

TITRE V. PROCEDURES POUR L'OCTROI DES
AUTORISATIONS

TITRE V. PROCÉDURES POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS DE BATIR

Art. 76. Compétences

- a. L'octroi des autorisations de bâtir relève du bourgmestre, sans préjudice des pouvoirs réservés au collège des bourgmestre et échevins par la loi du 12 juin 1937
- b. La commission des bâtisses (commission consultative) instituée à cet effet, examine les demandes en approbation des projets d'aménagement et d'autorisation de bâtir et contrôle l'observation des dispositions du présent règlement.

Art. 77. Demande d'autorisation et déclaration de travaux

a. PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Tout particulier, association en société qui entreprend de créer ou de développer des lotissements de terrains ou des groupes d'immeubles est tenu d'établir un projet d'aménagement particulier, conforme aux dispositions de la loi du 12 juin 1937, concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

b. AUTORISATION DE MORCELLEMENT

Lorsqu'un terrain aménagé constructible, bâti ou non, est morcelé ou remorcelé, le propriétaire devra solliciter une autorisation de morcellement, conformément à la procédure prévue dans la loi du 12 juin 1937.

c. AUTORISATION PREALABLE

Pour tous travaux de transformation ou de construction nouvelle portant sur plus de 750 m² de surface d'étage ou plus de 2.000 m³ de volume bâti, une autorisation préalable, valant accord de principe, doit être sollicitée.

Cette autorisation n'engage l'Administration Communale que pour autant que le projet, définitivement présenté, soit conforme en tous points au projet d'aménagement et aux règlements en vigueur.

d. AUTORISATION DE BATIR

Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation spéciale est requise:

- pour les travaux de **démolition**:
en zone centrale et pour les volumes à conserver, l'autorisation de démolir un bâtiment ne peut être accordée que si un permis de construire un nouveau bâtiment est délivré en même temps pour la même parcelle. Une exception peut être admise si le dégagement résultant de la démolition d'un bâtiment est d'intérêt public ou si l'état de vétusté d'un bâtiment constitue une menace immédiate et grave pour le voisinage et pour les habitants,
- pour les **constructions nouvelles**,
- pour l'**agrandissements, les exhaussements et les transformations** de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs et toitures, ou à l'affectation des locaux,
- pour l'installation **d'auvents, de marquises, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires** en bordure de voies et de places publiques,
- pour l'installation **d'antennes**
- pour l'établissement et la modification de **clôtures** de toute nature le long des voies publiques,
- pour la construction de **puits, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin**,
- pour l'aménagement de **rues, trottoirs et parkings privés, accès compris**,
- pour les travaux de **déblai et de remblai** et la construction de **murs de soutènement**,
- pour l'installation de **réservoirs** destinés à l'**entreposage de combustibles liquides** et de produits chimiques à l'extérieur d'une habitation,
- pour la construction de **piscines et de pièces d'eau**,
- pour l'**abattement des arbres remarquables isolés**, ainsi que ceux qui existent dans un lieu ayant fait l'objet d'un permis de bâtir.

Tous les services publics et administrations sont également assujettis à l'obligation précitée.

e. DECLARATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION:

Les travaux suivants sont soumis uniquement à une obligation de déclaration :

- les travaux majeurs d'entretien effectués sur des constructions y compris le renouvellement de revêtement des façades,
- le montage et la transformation des installations de chauffage et des foyers alimentés au gaz,

La déclaration doit être adressée par écrit au bourgmestre dix jours au plus tard avant le début des travaux.

Art. 78. Pièces à l'appui d'une demande, généralités**a.** Toutes les pièces mentionnées ci-dessous devront être soumises à l'Administration Communale en un nombre d'exemplaires spécifié ci-après :

- pour une autorisation préalable : en double
- pour une autorisation de bâtir : en double
- pour un plan d'aménagement particulier : en 4 exemplaires
- pour une autorisation de morcellement : en 4 exemplaires

b. Tous les plans de construction, d'aménagement et de morcellement doivent être établis et signés par un homme de l'art exerçant sa profession avec l'autorisation du gouvernement. Le requérant doit fournir un certificat de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (loi du 13.12.1989).

Le collège des bourgmestre et échevins pourra déroger à la disposition ci-dessus dans les cas suivants :

- lorsque pour des constructions spécifiquement agricoles les plans sont établis et signés par les services compétents de l'Administration des Services Techniques de l'Agriculture ou par un bureau technique spécialisé en la matière,
- lorsque le coût de la construction conformément au devis estimatif, établi par un homme de l'art, ne dépasse la somme de 250.000.- LUF (indice 100).

Les plans seront contresignés par le propriétaire de l'immeuble. Si en cours d'exécution des travaux un changement de personne se produit en ce qui concerne l'homme de l'art chargé de leur direction ou le propriétaire de l'immeuble, l'Administration Communale doit en être avisée.

c. Toute pièce présentée sera pliée en format DIN A4, avec marge portant visiblement l'indication de son contenu.

Art. 79. Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier (lotissement)

Les projets d'aménagement particuliers déposés aux fins d'approbation doivent comprendre :

- a. **Un extrait du plan de la commune** (échelle 1:10.000 ou 1:5.000), localisant en couleur le ou les terrains concernés par le projet d'aménagement.
- b. **Un extrait officiel du cadastre** (échelle 1:2.500) de date récente indiquant clairement :
 - la ou les parcelles comprises dans le projet,
 - la contenance de ces parcelles,
 - les noms des propriétaires actuels.
- c. **Un projet d'aménagement particulier sur la base d'un levé topographique** (échelle 1:500 ou 1:200), dressé et signé par un homme de l'art, la partie graphique indiquant :
 - la **situation du lotissement prévu** par rapport aux terrains immédiatement adjacents ainsi que les constructions avoisinantes, existantes ou projetées,
 - la **délimitation exacte** des nouveaux lots ainsi que les surfaces à céder au domaine public avec indication du % concerné par rapport à la surface du terrain,
 - les **constructions** existantes ou à démolir,
 - **l'implantation**, définie par l'alignement et les marges de reculement, le caractère et la fonction des constructions envisagés,
 - l'indication précise de la **canalisation** et de la **conduite d'eau** existante ou projetée,
 - le **raccordement** des constructions aux infrastructures techniques existantes ou à créer,
 - les **voies de communication** existantes ainsi que des modifications éventuelles à y apporter,
 - le tracé, le gabarit et les équipements des **voies nouvelles** à créer,
 - la **situation topographique** existante,
 - si le terrain concerné présente une forte pente, le dossier devra être complété par des coupes transversales; le gabarit des nouvelles constructions (hauteur à la corniche, forme toiture, ... etc.),
- d. Un **plan des éléments verts** (Grünordnungsplan) reprenant la végétation existante à conserver ou à remplacer ainsi que les plantations projetées.
- e. Un plan sur lequel sera marqué spécialement le **schéma de la circulation** (circulation motorisée et pédestre, emplacements de stationnement, garages, arrêts autobus,). Sur ce plan seront également indiqués les rayons de courbure des voies publiques.

Les voies publiques doivent être marquées comme suit:

routes nationales:	en rouge
chemins repris:	en orange
chemins communaux existants:	en jaune
voies projetées:	en gris
chemins pour piétons:	en brun

zone de verdure: en vert
cours d'eau: en bleu

f. La partie écrite définissant:

- le **nom** du lotissement,
- la **localisation** du projet,
- la dénomination et la qualification du **requérant**,
- l'énumération des **documents** faisant partie du dossier de demande,
- la **classification des terrains à bâtir** par rapport au règlement sur les bâtisses communales,
- les **dérogations** par rapport à la réglementation communale en vigueur,
- le **programme d'aménagement** contenant des indications précises notamment sur le genre, la destination et la forme des constructions, leur hauteur et les écarts entre elles, sur les clôtures, les espaces libres, la forme des toitures, le traitement des façades, les plantations, les garages collectifs et autres installations collectives ainsi que l'affectation de celles-ci.

g. La **permission de voirie** émise par les Ponts & Chaussées pour les projets touchant à la voirie de l'état.

h. L'accord du **distributeur d'énergie électrique**.

Art. 80. Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de morcellement

A toute demande d'autorisation de morcellement, conformément à la loi du 12 juin 1937, il convient de joindre :

- a.** un **extrait officiel du cadastre** (échelle 1:2.500) de date récente, permettant de localiser exactement le ou les terrains (marqués en couleur);
- b.** un **plan de situation** (échelle 1:500), établi par un géomètre autorisé, sur la base d'un levé topographique et renseignant sur :
 - l'**orientation**,
 - les **limites des propriétés** avant et après le remembrement éventuel,
 - l'**alignement des voies publiques** et celui des **constructions**,
 - les **reculs** par rapport aux limites et aux constructions voisines ainsi que des constructions entre elles,
 - le **nombre d'étages et la hauteur** des constructions prévues,
 - les **matériaux** à mettre en œuvre,
- c.** une **autorisation d'alignement** délivrée par l'Etat, pour autant que le terrain se trouve en bordure d'une route de l'état ou d'un chemin repris de l'Etat.

Art. 81. Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation préalable

La demande d'autorisation est à adresser par écrit au bourgmestre et doit indiquer:

- a. la **désignation de l'immeuble** telle qu'elle figure au cadastre ainsi que, le cas échéant, le nom de la rue et le numéro de l'immeuble,
- b. la **désignation du projet d'aménagement particulier** ou de l'autorisation de morcellement auquel la demande se rapporte.
- c. **Un extrait officiel du cadastre de date récente** indiquant clairement:
 - le **terrain** destiné à l'implantation de la construction, ainsi que le nom de la rue et le numéro des maisons avoisinantes,
 - la **confenance** du terrain concerné,
 - le **nom** du propriétaire actuel,
 - les **noms** des propriétaires des **terrains adjacents**,
 - le cas échéant, la désignation du plan de lotissement particulier couvrant le terrain concerné.
- d. **Un plan de situation coté (échelle 1:500)** dressé et signé par un homme de l'art, indiquant :
 - la **délimitation exacte du terrain** et les surfaces à céder éventuellement au domaine public,
 - les **constructions** existantes ou à démolir,
 - l'**implantation** précise, le caractère et la fonction des constructions envisagées,
 - les **cotes de référence** des bâtiments projetés,
 - la **surface constructible**,
 - le **raccordement** des constructions aux infrastructures techniques existantes ou à créer,
 - les **modifications** éventuelles à apporter aux trottoirs ou voies de communication existants,
 - les **accès aux bâtiments**, les cours et places de stationnement avec spécification de leur configuration (matériaux et perméabilité),
 - les **cotes du terrain** naturel et des modifications prévues,
 - les **aménagements extérieurs** (p. ex.: murets, clôtures, rampes, accès, escaliers, ... etc.) ainsi qu'une **description des matériaux**.
- e. un **plan-masse** à l'échelle 1:500 au moins indiquant les courbes de niveau, les écarts par rapport aux constructions et aux limites, les accès et les volumes bâtis avec indication du gabarit envisagé,
- f. une description exacte du mode de construction envisagé et de la distinction des bâtiments.

Art. 82. Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir

Au cas où une autorisation préalable est intervenue, il suffira que la demande se réfère à celle-ci. Dans ce cas, les seules pièces à joindre sont les **plans de construction**.

Au cas où l'autorisation préalable susmentionnée n'est pas intervenue, la demande devra contenir les indications énumérées à l'article 81 et les plans de construction.

a. Les plans de construction (échelle 1:100 ou 1:50) dressés et signés par un homme de l'art, doivent comprendre :

- les **plans** de tous les niveaux, y compris ceux de la cave et des combles, avec indication de la forme du toit,
- les **installations de ventilation, des foyers et des cheminées**,
- les **coupes** longitudinales et transversales, avec indication de la topographie existante du terrain et de la ou des voies desservant la propriété,
- les **modifications** qu'il est prévu d'apporter au **terrain naturel**,
- les **vues en élévation cotées** de toutes les façades, avec les pentes de voies publiques, les niveaux des cours,
- la **destination** des bâtiments et des locaux,
- la **dimension** des bâtiments, les dimensions des surfaces de cours, les hauteurs des façades extérieures et les différents niveaux, le niveau du fond de la cave par rapport à la voie desservante et au réseau d'égouts, l'épaisseur des murs extérieurs ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.
- une **description exacte du mode de construction** envisagé pour les murs, façades et toitures avec indication de la teinte des éléments extérieurement apparents.

Pour les constructions compliquées, des pièces supplémentaires pourront être exigées. En revanche, pour les travaux de moindre importance, l'Administration Communale pourra dispenser de la production de certaines de ces pièces énumérées.

b. Les données établissant que les normes, fixées par le **règlement grand-ducal du 22 novembre 1995** concernant l'isolation thermique des immeubles, sont respectées ainsi que les données et les calculs relatifs à la nature et à la résistance du sol, ainsi qu'à la stabilité de la construction et à la résistance des matériaux.

c. A l'intérieur des zones centrales et pour les volumes à conserver), l'Administration Communale se réserve le droit de demander une **maquette** de la ou des constructions projetées.

Art. 83. Autorisations et taxes d'instruction

- a. Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser auprès de l'Administration Communale une taxe afférente à l'instruction de son dossier. Le montant de ladite taxe est fixé par règlement-taxe.
- b. Les autorisations seront remises contre quittance.
- c. Avant la remise de l'autorisation de bâtir, il est interdit de commencer les travaux de démolition, de construction ou de terrassement.
- d. Les autorisations de bâtir sont valables pour une durée de deux ans au maximum.

Art. 84. Fixation des alignements et niveaux

Les alignements et niveaux fixés dans l'autorisation de bâtir sont implantés sous la surveillance de l'architecte et vérifiés par l'Administration Communale avant le début des travaux.

Les clôtures ne peuvent être exécutées qu'après l'achèvement des voies et places attenantes, et après fixation de leur alignement par la Commune.

Art. 85. Surveillance des travaux

- a. Le maître de l'ouvrage, à défaut l'architecte, désigne un coordinateur "sécurité-chantiers" pour l'application des prescriptions minimales de sécurité et de santé sur les chantiers, conformément à la législation en vigueur.
- b. Le bourgmestre et les représentants qualifiés de l'Administration Communale ont le droit de surveiller à tout moment l'exécution des travaux de construction. Ils peuvent exiger des avis d'experts et des essais de charge.
- c. Les représentants qualifiés de l'Administration Communale et les experts commis ne peuvent se voir refuser l'accès du chantier. Ils doivent être en mesure d'y consulter à tout moment l'autorisation de bâtir et les pièces du dossier de construction. On leur soumettra également, à leur demande, tous les autres plans et calculs de construction.
- d. Une attestation établie par l'Administration Communale et faisant foi de l'accord de l'autorisation de bâtir par le bourgmestre, sera publiquement affichée sur le chantier, en un endroit bien visible pendant toute la durée des travaux de gros-oeuvre.

Art. 86. Réception du gros-oeuvre

- a.** Lorsqu'une construction est achevée pour ce qui est de ses murs, cloisons intérieures, plafonds et escaliers, ainsi que de la couverture du toit, le propriétaire doit solliciter, avant tout autre progrès en cause et par écrit, la réception du gros-oeuvre par les soins de l'Administration Communale. Lors de cette réception, toutes les parties de la construction doivent être accessibles sans danger et bien visibles.
- b.** La réception du gros-oeuvre est censée accordée, lorsque dans un délai de trois semaines après la réception de la demande afférente l'Administration Communale n'a pas soulevé d'objections par écrit.
- c.** Il est interdit de commencer des travaux de finition avant l'octroi de la réception du gros-oeuvre.