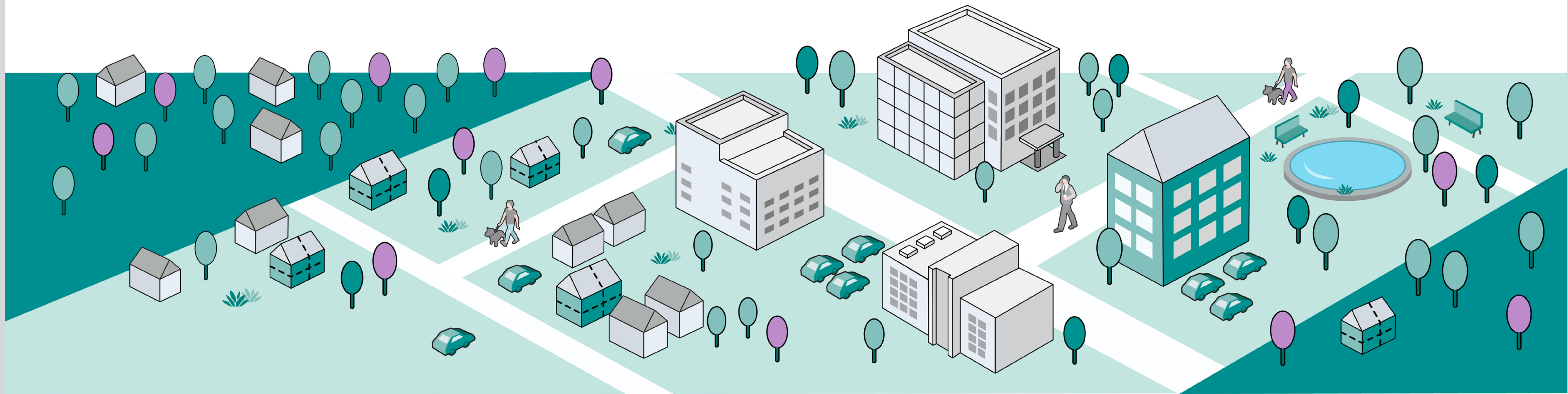


# MÉI, A MÉI SÉIER BAUEN

LA SIMPLIFICATION ADMINISTRATIVE EN MARCHÉ

10.01.2025



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère des Affaires intérieures



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement et de  
l'Aménagement du territoire

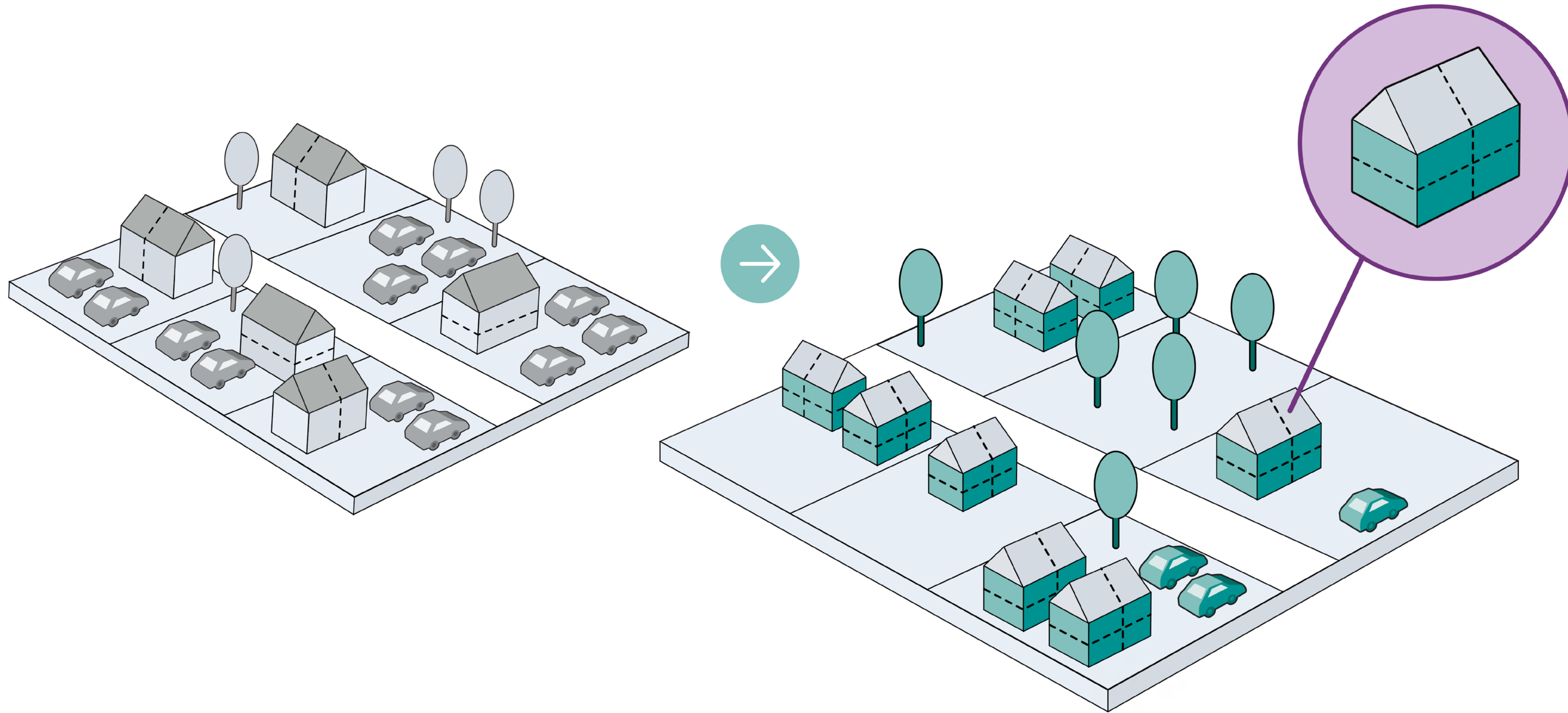


LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Environnement, du Climat  
et de la Biodiversité

# 1. Logement abordable

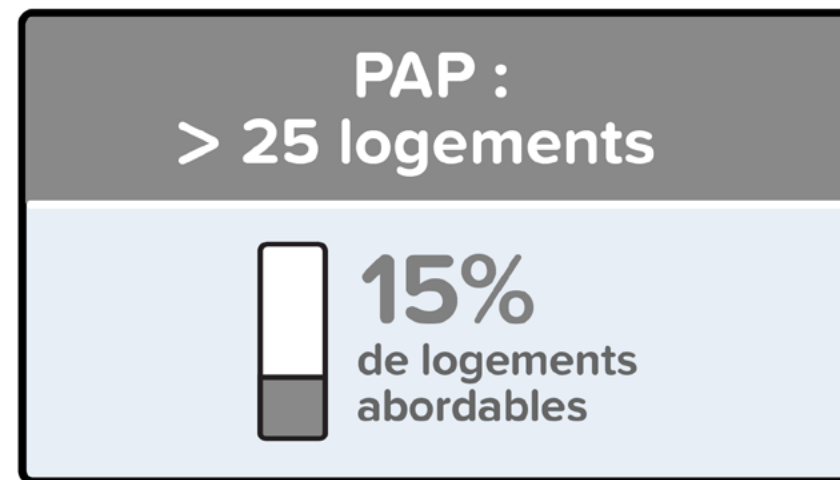
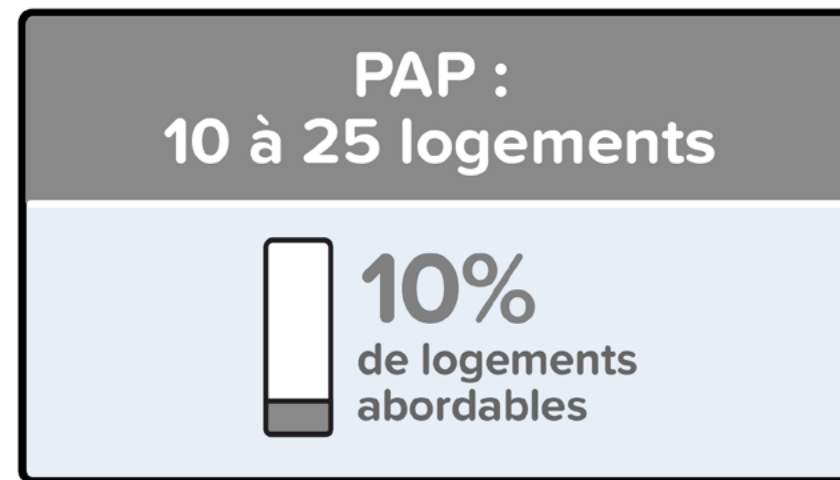
art. 29 *bis*

Plus de logements sur une même surface au sol  
Moins d'emplacements de stationnement, plus d'espaces verts

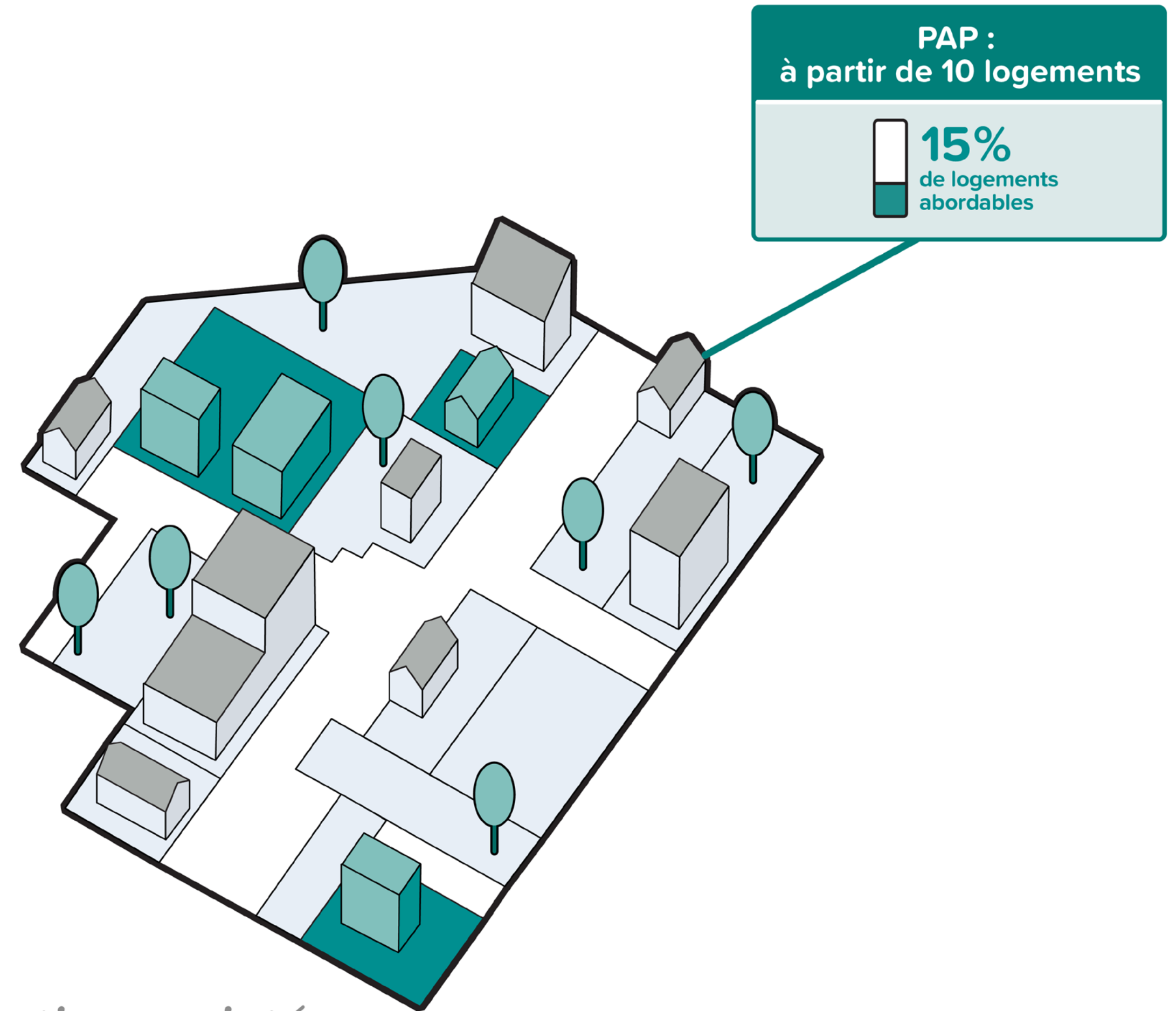


# Harmonisation des pourcentages de surface construite brute à réserver au logement abordable → simplification des dispositions légales pour plus de logements abordables

En cas de développement de terrains **actuellement** classés en zone constructible selon le PAG



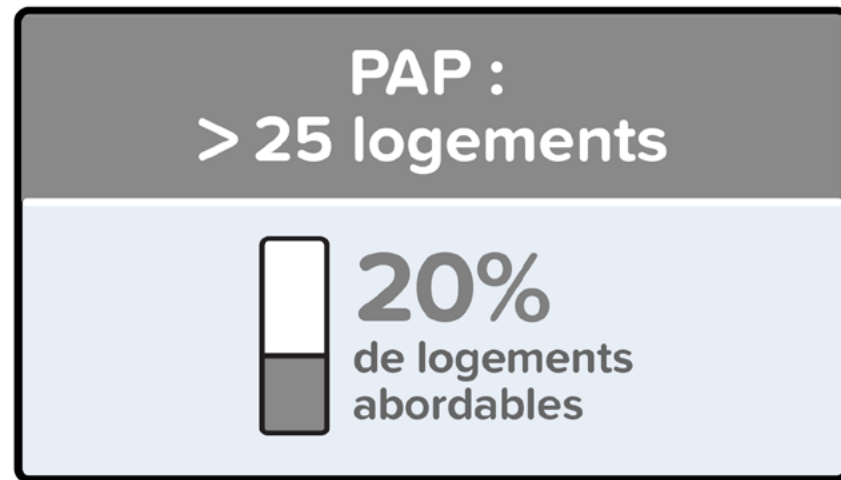
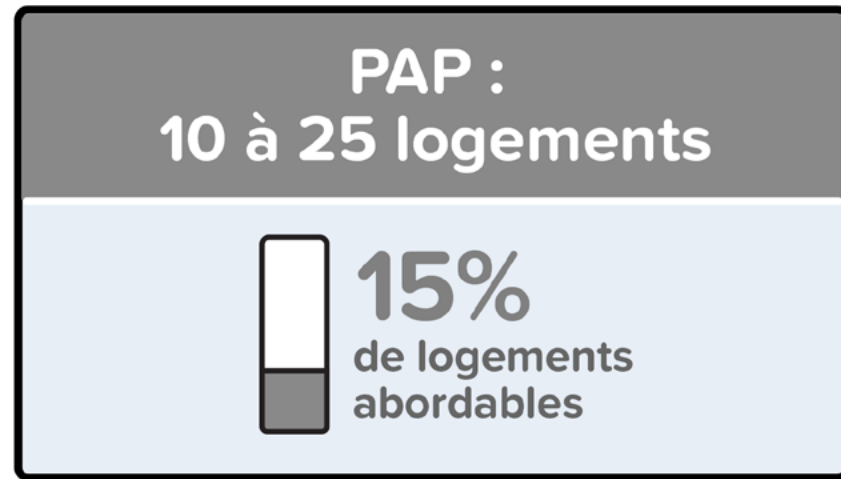
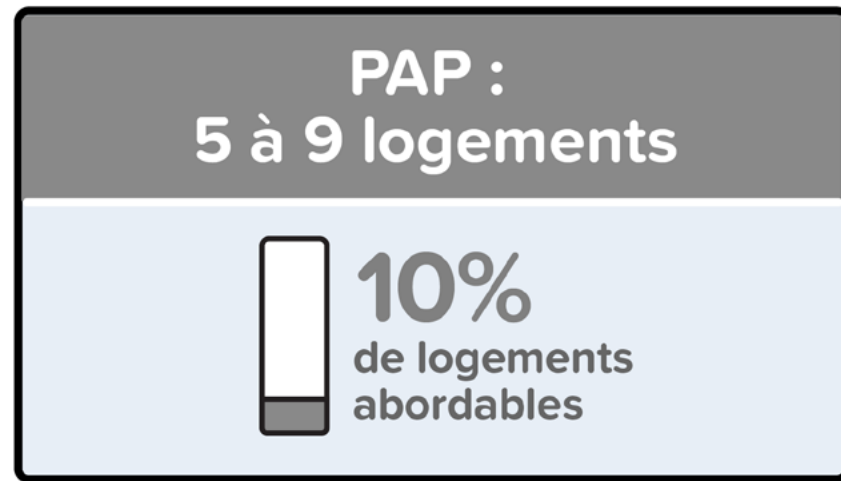
→ Situation actuelle



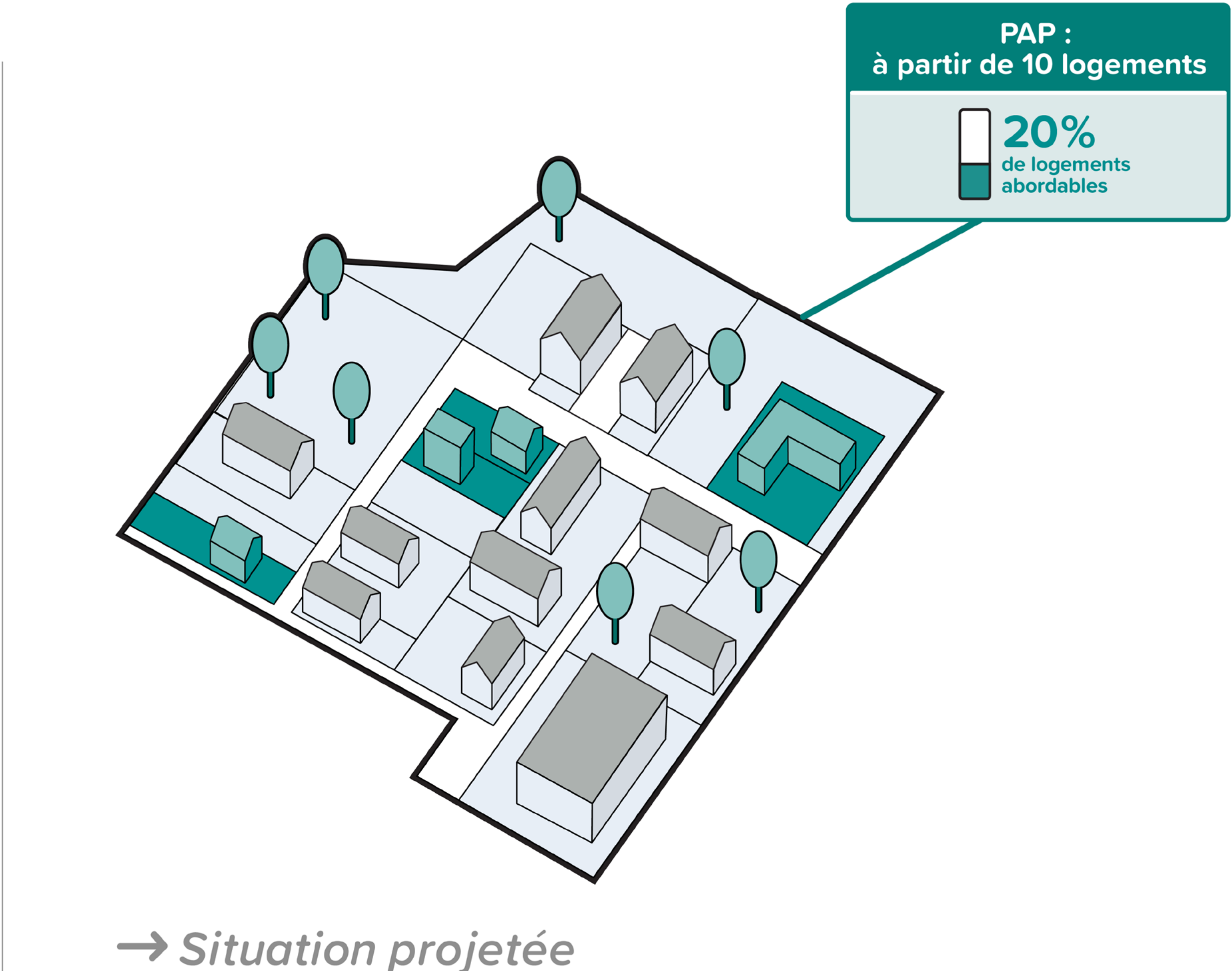
→ Situation projetée

# Harmonisation des pourcentages de surface construite brute à réserver au logement abordable → simplification des dispositions légales pour plus de logements abordables

En cas de développement de terrains **nouvellement** classés en zone constructible selon le PAG



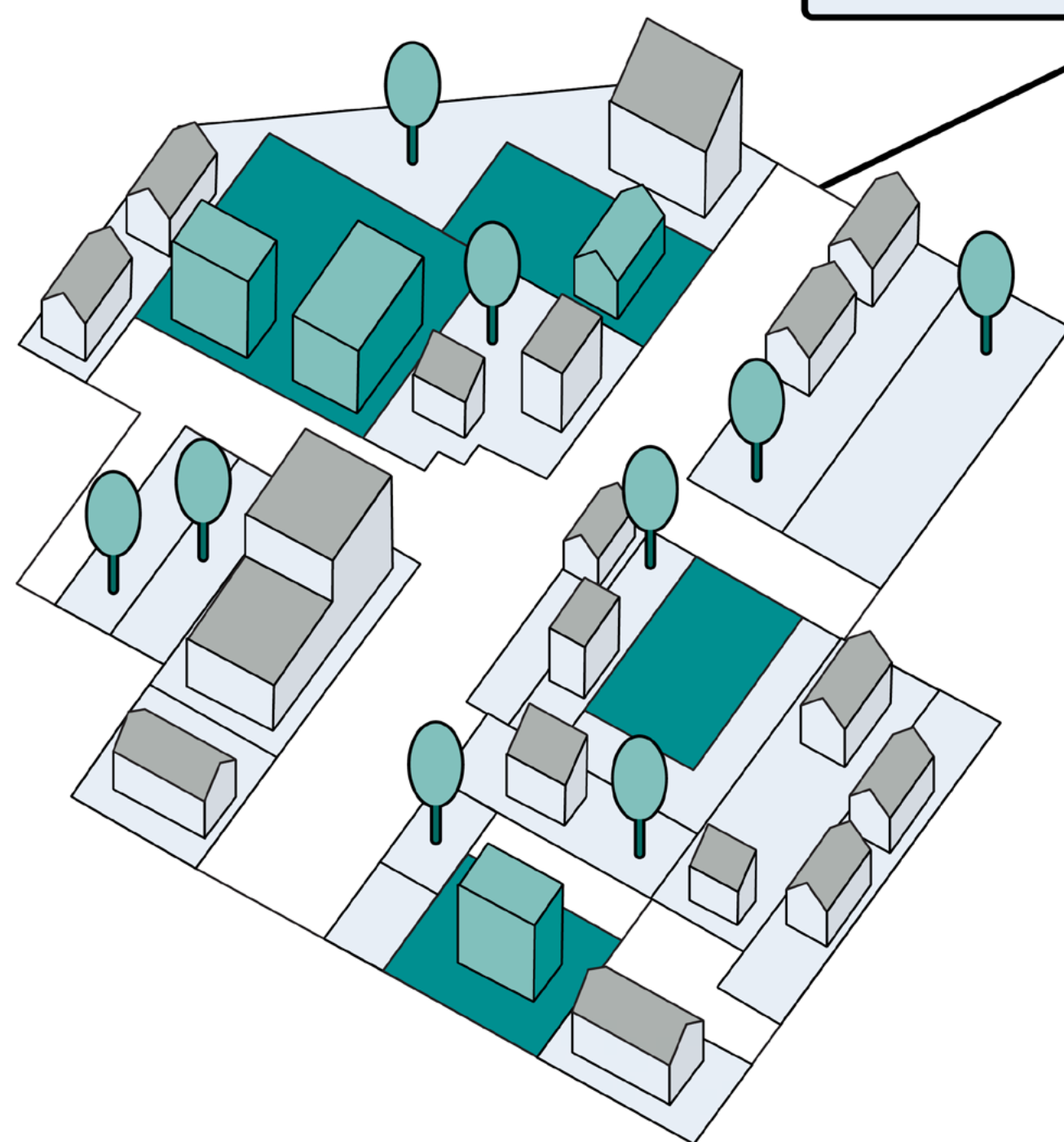
→ *Situation actuelle*



## Règles applicables pour les zones prioritaires d'habitation désignées par le plan directeur sectoriel "logement"

PAP :  
à partir de 25 logements

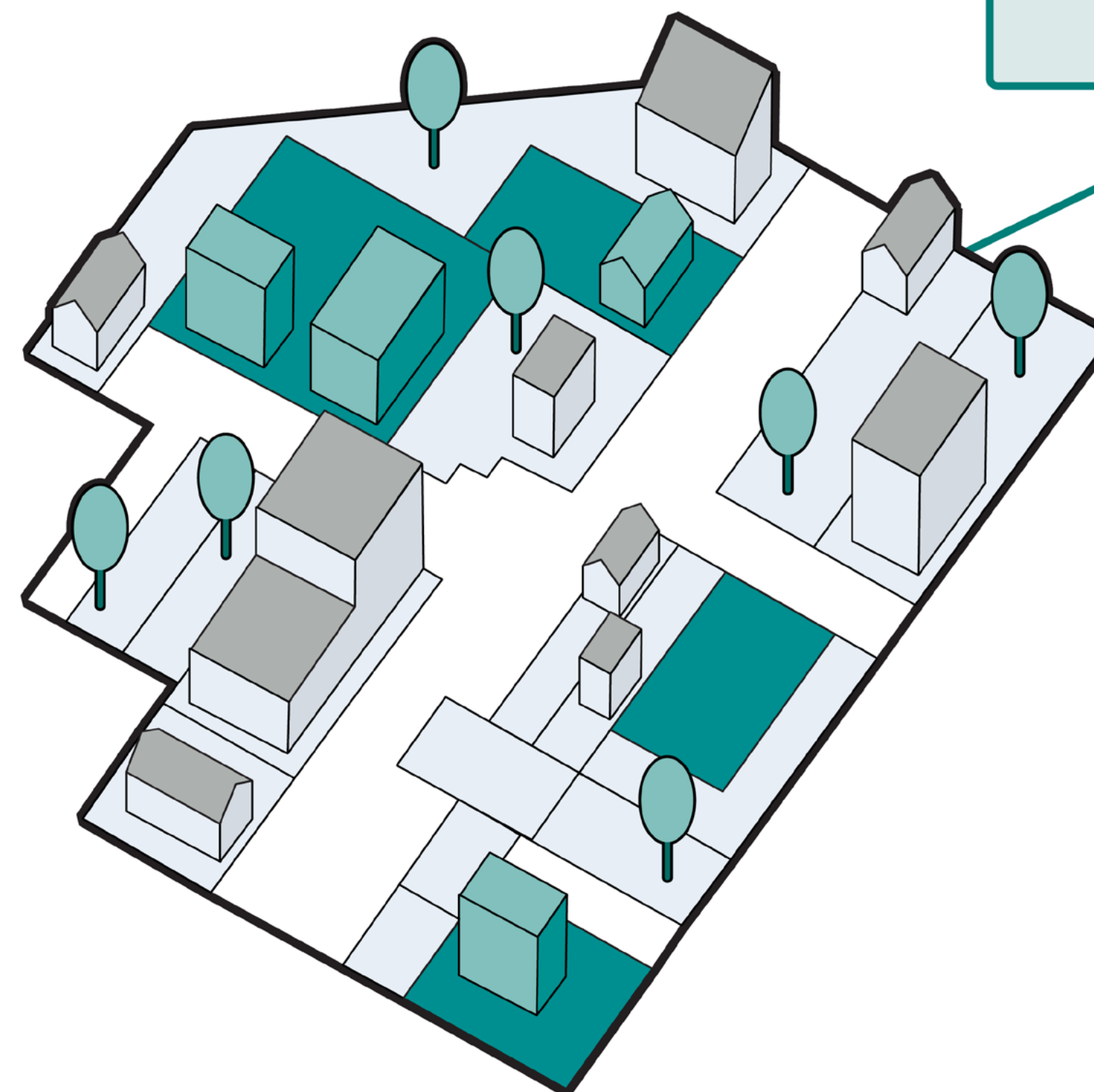
30%  
de logements  
abordables



→ Situation actuelle

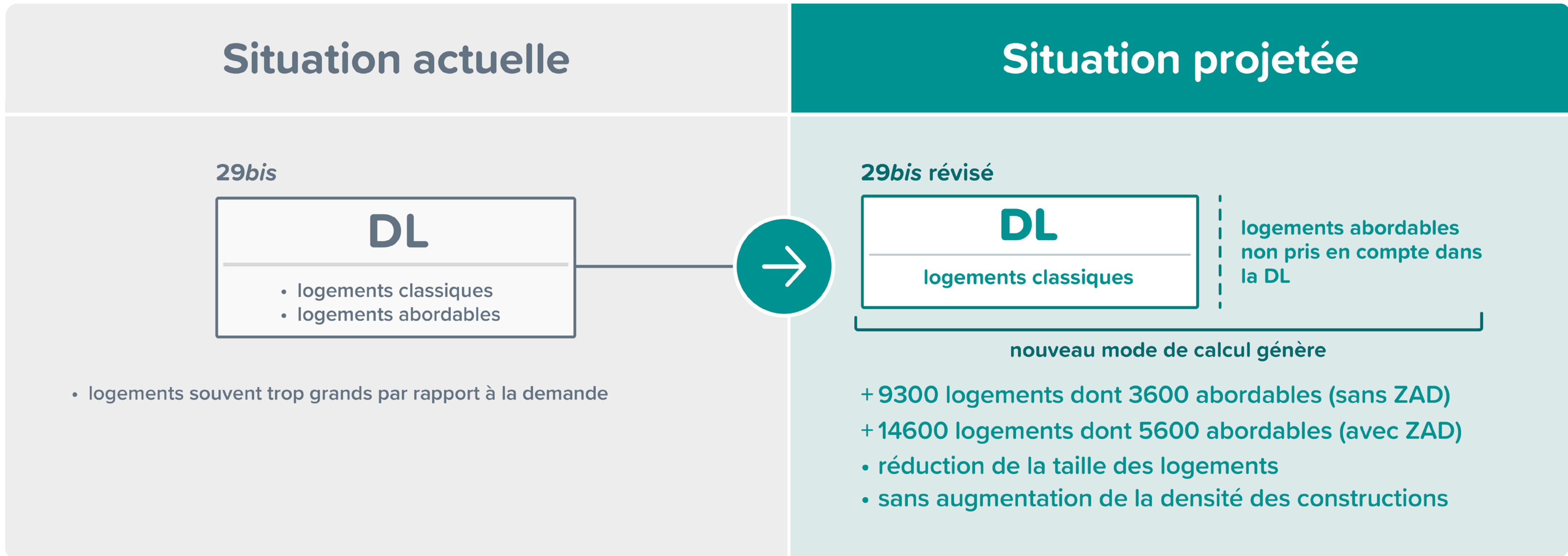
PAP :  
à partir de 10 logements

30%  
de logements  
abordables



→ Situation projetée

## Bilan estimé des modifications proposées



DL Densité de Logement    ZAD Zone d'Aménagement Différé

## **2. Principe du « silence vaut accord »**



## INTRODUCTION DU « SILENCE VAUT ACCORD » EN DEUX PHASES

### Première phase

Introduction de délais

Introduction de limites bagatellaires

### Deuxième phase

Introduction du « silence vaut accord »

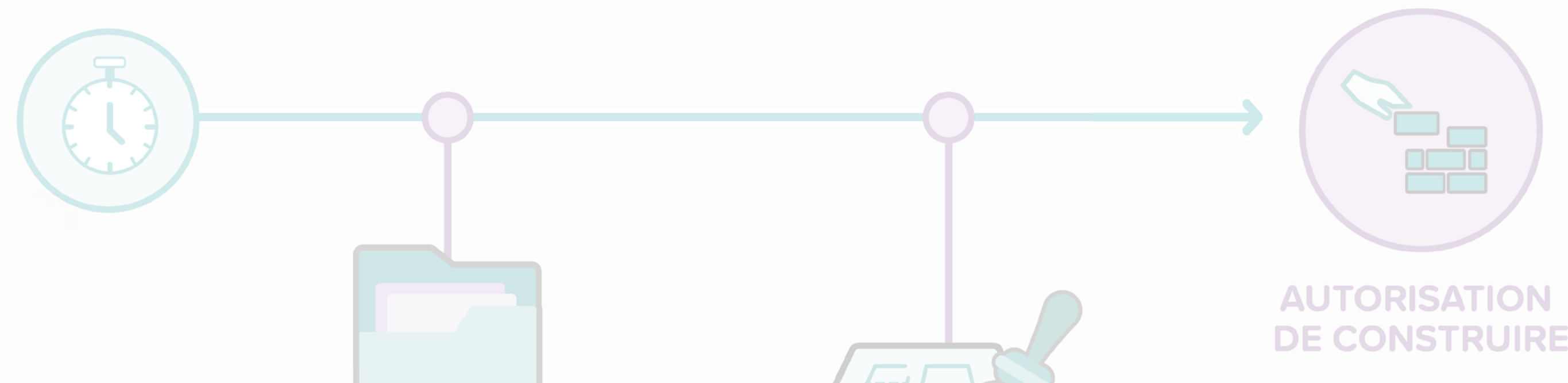
Digitalisation des procédures

## Première phase

Pas de délais fixés : Les procédures prennent trop de temps → pas de prévisibilité

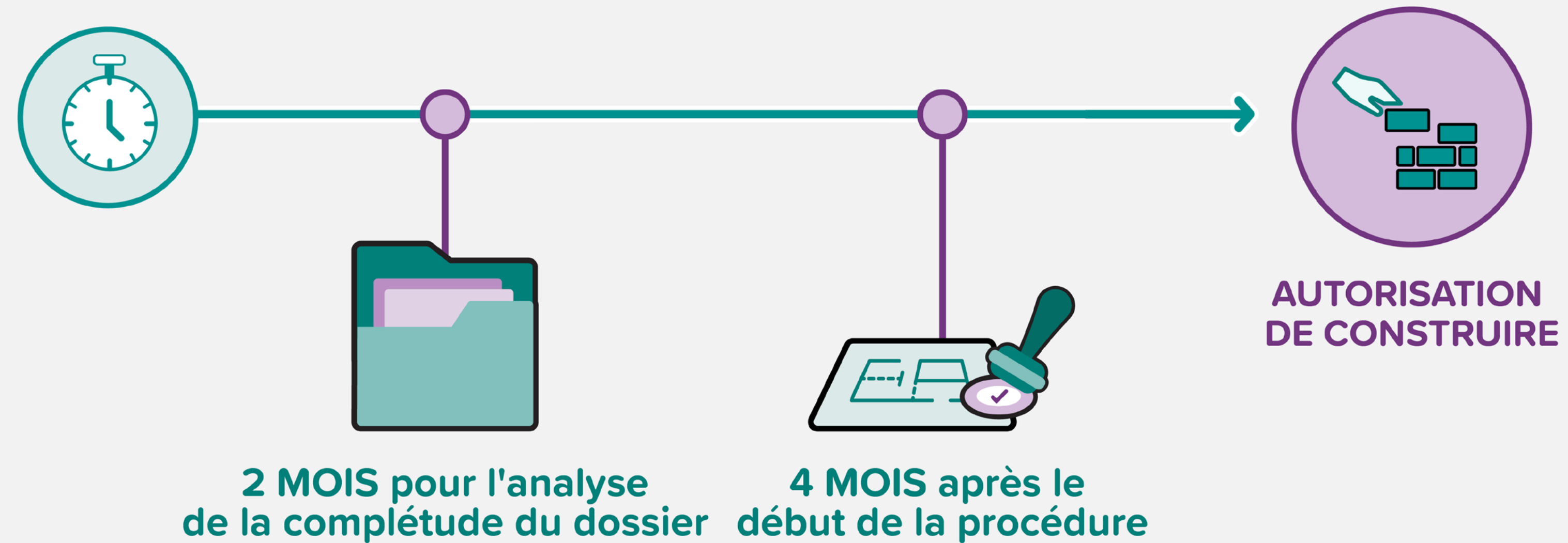


Introduction de délais pour les autorités compétentes → prévisibilité





## Introduction de délais pour les autorités compétentes → prévisibilité

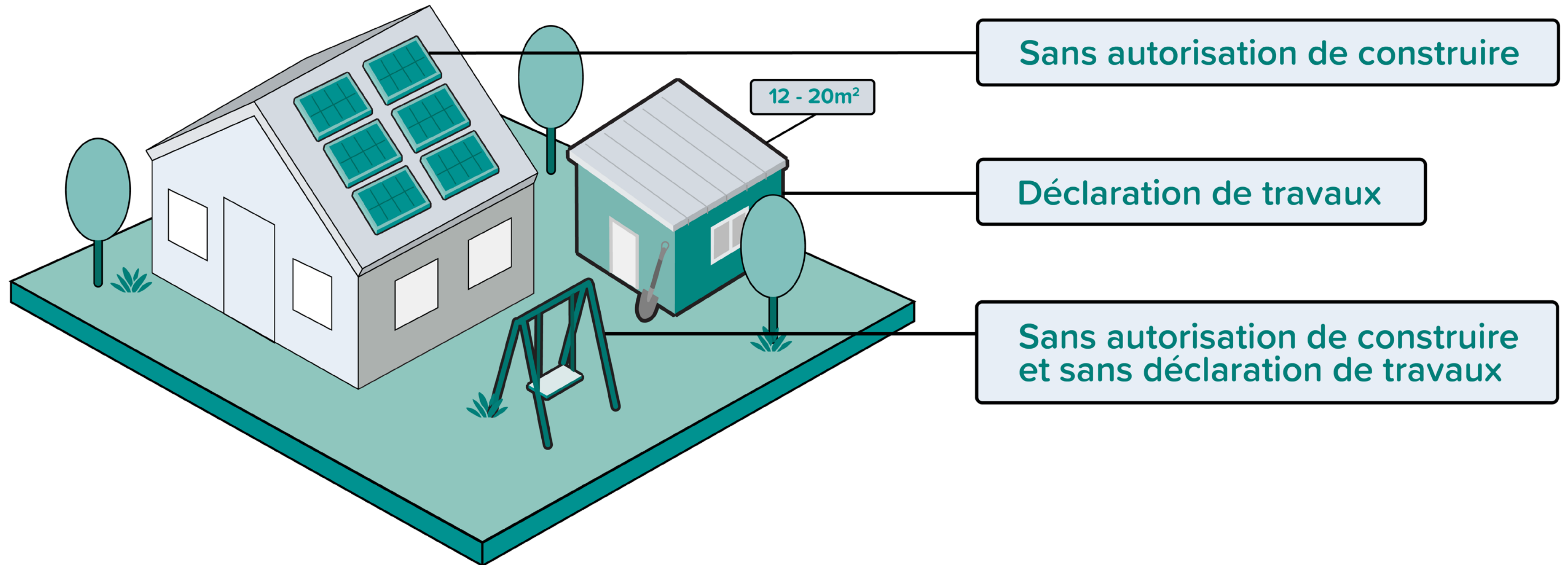


Principe similaire : accessibilité pour tous, permissions de voirie, protection du patrimoine culturel.

## Première phase

Introduction de limites bagatellaires pour travaux de petite envergure

→ Exemples



## Autorisations de construire - limites bagatellaires

	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 <sup>2</sup>	SCB : 12 - 20 m <sup>2</sup>	SCB : < 12 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	Emprise au sol : 20 - 50 m <sup>2</sup>	Emprise au sol : < 20 m <sup>2</sup>
Équipements extérieurs, à l'exception de ceux qui sont source d'émissions sonores	Hauteur : > 3 m et / ou Surface : > 20 m <sup>2</sup>	Hauteur : < 3 m Surface : 10 - 20 m <sup>2</sup>	Hauteur : < 3 m Surface : < 10 m <sup>2</sup>
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

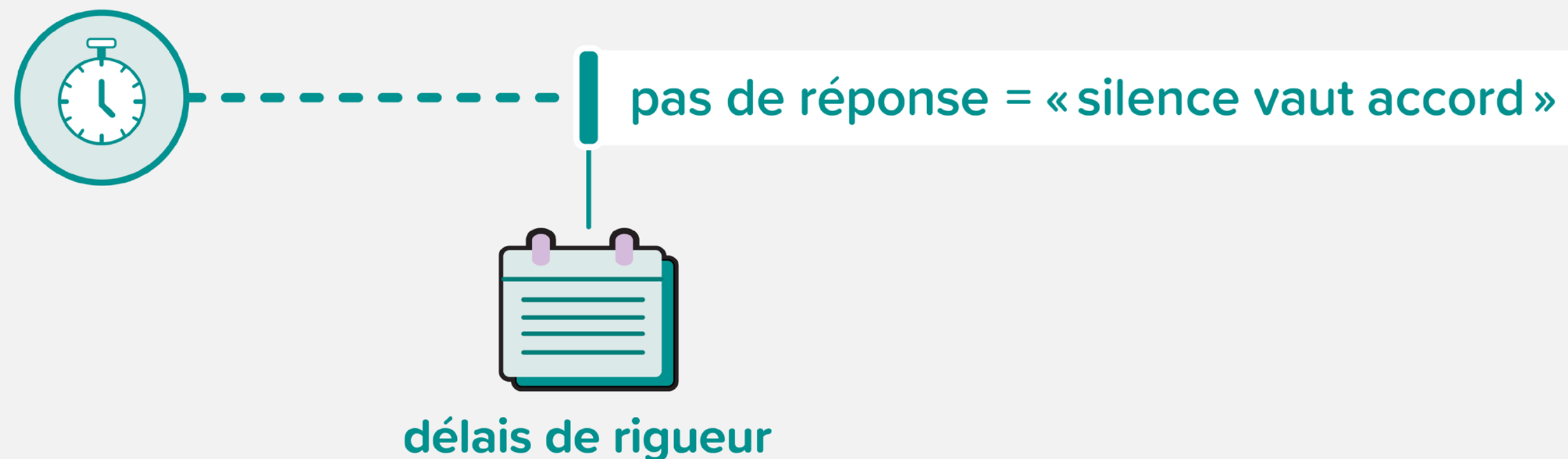
	Autorisation de construire	Déclaration de travaux	Ni autorisation, ni déclaration
Travaux de peinture et de rénovation de façade sur une construction ne faisant l'objet d'aucune protection communale ou nationale	---	Toujours	---
Travaux de transformation de l'intérieur d'une construction qui ne portent 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 <sup>3</sup> Hauteur : > 1,00 m	Volume : < 100 m <sup>3</sup> Hauteur : 0,50 - 1,00 m	Volume : < 100 m <sup>3</sup> 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

	Autorisation de construire	Déclaration de travaux	Ni autorisation, ni déclaration
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

## Deuxième phase

Introduction du « silence vaut accord » pour toutes procédures (autorisation de construire et autorisations étatiques) où cela est juridiquement possible.

Les délais d'ordre de la 1<sup>re</sup> phase *deviendront* → délais de rigueur



Digitalisation des procédures relatives à la délivrance des autorisations



# RÉCAPITULATIF

## PHASE 1 : Début 2025



Introduction d'un délai de rigueur pour vérifier la complétude du dossier



Introduction d'un délai d'ordre pour l'autorité compétente amenée à statuer



Introduction de limites bagatellaires



## PHASE 2 : Fin 2025



Digitalisation des procédures de délivrance des autorisations



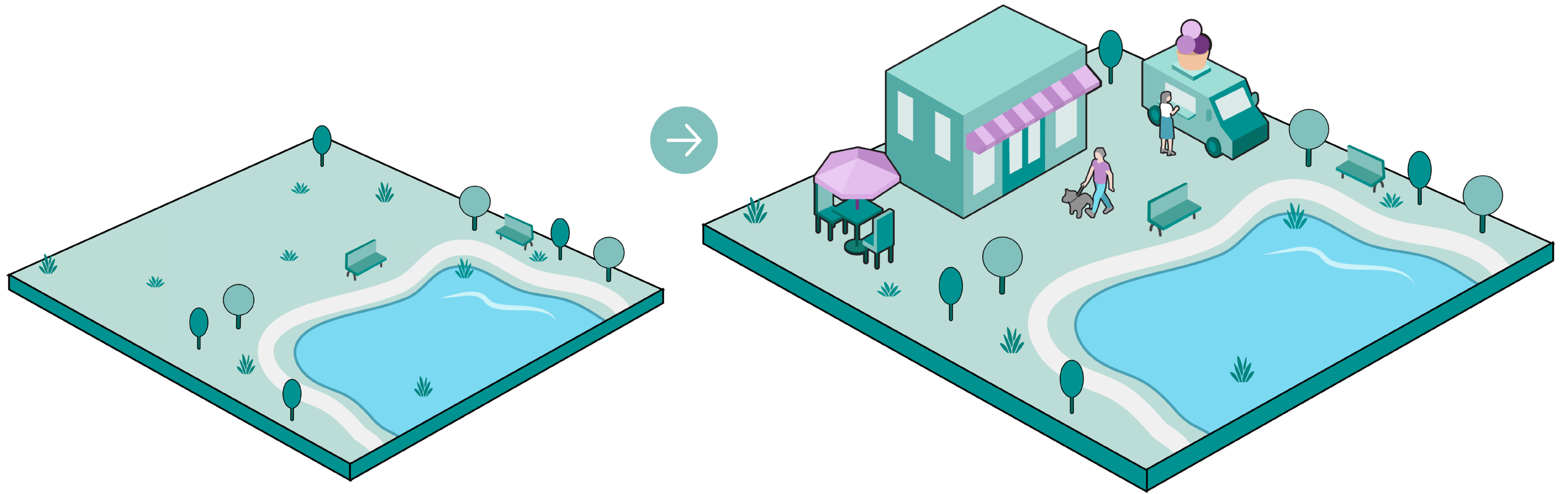
Transformation du délai d'ordre en délai de rigueur pour l'autorité compétente



Instauration d'un « silence vaut accord » en cas de dépassement du délai de rigueur

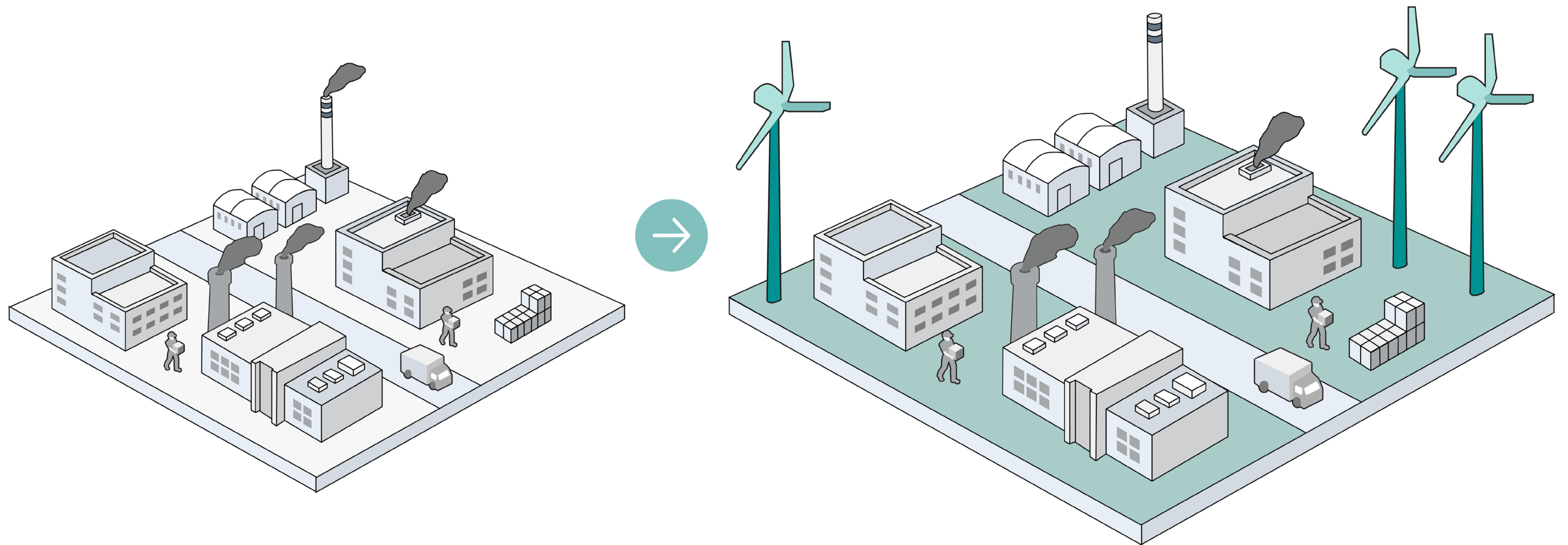
# 3. Zone de parc urbain

Introduction dans les PAG d'une zone de parc urbain qui permet la construction d'espaces de restauration et de commerces

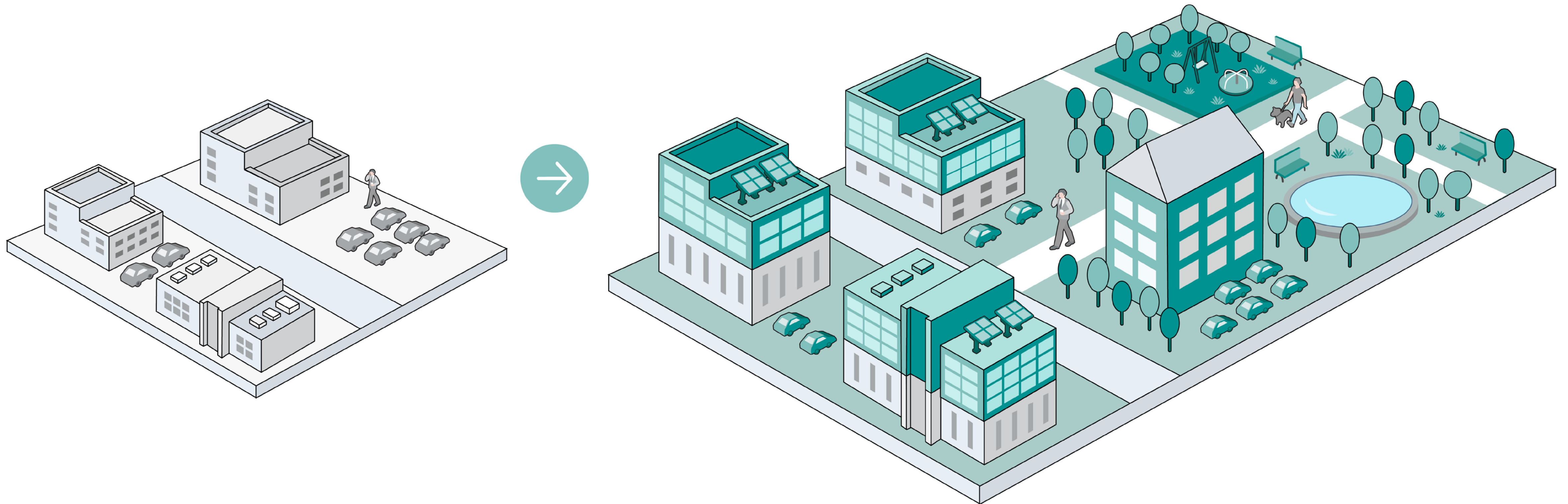


## 4. Zone d'activités économiques (ZAE)

Possibilité d'installations d'énergie renouvelable dans les ZAE :  
par ex. des éoliennes sur des sites industriels



Densification des ZAE : réduction de la consommation d'espace, réduction de l'impact sur le milieu naturel, possibilité de créer des logements pour le personnel des entreprises



→ *Création de logements possible si pas de nuisances incompatibles avec l'habitat (par ex. nuisances sonores)*

# 5. Volet Environnement

**Harmonisation de toutes les procédures d'autorisations en matière environnementale notamment dans le domaine du logement**

**Transposition de la directive RED III en matière d'énergies renouvelables**

### **LÉGISLATIONS CONCERNÉES :**

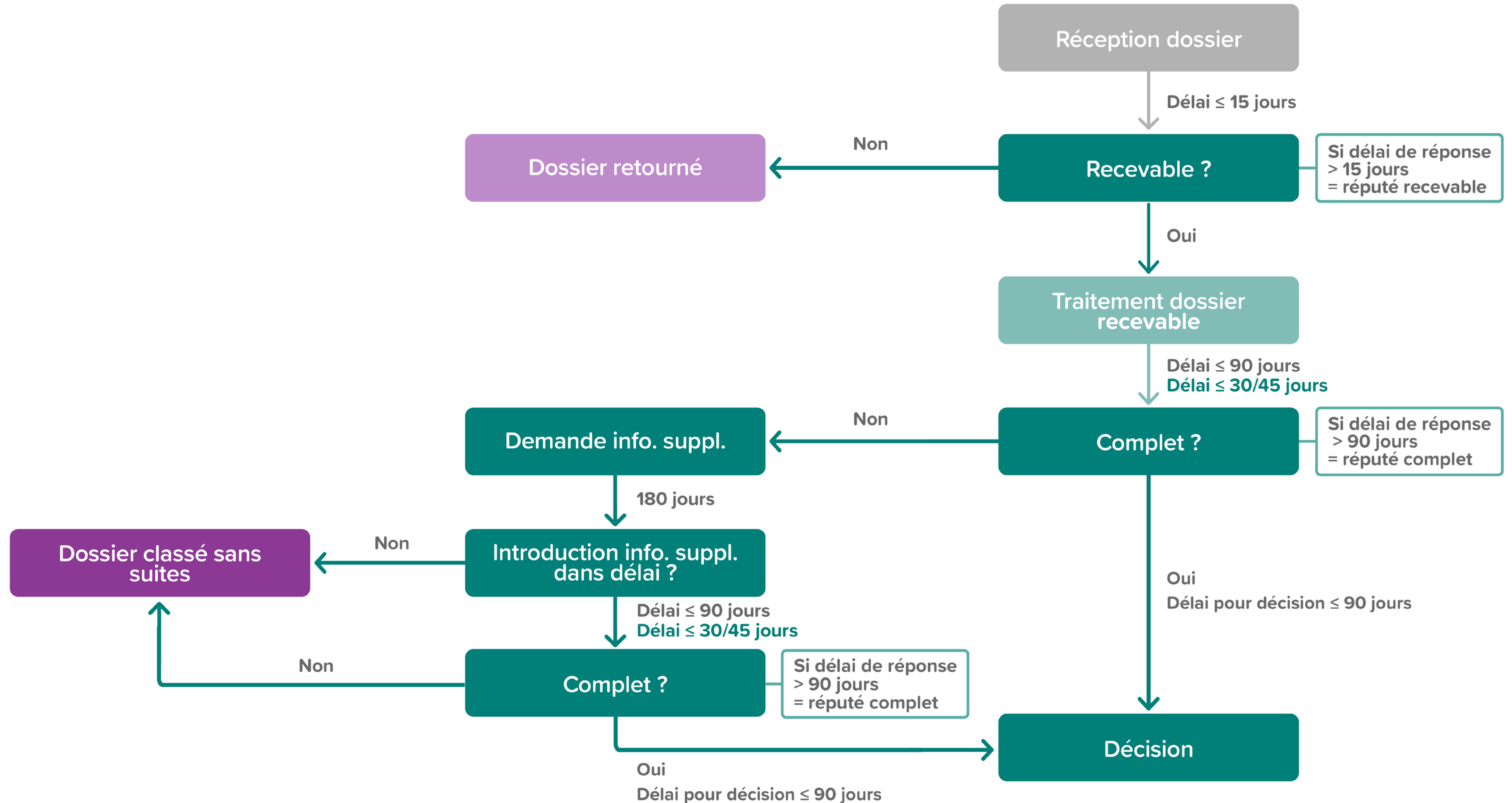
- 1 Évaluation des incidences sur l'environnement
- 2 Établissements classés (« commodo »)
- 3 Eau, et
- 4 Protection de la nature et des ressources naturelles



## MODIFICATIONS :

- Introduction de délais de rigueur pour l’instruction des demandes d’autorisations : « réputé recevable » et « réputé complet »
- Délais clairs pour la prise de décision
- Délais spécifiques pour les installations d’énergie renouvelable :
  - 30 jours pour les installations situées en zone d’accélération des énergies renouvelables
  - 45 jours pour les installations situées en dehors de ces zones

## Exemple d'ordre général sur base de la nouvelle procédure applicable en matière « Eau » :



## SEUILS D'INSIGNIFIANCE, EXEMPLES :

- Évaluation des incidences sur l'environnement au cas par cas pour :
  - ➔ PAP NQ à compter de 4 ha (au lieu de 2 ha)
  - ➔ Parkings > 250 stationnements pour véhicules
  - ➔ Parcs photovoltaïques en zone verte > 5 hectares
- Photovoltaïque sur tout type de bâtiments en zone verte (déclaration resp. non soumis à autorisation)
- Gestion des eaux pluviales PAP NQ < 1.200 m<sup>2</sup> (non soumis à autorisation)
- Prélèvement manuel d'une quantité limitée d'eau de surface (non soumis à autorisation)

## CONCLUSION

**La simplification administrative en marche, dans l'intérêt du pays et de ses habitants.**

**Construire plus et plus vite grâce à des procédures simplifiées.**

**Jusqu'à la fin de l'année :**

- Introduction de la typologie de logement « Co-Living »
- Règlement national sur les bâtisses
- Introduction du principe du « silence vaut accord » tel que décrit
- Révision des procédures pour les PAG et les PAP
- Digitalisation des procédures pour les PAG et les PAP



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère des Affaires intérieures



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement et de  
l'Aménagement du territoire



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Environnement, du Climat  
et de la Biodiversité

