

## La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir (extraits des articles 79 à 87 du RBVS)

### Article 79.2 - Autorisation de bâtir

Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation est requise sur tout le territoire de la commune :

- a) pour toute construction nouvelle ;
- b) pour tous travaux de démolition ;
- c) pour tout changement apporté à l'affectation de pièces, locaux et d'un immeuble ;
- d) pour la création d'un logement séparé ;
- e) pour les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs et toitures ou à l'affectation des pièces ;
- f) pour l'installation d'auvents, de marquises, d'antennes, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires ;
- g) pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques (*ainsi que dans les zones de reculement*) ;
- h) pour l'installation d'éoliennes, des installations biogaz et d'installations similaires à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre d'agglomération ;
- i) pour la construction de puits, citernes à eau, silos de fourrage, fosses à fumier et à purin et similaire ;
- j) pour les travaux de déblai et de remblai et la construction de murs de soutènement ;
- k) pour l'aménagement de rues ou de trottoirs privés ;
- l) pour l'établissement de dépôt de tout genre par exemple de véhicules usagés et d'autres ou de mitraille ;
- m) pour l'établissement ou l'agrandissement d'une construction destinée à abriter une exploitation soumise à la procédure de la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.

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

### Article 79.3 - Autorisation de démolir

Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation de démolir est requise pour tous travaux de démolition.

Avant le commencement de tous travaux de démolition, le maître d'ouvrage qui a reçu l'autorisation de démolir est tenu de faire procéder à ses frais à une suppression correcte de tous les raccordements aux réseaux collectifs d'eau potable, de canalisation, de gaz, d'électricité et de communications électroniques de la construction à démolir.

Au cas où le propriétaire omet de se conformer aux dispositions qui précèdent, le bourgmestre a le droit de faire procéder à la suppression des raccordements aux frais du propriétaire.

### Article 80 - Pièces à l'appui, généralités

1. Toutes les pièces mentionnées ci-dessous devront être soumises à l'administration communale, en un nombre d'exemplaires spécifié ci-après:
  - a) pour une autorisation de bâtir en double et en triple si l'avis du Service d'incendie et de Sauvetage est requis (par exemple: immeubles à plusieurs logements)
  - b) pour un plan d'aménagement particulier en quintuple
2. Pour garantir les buts poursuivis par le présent règlement, tous les plans de construction, d'aménagement et de morcellement doivent être établis et signés par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant

organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil. Un certificat de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-conseils est à joindre pour les projets dépassant un montant de 6197,34- € hors TVA indice 100 ;

3. Ils 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 ;
4. Toute pièce sera présentée pliée en format DIN A 4, avec marge, portant visiblement l'indication de son contenu ;
5. Les plans des projets d'une certaine envergure (construction et transformation des maisons uni- et bifamiliale, immeubles à plusieurs logements, constructions publiques, agricoles et industrielles) sont à fournir sur support informatique (fichier PDF ou DWG) ;
6. Pour les constructions, démolitions ou autres aménagements projetés sur des terrains ou sur des immeubles dont la situation, le caractère ou la configuration exigent que des mesures spéciales soient prises par le maître de l'ouvrage afin de prévenir le risque de dommages pour les personnes, l'immeuble même ou les immeubles voisins, des documents supplémentaires, tels que des études géotechniques, hydrogéologiques, de prévention d'incendie ou autres, à élaborer par des bureaux spécialisés, peuvent être exigés ;
7. Un plan de mesurage établi par un géomètre officiel peut être exigé pour la construction et l'agrandissement des immeubles ;
8. Le cas d'échéant, le compromis de cession de terrain au domaine public doit être joint au dossier.

### **Article 83 - Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir**

Les demandes d'autorisation doivent être accompagnées :

- a) d'un plan de situation sur extrait cadastral récent à l'échelle de 1/2.500 ;
- b) d'un plan-masse au moins à l'échelle de 1/500, indiquant les courbes de niveau, les remblais et déblais, les écarts entre constructions et par rapport aux limites, les accès et les volumes bâtis ;
- c) des plans de construction établis à l'échelle 1/50. A titre exceptionnel, des échelles plus réduites peuvent être autorisées pour des constructions de dimensions importantes établies par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil ;
- d) d'une description exacte du mode de construction envisagé et de la destination des bâtiments ;
- e) d'un certificat comprenant le calcul de la performance énergétique conformément au règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation respectivement un certificat conformément au règlement modifié grand-ducal du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des bâtiments ;
- f) des photos de la situation existante (de la construction existante ou de la place à bâtir).

Les plans de construction doivent contenir :

- a) les plans de tous les niveaux, y compris ceux de la cave et des combles, avec indication de la forme du toit ; ces plans fourniront les données sur les installations de ventilation, les foyers et les cheminées ;
- b) les coupes longitudinales et transversales indispensable à l'étude du projet de construction, avec indication de la topographie existante du terrain et des modifications qu'il est prévu d'y apporter avec point de repère dans le domaine naturel public p. ex. la rue ... le point 0.0 ;
- c) les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes des voies publiques, les niveaux des cours, ainsi que les façades des constructions attenantes existantes.

Dans ces plans figureront les indications suivantes : destination des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions des surfaces de cours, les hauteurs des façades extérieures et des 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 conformément à la loi y relative.

Pour des constructions compliquées, des pièces supplémentaires, notamment des coupes, des levés topographiques, maquettes et perspectives, pourront être exigées par l'administration communale.

## **Article 84 - Autorisations et taxes d'instruction**

Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le règlement sur les bâtisses, est tenu de verser entre les mains du receveur communal toutes les taxes se rapportant à son autorisation. Le montant de ladite taxe est fixé par le règlement taxe.

Les autorisations seront remises contre quittance.

Avant la remise de l'autorisation de bâtir, il est interdit de commencer les travaux de construction.

## **Article 85 – Fixation des alignements**

En cas de litige, l'abornement du fonds doit être vérifié sur place par les soins de l'administration du cadastre avant le commencement des travaux.

L'implantation de la construction doit être vérifiée sur place par les soins de l'administration communale en présence du propriétaire ou de son mandataire avant le commencement des travaux *(Le début des travaux de bétonnage des fondations est à signaler obligatoirement trois jours ouvrables à l'avance au service technique communal afin de procéder au contrôle des niveaux et alignements ainsi que pour faire un constat des lieux. Ce n'est qu'après l'exécution de ces contrôles que le certificat attestant l'exécution de la construction sera délivré, lequel est à afficher obligatoirement sur un lieu bien visible au chantier. Ce n'est qu'après l'affichage du certificat que les travaux de construction pourront débiter).*

## **Article 86 – Surveillance des travaux**

Les représentants qualifiés du bourgmestre 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.

Les représentants qualifiés du bourgmestre 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.

Une attestation établie par l'administration communale et faisant foi de l'octroi d'un permis de construire par le bourgmestre, sera publiquement affichée sur le chantier, en un endroit bien visible, jusqu'à l'achèvement du gros-œuvre.

## **Article 87 – Réception du gros-œuvre**

- 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 en informer l'administration communale par écrit. Pour la réception du gros-œuvre, toutes les parties de la construction doivent être accessibles sans danger et bien visibles ;
- b) La réception du gros-œuvre est censée accordée, lorsque dans un délai de trois semaines après la formulation de la demande afférente, l'administration communale n'a pas soulevé d'objections par écrit ;
- c) Au cas où les travaux exécutés ne sont pas conformes aux plans autorisés, le bourgmestre ordonnera l'arrêt des travaux et la fermeture du chantier ;
- d) Dans ce cas, la réception du gros-œuvre ne pourra plus se faire que par voie d'établissement régulier d'une attestation de réception.

Contact:     **Laurent Müller**  
Service technique communal  
(Annexe château – 2<sup>ème</sup> étage)  
Tél. : 32 50 23-218  
Fax : 32 50 23-236