celle-ci doit alors comprendre les mesures équivalentes prises dans le cadre de l'article 56. La notice doit ainsi porter sur les objectifs d'évacuation des personnes, la résistance du bâtiment au feu, la limitation du développement et de propagation du feu et des fumées ainsi que sur l'intervention des services de secours.

Ad Article 86

L'article 86 régit les différentes annexes qui doivent être jointes au dossier de la demande d'autorisation de construire, compte tenu du projet faisant l'objet de la demande. Il s'agit de différentes pièces, comme un mesurage cadastral, le certificat de l'ordre des architectes et des ingénieurs, le certificat de performance énergétique, le certificat d'accessibilité, etc.



Ad Article 87

L'article 87 énumère les articles pour lesquels une période transitoire est nécessaire en raison de dispositions réglementaires figurant dans les plans d'aménagement particulier dont la procédure d'adoption a été entamée par la saisine de la cellule d'évaluation avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Il s'agit d'éviter que certaines dispositions se retrouvent être non conformes, entraînant par conséquent la modification de nombreux PAP.

Ad Article 88

L'article 88 concerne l'entrée en vigueur du présent règlement. Celui-ci entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2028. Il s'agit d'offrir aux communes un certain temps pour anticiper la mise en œuvre de certaines dispositions, notamment d'adapter leur plan d'aménagement particulier, mais également de régler certains aspects qui relèvent de l'autonomie communale, tels que par exemple la publicité ou les dispositions relatives à la gestion des déchets, et de refléter ces changements dans les règlements communaux afin d'éviter tout vide juridique.

Ad Article 89

L'article 89 concerne l'exécution du règlement et ne nécessite pas d'être commenté.

Ad Annexe

L'annexe illustre, sous forme de légende-type, les différentes vues en plan et la manière dont elles doivent être présentées dans le cadre de la demande d'autorisation de construire. Elle prévoit également une légende-type pour la prévention incendie.

L'harmonisation des plans par le biais d'une légende-type contribue ainsi à l'objectif de la simplification administrative.



Fiche financière

Le présent projet de règlement grand-ducal ne comporte pas de dispositions dont l'application est susceptible de grever le budget de l'Etat.



FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES



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.

1. Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de règlement grand-ducal sur les bâtisses		
Ministre initiateur :	Le Ministre des Affaires intérieures		
Auteur(s) :	Frank Goeders		
Téléphone :	247-84660	Courriel :	frank.goeders@mai.etat.lu
Objectif du projet :	Simplification et accélération des procédures		
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s) :	Ministère de l'Economie, Ministère de la Mobilité et des Travaux publics, Ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité, Ministère de la Culture, Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises, Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils, Chambre des Métiers, Corps grand-ducal d'incendie et de secours, Inspection du travail et des mines, Société Nationale des Habitations à Bon Marché, Fonds du Logement, Compagnie de Construction Luxembourgeoise, Institut national pour le patrimoine architectural.		
Date :	29/06/2026		

2. Objectifs à valeur constitutionnelle

Le projet contribue-t-il à la réalisation des objectifs à valeur constitutionnelle ? ☐ Oui ☒ Non

Dans l'affirmative, veuillez sélectionner les objectifs concernés et veuillez fournir une brève explication dans la case «Remarques» indiquant en quoi cet ou ces objectifs sont réalisés :

- ☐ Garantir le droit au travail et veiller à assurer l'exercice de ce droit
- ☐ Promouvoir le dialogue social
- ☐ Veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et dispose d'un logement approprié
- ☐ Garantir la protection de l'environnement humain et naturel en œuvrant à l'établissement d'un équilibre durable entre la conservation de la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, ainsi que la sauvegarde de la biodiversité, et satisfaction des besoins des générations présentes et futures
- ☐ S'engager à lutter contre le dérèglement climatique et œuvrer en faveur de la neutralité climatique
- ☐ Protéger le bien-être des animaux
- ☐ Garantir l'accès à la culture et le droit à l'épanouissement culturel
- ☐ Promouvoir la protection du patrimoine culturel
- ☐ Promouvoir la liberté de la recherche scientifique dans le respect des valeurs d'une société démocratique fondée sur les droits fondamentaux et les libertés publiques



Remarques :

3. Mieux légiférer

1) Chambre(s) professionnelle(s) à saisir / saisi(e)s pour avis ¹:

- ☒ Chambre des fonctionnaires et employés publics
- ☒ Chambre des salariés
- ☒ Chambre des métiers
- ☒ Chambre de commerce
- ☒ Chambre d'agriculture

¹ Veuillez indiquer la/les Chambre(s) professionnelle(s) saisie(s) du projet sous rubrique suite à son approbation par le Conseil de gouvernement.

2) Autre(s) partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) à saisir / saisi(e)s pour avis : ☒ Oui ☐ Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises, Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils.

Remarques / Observations :

/

3) En cas de transposition de directives européennes, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si non, pourquoi ?

4) Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales :
- Citoyens :
- Administrations :

☒ Oui ☐ Non

☒ Oui ☐ Non

☒ Oui ☐ Non

5) 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. ²

Remarques / Observations :

6) Le projet contribue-t-il à la simplification administrative, notamment en supprimant ou en simplifiant des régimes d'autorisation et de déclaration existants, en réduisant les délais de réponse de l'administration, en réduisant la charge administrative pour les destinataires ou en améliorant la qualité des procédures ou de la réglementation ? ☒ Oui ☐ Non

Remarques / Observations :



- 7) **Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ?** ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. ²

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

- 8) **Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?** ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. ²

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

² N.a. : non applicable.

4. Digitalisation et données

- 9) **Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'État (e-Government ou application back-office)** ☒ Oui ☐ Non

Si oui, quel est le délai
pour disposer du nouveau
système ?

1er janvier 2028

- 10) **Le projet tient-il compte du principe « digital by default » (priorisation de la voie numérique) ?** ☒ Oui ☐ Non

- 11) **Le projet crée-t-il une démarche administrative qui nécessite des informations ou des données à caractère personnel sur les administrés ?** ☐ Oui ☒ Non

Si oui, ces informations ou
données à caractère personnel
peuvent-elles être obtenues
auprès d'une ou plusieurs
administrations
conformément au principe
«Once only» ?

- 12) **Le projet envisage-t-il la création ou l'adaptation d'une banque de données ?** ☐ Oui ☒ Non

5. Égalité des chances (à remplir pour les projets de règlements grand-ducaux) ³

- 13) **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 :

Ne fait pas l'objet du présent projet.



- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

14) Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si oui, expliquez
de quelle manière :

³ Pour les projets de loi, il convient de se référer au point 1 « Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous. » du Nohaltegekeetscheck.

6. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

15) Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. ²

Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes :

<https://meco.gouvernement.lu/fr/domaines-activites/politique-europeenne/notifications-directive-services.html>

16) Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou réglementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information) ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. ²

Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes :

<https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infolyer-web.pdf>