



Exposé

L'accord de coalition 2023-2028 « *Lëtzebuerg fir d'Zukunft stäerken* » prévoit sous le titre « Simplification et accélération des procédures » qu'il sera procédé à un examen rigoureux de « *toutes les procédures d'autorisation, afin de les simplifier et de les accélérer* » et que « *les procédures de délivrance d'autorisation de construire seront standardisées et digitalisées* ».

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 intitulée « Introduction systématique du « silence vaut accord » au niveau des autorisations individuelles ». Par ailleurs le principe du « silence vaut accord » sera appliqué au niveau des avis préalables aux autorisations de construire » de sorte que l'autorité peut passer outre l'absence d'avis après un certain délai déterminé par la loi.

Tant l'accord de coalition que le paquet de mesures précité, décidé par le gouvernement, ont pour objectif de simplifier les procédures en matière de construction et de faciliter ainsi la création davantage de logements.

D'une part, le présent projet de règlement grand-ducal vise à mettre en œuvre les objectifs ainsi arrêtés par l'accord de coalition et exprimés lors de la réunion nationale logement en introduisant certains aménagements aux procédures de délivrance des autorisations de construire prévues par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

D'autre part, le présent projet de règlement grand-ducal constitue une nouvelle étape dans le cadre de la mise en œuvre du paquet des 40 mesures de simplification administrative en matière de construction, tel que décidé par le gouvernement à la suite de la réunion nationale logement qui a eu lieu en date du 22 février 2024.

Il est ainsi proposé d'instaurer, par voie de règlement grand-ducal, et ce en vertu du projet de loi modifiant : 1° 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 ; 2° la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel ; 3° la loi modifiée du 21 décembre 2009 relative au régime des permissions de voirie ; 4° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain des limites bagatellaires qui définissent toute une série de travaux pour lesquels l'exigence d'une autorisation administrative sera supprimée et ce afin de désencombrer les autorités compétentes en évitant de les occuper à instruire des demandes portant sur des projets dont la portée est limitée.

Les limites bagatellaires que visent le présent projet sont des limites en dessous desquelles l'exigence d'une autorisation de construire sera, soit supprimée purement et simplement, soit remplacée par une déclaration de travaux.

Cette démarche traduira l'une des intentions de l'accord de coalition en ce qu'il prévoit que « (...), le Gouvernement examinera la possibilité de supprimer l'exigence de l'autorisation de construire pour les installations photovoltaïques sur les bâtiments résidentiels. ».

Actuellement, l'article 39, alinéa 6, de la loi précitée du 19 juillet 2004 prévoit que : « *Le règlement (sur les bâtisses, les voies publiques et les sites) peut définir les travaux de moindre envergure pour*



lesquels une autorisation de construire n'est pas requise. Il peut prévoir que tout ou partie de ces travaux sont à déclarer au bourgmestre, dans les formes et délais à déterminer par le règlement ».

Ce nouveau régime énumère ainsi les travaux exemptés d'autorisation de construire et les travaux soumis à un régime déclaratif, les dispositions concernant le régime déclaratif et les limites bagatellaires qui figurent dans les règlements communaux sur les bâtisses, les voies publiques et les sites des différentes communes seront abrogées.

Dans ce contexte, il y a lieu de rappeler que certains travaux ne sont plus soumis à autorisation de construire pour ne faire l'objet que d'une simple déclaration, voire d'aucune démarche administrative. Le maître d'ouvrage ne sera pas pour autant dispensé de respecter la réglementation communale urbanistique applicable. A titre d'exemple, bien qu'un maître d'ouvrage se voie dispensé de l'obtention d'une autorisation de construire pour procéder à des travaux de peinture de façade, il devra cependant respecter la palette de couleurs arrêtée, le cas échéant, par l'autorité communale dans sa réglementation.



**Projet de règlement grand-ducal déterminant les travaux non soumis à autorisation de construire
ou soumis à une déclaration de travaux auprès du bourgmestre**

Texte du projet

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et notamment ses articles 37 et 39 ;

Vu les avis... ;

Le Conseil d'État entendu ;

Sur le rapport du Ministre des Affaires intérieures, et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons :

Art. 1^{er}. Travaux soumis à une déclaration de travaux auprès du bourgmestre

Sont soumis à une déclaration de travaux auprès du bourgmestre :

- 1° la réalisation d'une construction non dédiée au séjour prolongé de personnes, présentant une surface construite brute comprise entre 12 et 20 mètres carrés et une hauteur qui ne peut dépasser en aucun point quatre mètres à mesurer à partir du terrain naturel existant ;
- 2° la réalisation ou transformation d'une clôture d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres ainsi que la réalisation ou la transformation d'une clôture dont la hauteur n'excède pas 1 mètre et implantée à moins de 2 mètres du domaine public ;
- 3° l'aménagement extérieur en surface, à l'exception des emplacements de stationnement, dont l'emprise au sol est comprise entre 20 et 50 mètres carrés ;
- 4° la réalisation ou transformation d'un équipement extérieur, à l'exception de ceux qui sont source d'émissions sonores, dont la hauteur ne dépasse en aucun point 3 mètres à mesurer à partir du terrain naturel existant et dont la surface projetée au sol est comprise entre 10 et 20 mètres carrés ;
- 5° la transformation d'une façade ne faisant l'objet d'aucune protection communale ou nationale portant sur les ouvertures ou les matériaux d'une façade d'une construction, affectant jusqu'à 20 pour cent de la surface de la façade concernée ;
- 6° la transformation de toiture ne faisant l'objet d'aucune protection communale ou nationale comprenant une modification du gabarit de la toiture qui vise une part jusqu'à un tiers de la surface de la toiture initiale sans augmentation de la hauteur maximale de la construction ;
- 7° les travaux de peinture et de rénovation de façade sur une construction ne faisant l'objet d'aucune protection communale ou nationale ;
- 8° les travaux de transformation intérieure d'une construction qui ne portent pas atteinte à la structure portante de la construction ne créant aucun nouveau logement et n'induisant aucun changement d'affectation ;



- 9° la démolition d'une construction ne faisant l'objet d'aucune protection communale ou nationale, à l'exception des bâtiments accolés ;
- 10° les remblais et les déblais dont les altérations entre le terrain naturel et le terrain remodelé portent sur un volume jusqu'à 100 mètres cube, atteignant des différences de hauteur supérieures à 50 centimètres sans pour autant dépasser en aucun point une différence d'hauteur d'un mètre ;
- 11° la rénovation et l'assainissement énergétique de façades et de toitures d'une construction qui ne dépassent pas les limites parcellaires et qui ne font l'objet d'aucune protection communale ou nationale.

Art. 2. Travaux soumis ni à une autorisation de construire, ni à une déclaration de travaux auprès du bourgmestre

Ne sont soumis ni à une autorisation de construire, ni à une déclaration de travaux auprès du bourgmestre, les travaux suivants :

- 1° la réalisation d'une construction non dédiée au séjour prolongé de personnes, présentant une surface construite brute jusqu'à 12 mètres carrés et une hauteur qui ne peut dépasser en aucun point 4 mètres à mesurer à partir du terrain naturel existant ;
- 2° la réalisation ou transformation d'une clôture dont la hauteur n'excède pas 1 mètre et implantée à au moins 2 mètres du domaine public ;
- 3° l'aménagement extérieur en surface, à l'exception des emplacements de stationnement, d'une emprise au sol jusqu'à 20 mètres carrés ;
- 4° la réalisation ou transformation d'équipement extérieur, à l'exception de ceux qui sont source d'émissions sonores, dont la hauteur ne dépasse pas trois mètres à mesurer à partir du terrain naturel existant et d'une surface projetée au sol n'excédant pas 10 mètres carrés ;
- 5° la transformation de la toiture d'une construction ne faisant l'objet d'aucune protection communale ou nationale et n'opérant aucune augmentation du gabarit de la toiture ;
- 6° les remblais et les déblais dont les altérations entre le terrain naturel et le terrain remodelé portent sur un volume jusqu'à 100 mètres cube et ne dépassent en aucun point une différence d'hauteur de 50 centimètres ;
- 7° les travaux d'entretien et de réparation ;
- 8° les travaux de réalisation et de mise à niveau technique d'installations existantes nécessaires au déploiement de réseaux de communication ;
- 9° l'installation de panneaux photovoltaïques d'une puissance n'excédant pas 30 kilowatts crête et de panneaux solaires, sur les toitures des constructions ne faisant l'objet d'aucune protection communale et nationale ;
- 10° l'installation de panneaux photovoltaïques réversibles et de type monocristallin, disposés parallèlement à la toiture, sans dépasser son périmètre, installés de façon centrée et de manière à former un rectangle harmonieux et continu, en position aplatie avec un relief inférieur à 10 centimètres par rapport aux ardoises et respectant une distance minimale de 30 centimètres de la corniche, avec une puissance n'excédant pas 30 kilowatts crête, sur les toitures des constructions faisant l'objet d'une protection communale.

Art. 3. Entrée en vigueur

Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 4. Exécution



Le ministre ayant les Affaires intérieures dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.



Commentaire des articles

Tableau récapitulatif des travaux soumis uniquement à une déclaration de travaux et de ceux soumis ni à une autorisation de construire, ni à une déclaration de travaux

	Autorisation de construire	Déclaration de travaux	Ni autorisation, ni déclaration
Réalisation d'une construction non dédiée au séjour prolongé de personnes, présentant une hauteur qui ne peut dépasser en aucun point quatre mètres à mesurer à partir du terrain naturel existant	SCB : > 20 m ²	SCB : 12 - 20 m ²	SCB : < 12 m ²
Réalisation ou transformation d'une clôture	Hauteur : > 2m	Hauteur : 1- 2m (si > 2m du domaine public) Hauteur : < 1m (si < 2m du domaine public)	Hauteur : < 1m (si > 2m du domaine public)
Aménagement extérieur en surface, à l'exception des emplacements de stationnement	Emprise au sol : > 50 m ²	Emprise au sol : 20 - 50 m ²	Emprise au sol : < 20 m ²
Équipement extérieur, à l'exception de ceux qui sont source d'émissions sonores	Hauteur : > 3 m et/ou Surface : > 20 m ²	Hauteur : < 3 m Surface : 10 - 20 m ²	Hauteur : < 3 m Surface : < 10 m ²
Transformation d'une façade ne faisant l'objet d'aucune protection communale ou nationale portant sur les ouvertures ou les matériaux d'une façade d'une construction	> 20 % de la surface de façade	< 20 % de la surface de façade	---
Transformation de toiture ne faisant l'objet d'aucune protection communale ou nationale comprenant une modification du gabarit de la toiture	Modification du gabarit > 1/3 de la surface de toiture et/ou augmentation de la hauteur max.	Modification du gabarit < 1/3 de la surface de toiture et sans augmentation de la hauteur max.	Aucune modification du gabarit
Travaux de peinture et de rénovation de façade sur une construction ne faisant l'objet d'aucune protection communale ou nationale	---	Toujours	---
Travaux de transformation de l'intérieur d'une construction qui ne portent pas atteinte à la structure portante de la construction ne créant aucun nouveau logement et n'induisant aucun changement d'affectation	---	Toujours	---
Démolition d'une construction ne faisant l'objet d'aucune protection communale ou nationale, à l'exception des bâtiments accolés	---	Toujours	---
Remblais et déblais dont les altérations entre le terrain naturel et le terrain remodelé	Volume : > 100 m ³ Hauteur : > 1,00 m	Volume : < 100 m ³ Hauteur : 0,50 - 1,00 m	Volume : < 100m ³ Hauteur : < 0,50 m
Rénovation et assainissement énergétique de façades et de toitures d'une construction qui ne dépassent pas les limites parcellaires et qui ne font l'objet d'aucune protection communale ou nationale	---	Toujours	---
Travaux d'entretien et de réparation	---	---	Toujours
Travaux de réalisation et de mise à niveau technique d'installations existantes nécessaires au déploiement de réseaux de communication	---	---	Toujours
Installation de panneaux photovoltaïques d'une puissance n'excédant pas 30 kilowatts crête et de panneaux solaires, sur les toitures des constructions ne faisant l'objet d'aucune protection communale et nationale	---	---	Toujours
Installation de panneaux photovoltaïques réversibles et de type monocristallin, disposés parallèlement à la toiture, sans dépasser son périmètre, installés de façon centrée et de manière à former un rectangle harmonieux et continu, en position aplatie avec un relief inférieur à 10 centimètres par rapport aux ardoises et respectant une distance minimale de 30 centimètres de la corniche, avec une puissance n'excédant pas 30 kilowatts crête, sur les toitures des constructions faisant l'objet d'une protection communale	---	---	Toujours

SCB : surface construite brute



Ad Article 1^{er}

Ad point 1°

Il a lieu de préciser que le champ d'application de la déclaration de travaux a été restreint à des réalisations de constructions qui ne sont pas dédiées au séjour prolongé de personnes. Les constructions qui remplissent la fonction d'habitat et qui sont à plus forte raison encore dédiées au séjour prolongé de personnes sont donc exclues du champ d'application du régime déclaratif. Il en est de même en ce qui concerne les constructions qui accueillent l'exercice d'une activité professionnelle et qui sont également, de ce fait, destinées au séjour prolongé des personnes.

A titre d'exemple, un atelier d'artisanat qui nécessite la présence physique de personnes est par conséquent exclu du champ d'application de la déclaration de travaux. En revanche, des activités de stockage de matériaux qui ne requièrent pas une présence prolongée de personnes physiques tomberont dans une certaine mesure sous le champ d'application du régime déclaratif.

Tel que mentionné ci-dessus, le contrôle de la légalité pourra désormais être effectué plus en profondeur en ce qui concerne les constructions dédiées au séjour prolongé des personnes, ce qui permet aux services communaux d'analyser de façon plus approfondie le respect des normes communales et ont trait à la salubrité, à l'hygiène, à la sécurité et à l'habitabilité.

Ad point 2°

Lorsque le présent projet de règlement grand-ducal fait référence au terme de « hauteur », il y a lieu de préciser que le calcul en est effectué par rapport au terrain existant sur lequel la construction est projetée. On prend ainsi par exemple en compte la hauteur réelle d'une clôture à partir du point où elle est ancrée au sol.

Ad point 3°

Par le terme « aménagement extérieur », il y a notamment lieu d'entendre : les terrasses, les rampes de garage, les aires de barbecue et les chemins minéraux. Les plantations ne sont en revanche pas couvertes par la notion d'aménagement extérieur alors cette dernière vise expressément les constructions qui tombent sous le champ d'application de l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ad point 4°

Par le terme « d'équipement extérieur », il y a notamment lieu d'entendre : les pergolas, les équipements de terrains de jeux tels que par exemple les balançoires, une boîte aux lettres, un barbecue, une cuisine extérieure, un jacuzzi ou encore du mobilier urbain tel qu'un banc, un kiosque, *et cetera*.

Ad point 5°

Par le terme de « transformation de façade », il y a notamment lieu d'entendre des travaux substantiels tel qu'un changement des matériaux de façade employés. Par conséquent, les travaux de peinture ne sont pas couverts par le terme de « transformation de façade » et relèvent du point 7° ci-dessous. Par « 20% de la surface », il y a lieu d'entendre 20% de chaque façade prise individuellement. Sont exclues les surfaces qui ne sauraient être assimilées à des surfaces accueillant un revêtement de façade, telles que par exemple des constructions servant à abriter des poubelles.



Ad point 6°

Par le terme de « modification du gabarit de la toiture », il y a notamment lieu d'entendre par exemple la construction de lucarnes et de manière générale lorsque la volumétrie du gabarit est modifiée. Quant aux termes de « tiers de la surface de la toiture initiale », il y a lieu d'entendre les surfaces couvertes par des revêtements de toiture. Le calcul de la hauteur maximale s'effectue à partir du point le plus élevé d'une construction c'est-à-dire le faîtage, respectivement l'acrotère¹. Ce point vise principalement les toitures en pente.

Ad point 7°

Par le terme de « rénovation », il y a notamment lieu d'entendre des simples travaux d'entretien qui n'emportent aucun changement de la façade bien qu'il soit possible de changer le coloris de la construction.

Ad point 8°

Par le libellé de ce point, il y a lieu d'entendre la suppression ou l'ajout de murs qui ne touchent pas aux structures portantes de la construction. Sont ainsi visés par exemple, l'installation de nouvelles portes, d'une nouvelle cuisine, d'un nouveau revêtement au sol *et cetera*.

Ad point 9°

Le libellé de ce point a une portée plus large. Il vise ainsi par exemple la démolition de murs et de murets isolés, d'aménagements extérieurs tels que des chemins bétonnés, une rampe de garage, toute construction non accolée. Les constructions accolées ne sont pas visées par le présent point alors que des travaux de démolition d'une telle construction requièrent un contrôle de la légalité plus accru au vu de leurs implications en termes de salubrité et de sécurité des occupants.

Ad point 10°

Pour la bonne application de ce point, il y a lieu de faire un bilan auprès de chaque déclaration par rapport au terrain naturel à remodeler. Il s'agit ici en réalité de conditions cumulatives : Il convient de vérifier le volume jusqu'à 100 mètres et ensuite de vérifier la différence de la hauteur comprise entre un demi-mètre et un mètre.

Ad point 11°

Le libellé de ce point vise les assainissements et les modifications qui n'entraînent pas de transformation à proprement parler de la construction. En effet, après de tels travaux, la façade gagne certes en épaisseur en raison de l'isolant mais l'aspect extérieur ne se retrouve pas pour autant modifié. Si la substance de la façade venait à augmenter, le régime déclaratif prévu au point 5° a vocation à s'appliquer.

Par ailleurs, il est précisé que le dépassement des parcelles inclut également le domaine public.

¹ L'acrotère est défini par le dictionnaire général du bâtiment « Dicobat » comme « l'élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps ».



Ad Article 2

Ad point 7°

Il y a lieu d'entendre par les termes de « travaux d'entretien et de réparation » des travaux de simple maintenance qui n'entraînent pas de modification de l'aspect extérieur. Tel est par exemple le cas lorsqu'il est fait usage des mêmes matériaux ou à des matériaux similaires.

Ad point 8°

Pour le déploiement des réseaux de communication, il faut entendre ceux qui sont visés par le Règlement (UE) 2024/1309 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2024 sur les infrastructures gigabit.

Ad point 9°

Le seuil de la capacité de production de 30 kW applicable pour l'installation de panneaux photovoltaïques ne nécessitant pas d'autorisation de construire émane de la volonté au niveau européen de favoriser l'installation et le déploiement des énergies renouvelables. Ce seuil de 30 kW correspond par ailleurs au seuil instauré dans le cadre du « Klimabonus » tel qu'élaboré par le règlement grand-ducal du 7 avril 2022 déterminant les mesures d'exécution de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Le ministère des Affaires intérieures avait à cette occasion et à la suite du Règlement du Conseil (UE) 2022/2577 du 19 décembre 2022 qui instaurait une autorisation tacite en cas du silence du bourgmestre au-delà d'un mois pour les installations ayant une capacité inférieure ou égale à 50 kW, recommandé aux communes par sa circulaire n°2023-119 du 15 septembre 2023 de ne pas prévoir d'autorisations de construire pour les équipements ayant une capacité de production inférieure à 30 kW.

Ad point 10°

Par le libellé de ce point, il y a lieu d'entendre que ne sont pas soumis à autorisation de construire, les installations de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions qui font l'objet d'une protection communale et qui sont réversibles. Les panneaux photovoltaïques doivent être de type monocristallin, c'est-à-dire sans éléments scintillants, et doivent être installés parallèlement à la toiture, en position aplatie avec un relief inférieur de 10cm par rapport aux ardoises. L'installation des panneaux doit être centrée, de manière à former un rectangle harmonieux et continu épousant la toiture (ainsi, sont exclues les installations de type « escalier ») qui ne touche pas aux éléments de la construction protégée.

Les panneaux photovoltaïques doivent par ailleurs être éloignés au minimum 30cm de la gouttière et ne pas dépasser le périmètre de la toiture.

Ad articles 3 et 4

Les articles 3 et 4 concernent respectivement l'entrée en vigueur et l'exécution du présent projet.



Fiche financière

Le présent projet de règlement grand-ducal ne comporte pas de disposition dont l'application est susceptible de grever le budget de l'Etat.