



Guide de mise en œuvre Tiny Houses



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Préface

Au cours de ces dernières années, grâce aux évolutions du marché du logement et de la quête vers des modes de vie plus durables, nous avons assisté à l'émergence d'un type d'habitation jusqu'à présent inédit au Grand-Duché de Luxembourg: les « Tiny Houses » (dénommés ci-après « habitations légères »).

Monté sur une remorque ou même ancré au sol, ce nouveau type d'habitation vient désormais compléter la panoplie des différentes typologies d'habitation connues jusqu'à présent.

L'implantation de ces habitations légères sur le sol luxembourgeois se heurte cependant actuellement aux différentes réglementations urbanistiques applicables. En effet, ces réglementations ne sont guère conçues pour accueillir cette nouvelle forme d'habitation.

Par conséquent, et suite à une demande émanant tant de la société civile que des communes, j'ai décidé de mettre à disposition des communes des réglementations-type qui permettent justement l'installation de telles habitations légères sur leur territoire.

En permettant l'implantation d'habitations légères, j'entends ainsi répondre aux souhaits exprimés par les personnes potentiellement intéressées par ce type d'habitation alternatif, durable et minimaliste, et certainement aussi plus abordable et économique qu'un logement classique.

Je suis convaincue que ce nouveau type d'habitation peut également constituer une solution ponctuelle à la problématique des « Baulücken », dès lors qu'il permet notamment d'occuper temporairement des terrains à bâtir qui n'accueillent pas encore de construction destinée à l'habitation.

L'objectif de cette réglementation-type est de guider les responsables communaux lors de l'établissement des dispositions réglementaires adaptées pour les habitations légères sur des terrains classés en zone d'habitation et de permettre ainsi une ouverture à cette nouvelle forme d'habitation alternative.

Cette réglementation-type est également soucieuse du fait qu'une implantation non régulée d'habitations légères est susceptible d'enfreindre un des principes majeurs d'un urbanisme de qualité : l'utilisation rationnelle du sol.

Un soin particulier a aussi été apporté à ces réglementations-types afin d'éviter que ce nouveau type d'habitation n'entre en conflit avec la nécessité de créer des quartiers d'habitation présentant une densité accrue.

Si les habitations légères ne constituent certainement pas la réponse définitive à la crise du logement, elles peuvent toutefois contribuer à créer des logements supplémentaires sur des terrains qui demeureraient autrement en friches.

Enfin, cette ouverture permet également une diversité de logements qui peut avoir, de par l'augmentation de la mixité sociale, un impact positif sur la qualité de vie dans nos communes.

Taina Bofferding

Ministre de l'Intérieur



Table des matières

Partie I : Généralités et commentaires

Introduction.....	6
Le principe poursuivi par les textes proposés	6
La définition de l’habitation légère	7
L’autorisation de construire	9
Les zones éligibles au niveau du PAG	10
L’implantation des nouvelles dispositions dans les PAP	11
Le lotissement	12
L’accès.....	14
La deuxième ligne	15
La profondeur de construction, les reculs, la bande de construction, la hauteur et l’implantation	15
Les dispositions sur la protection du patrimoine bâti	17
Le contrat de superficie	18
La durabilité des habitations légères.....	18
Le recours obligatoire à un architecte	19
L’application de certaines législations en matière de logement.....	19
L’articulation avec les logements à coût modéré prévus par l’article 29 et les logements abordables prévus par l’article 29bis de la loi du 19 juillet 2004	20

Partie II : Règlements-type

PAG	21
PAP NQ et PAP QE disposant d’une partie graphique fixant les limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé de personnes.....	24
PAP QE ne disposant pas d’une partie graphique fixant les limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé de personnes.....	29
Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.....	33
Modification globale des PAP maintenus en vigueur lors de la refonte du PAG.....	36

Partie I : Généralités et commentaires

Introduction

Les habitations légères constituent un phénomène en plein essor.

Cependant, au Luxembourg, il s'avère que les réglementations urbanistiques communales actuelles ne sont pas adaptées pour encadrer adéquatement ce concept émergeant d'habitation.

La notion des habitations légères renvoie à la fois à une forme d'habitation alternative, contribuant ainsi à la mixité des quartiers, tout comme à une opportunité pour mettre rapidement et efficacement à profit des terrains vagues qui seraient autrement condamnés à l'inactivité pour des périodes de temps prolongées.

Si la création d'un cadre réglementaire pour ce concept peut, certes, contribuer à augmenter l'offre de logements de manière relativement rapide, il est évident que les habitations légères ne peuvent constituer un remède à la pénurie actuelle de logements en raison du fait qu'elles ne sauraient être réalisées en quantité suffisante, ni atteindre des densités de construction élevées.

Le principe poursuivi par les textes proposés

Dans ce contexte, le ministère de l'Intérieur a élaboré des règlements-type afin de proposer un cadre réglementaire que les communes peuvent intégrer dans leurs réglementations urbanistiques applicables, à savoir les plans d'aménagement général (« PAG »), les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (« PAP NQ »), les plans d'aménagement particulier « quartier existant » (« PAP QE ») et les règlements sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (« RBVS »). Ces modules peuvent servir lors de l'adaptation des réglementations communales en vigueur aux spécificités des habitations légères ainsi que lors de l'établissement de nouvelles réglementations, en l'occurrence dans le cadre de l'élaboration des PAP NQ.

Le présent guide a pour vocation d'expliquer le contenu des différents textes proposés afin de faciliter leur application ainsi que, le cas échéant, leur adaptation aux particularités communales.

Le site internet du ministère de l'Intérieur met à disposition les modules en format Word, en distinguant, notamment, entre les procédures modificatives de textes existants et les procédures instaurant de nouvelles réglementations.

L'approche choisie dans ce contexte s'inscrit dans une logique de *soft law*, consistant à formuler des suggestions que les communes sont libres de transposer et de modifier, plutôt que de recourir à des prescriptions contraignantes. Les raisons en sont doubles. Tout d'abord, force est de constater que le

paysage urbanistique luxembourgeois est hétéroclite. Permettre à chaque commune d'adapter les dispositions en question en fonction de ses besoins permet dès lors de tenir compte des différentes spécificités locales. Ensuite, il y a lieu de rappeler que la matière de l'urbanisme est traditionnellement marquée par la prépondérance de l'autonomie communale et par l'absence de prescriptions urbanistiques précises imposées au niveau national.

Chacun des modules de réglementation proposés est destiné à pouvoir être inséré dans la réglementation urbanistique communale correspondante. Dans la mesure du possible, ces modules sont conçus de manière à regrouper toutes les dispositions applicables en la matière afin d'assurer une vision globale plus aisée, au lieu d'un éparpillement des articles pertinents le long de la réglementation en question.

Il est précisé que les dispositions existantes des réglementations urbanistiques demeurent intouchées, les modules proposés n'ayant trait qu'aux habitations légères.

La définition de l'habitation légère

Les dispositions suggérées s'ouvrent sur une proposition de définition des habitations légères. Cette définition est encadrée par plusieurs impératifs.

Il y a tout d'abord lieu de rappeler que le Luxembourg s'est doté, sous l'impulsion de l'Union européenne, d'une réglementation en matière d'efficacité énergétique des bâtiments. Ces dispositions, qui sont essentielles pour assurer une protection adéquate de l'environnement dans le domaine de la construction, peuvent cependant constituer un obstacle important dans le présent contexte, alors qu'elles ne sont que difficilement conciliables avec les contraintes de constructions à échelle extrêmement réduite et dont l'ambition est, notamment, de limiter les coûts aux dépenses nécessaires, tout en assurant une bonne qualité architecturale. Par ailleurs, l'on peut constater que l'impact énergétique de telles constructions reste relativement faible au vu de leur très faible envergure.

Partant, il est préconisé à ce que les communes prévoient que la taille d'une habitation légère doit être inférieure à 50 mètres carrés de surface construite brute, ce qui constitue le seuil d'application du règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments, et en dessous duquel il n'existe pas de contraintes légales de performance énergétique. Les communes sont cependant encouragées à introduire des exigences minimales à cet égard, tel que requis par l'article 39, alinéa 4, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (« la loi du 19 juillet 2004 »). Il est estimé que ces mesures représentent un compromis adéquat entre la flexibilité requise pour ce genre de constructions et une protection élevée de l'environnement.

Un deuxième objectif est de recourir à des constructions de type léger, voire amovible, ceci afin de garantir à ce que les habitations légères puissent être démontées et réinstallées sur un autre terrain sans nécessiter des travaux de démolition quelconques. En effet, l'un des atouts majeurs de l'habitation légère consiste en la possibilité de mettre à profit des terrains constructibles vagues de manière rapide et temporaire, sans compromettre la réalisation ultérieure de constructions de plus grande envergure. Les propriétaires qui ne sont pas récalcitrants à accueillir des immeubles d'habitation sur leurs fonds reçoivent ainsi l'opportunité de mettre à disposition un terrain pour l'implantation temporaire d'une ou plusieurs habitations légères sans pour autant devoir procéder à des travaux substantiels. En raison de ce caractère temporaire, et dans un esprit de développement durable, les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont à proscrire. Il est préconisé de limiter l'impact des fondations au strict minimum et de recourir, pour autant que ceci s'avère nécessaire, à des systèmes ponctuels tels que des pieux, voire à une stabilisation du sol avec du concassé pour assurer la stabilité de l'habitation légère. Dans la même optique, il est proposé d'interdire la réalisation de sous-sols et de limiter les équipements extérieurs à des aménagements perméables.

Ce mode de construction léger aspire vers une réduction des coûts tout en permettant une augmentation des densités de construction à moyen ou à long terme.

Ainsi, il est tout d'abord rappelé que l'objectif de l'utilisation rationnelle du sol est prescrit par l'article 2 de la loi du 19 juillet 2004. En application de cette maxime, la construction d'habitations légères ne doit pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures définitives permettant d'augmenter la densité de construction sur le site en question. Les constructions de type léger contribuent ainsi à optimiser l'utilisation du sol, en conciliant l'avantage d'une mise à profit rapide de terrains à bâtir vagues, sans pour autant hypothéquer la construction d'immeubles d'envergure plus importante dans le futur.

Ce mode de construction permet ensuite de limiter les coûts, ceci, d'un côté, de par les besoins plus faibles en matériaux, et, de l'autre côté, de par l'absence de travaux de démolition en cas d'enlèvement, de manière à réduire la durée d'amortissement. Ainsi, la réalisation d'une habitation légère, même pour le laps de temps relativement court jusqu'à l'implantation d'une construction définitive, peut être envisagée.

Idéalement, le caractère amovible de l'habitation légère devrait ainsi permettre sa réutilisation à un autre endroit, de manière à pouvoir s'inscrire dans la logique d'une économie circulaire.

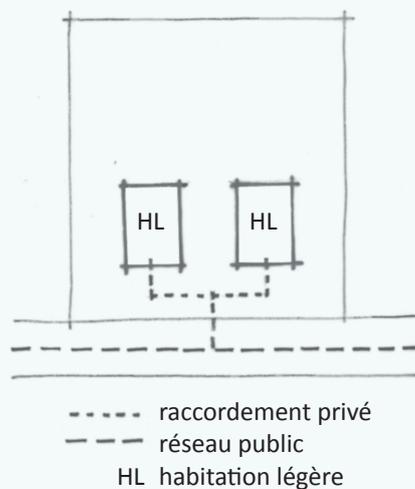
Reste à préciser que des équipements tels que des caravanes, roulottes ou encore des tentes ne peuvent être qualifiées d'habitations légères, alors qu'il ne s'agit pas de constructions au sens de l'article 37 de la loi du 19 juillet 2004.

L'autorisation de construire

La réalisation d'une habitation légère est soumise à une autorisation de construire au sens de l'article 37 de la loi du 19 juillet 2004.

En effet, la caractérisation d'une habitation légère comme étant une construction ne saurait engendrer des doutes considérant son caractère pérenne, même si elle demeure amovible. Ceci vaut d'autant plus que ces logements nécessitent d'être raccordés aux réseaux publics. Soumettre une telle construction à l'autorisation de construire permet par ailleurs au bourgmestre d'effectuer un certain contrôle, notamment en matière de salubrité, d'hygiène et de sécurité publique, et de garantir les droits des tiers, tels que les voisins.

Dans tous les cas, les habitations légères correspondent à une construction de typologie unifamiliale. Il s'ensuit qu'elles ne peuvent être implantées que sur les parcelles et lots assignés à cet effet par les PAG et PAP.



Elles constituent des constructions principales (et non pas des dépendances), destinées au séjour prolongé de personnes. A ce titre, et afin de garantir la salubrité des constructions, il est préconisé à ce qu'elles ne puissent être érigées que sur des terrains viabilisés disposant de toutes les infrastructures nécessaires, à savoir notamment l'accès à une voie publique et aux réseaux. Il est ainsi proposé de ne faire aucune distinction à cet égard par rapport aux maisons d'habitation classiques. Cependant, en cas de réalisation de plusieurs habitations légères sur un seul terrain, une viabilisation collective au niveau de la parcelle devrait être suffisante, au lieu d'une viabilisation par raccord individuel de chaque construction, ceci afin de limiter les frais.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 39, alinéa 6, de la loi du 19 juillet 2004, les communes peuvent définir des travaux de moindre envergure pour lesquels le mécanisme d'une simple déclaration de travaux de moindre envergure est applicable.

Il est préconisé à ce que les communes ne disposant pas encore de cet outil y recourent dans le présent contexte dans un souci de simplification administrative et afin de faciliter la réalisation de constructions de faible envergure. Ainsi, il est proposé à ce que les habitations légères présentant une surface construite brute inférieure à 20 mètres carrés soient dispensées d'autorisation de construire et ne soient soumises qu'à une déclaration de travaux de moindre envergure. A partir de 20 mètres carrés, le droit commun sur l'autorisation de construire devrait demeurer applicable.

Les zones éligibles au niveau du PAG

Dans la mesure où les habitations légères correspondent à une typologie unifamiliale, leur implantation est admise dans toutes les zones pouvant accueillir ce type d'habitation, en l'occurrence essentiellement les « zones d'habitation [HAB] » et les « zones mixtes [MIX] ».

De même, la « zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] » est éligible en fonction des catégories de logement particulières qu'elle admet, notamment la location sociale. Cependant, ne peuvent accueillir de telles habitations, les « zones de sports et de loisirs [REC] », conformément aux dispositions du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (hormis, le cas échéant, les logements de service). Ne sont pas non plus visées les « zones d'aménagement différé [ZAD] ». En effet, en vertu de l'article 28 du règlement grand-ducal précité du 8 mars 2017, cette zone est frappée d'une interdiction généralisée de construction et d'aménagement. Pour ce qui concerne les « zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », il est rappelé que ces zones sont gouvernées par le principe selon lequel aucune construction ne peut y être érigée à défaut d'adoption d'un PAP NQ. La réalisation d'habitations légères, comme de toute autre construction, n'est dès lors pas possible tant qu'un PAP n'est pas adopté et entré en vigueur.

En principe, la réalisation d'habitations légères est possible dans les zones éligibles évoquées sans modification des PAG, à l'exception des parcelles qui connaissent des servitudes protégeant le patrimoine bâti, notamment dans les quartiers historiques. En effet, les dispositions du PAG concernant les secteurs protégés de type « environnement construit », les gabarits de constructions existantes à préserver ou encore les alignements de constructions existantes à préserver peuvent constituer des obstacles infranchissables pour la réalisation d'habitations légères.

Une adaptation du PAG n'est dès lors pas impérative, à moins que la commune ne souhaite envisager l'implantation d'habitations légères également dans les quartiers historiques. Dans ce cas de figure, il y a lieu de considérer que les servitudes afférentes peuvent se retrouver à la fois dans le PAG que dans les PAP QE, qui doivent partant tous les deux être adaptés. A cet effet, des dispositions procurant une base réglementaire pour permettre au bourgmestre de déroger à ces servitudes sont proposées aux communes, afin de permettre, le cas échéant, l'implantation d'habitations légères à ces endroits.

Finalement, il est précisé qu'il est également envisageable de compléter les dispositions du PAG, afférentes aux « zones d'habitation 1 [HAB-1] », par des prescriptions ayant vocation à réserver certains sites particulièrement propices à la réalisation exclusive d'habitations légères, moyennant la création d'une « zone d'habitation 1 "habitations légères" [HAB-1 HL] », ceci en application de l'article 7 du règlement grand-ducal précité du 8 mars 2017. Une telle mesure requiert cependant bien entendu une modification du PAG.

L'implantation des nouvelles dispositions dans les PAP

En termes de PAP, plusieurs cas de figure sont à distinguer, à savoir les PAP NQ, les PAP QE et les PAP maintenus en vigueur à l'occasion des refontes de PAG.

Il est tout d'abord souligné qu'il est indispensable de limiter la réalisation d'habitations légères aux terrains permettant l'implantation de maisons unifamiliales, afin de ne pas hypothéquer les projets de logement pouvant atteindre une certaine densité.

Ensuite, il est précisé que les modules proposés n'ont d'effet que sur les terrains éligibles, à savoir ceux pouvant accueillir une maison unifamiliale, à l'exclusion notamment des terrains ne pouvant accueillir que des logements de type collectif ou des affectations autres que le logement. De même, les prescriptions sur l'aménagement des espaces publics demeurent intouchées.

Il est encore précisé que l'introduction des habitations légères dans les différents PAP fait l'objet de deux modules séparés, qui se distinguent selon le type de PAP visé.

Ainsi, un premier module vise les PAP disposant d'une partie graphique fixant les limites de surfaces constructibles pour les constructions (fenêtre constructible). Il s'agit de tous les PAP NQ, ainsi que de certains PAP QE.

Le deuxième module vise les PAP ne disposant pas d'une partie graphique fixant de telles limites, à savoir la grande majorité des PAP QE.

La même logique est appliquée au niveau des PAP maintenus en vigueur lors des refontes de PAG. Ainsi, pour les PAP disposant d'une partie graphique (qui ont été maintenus en vigueur soit à titre de PAP NQ, soit à titre de PAP QE), les communes peuvent recourir au module de texte élaboré pour les PAP NQ pour effectuer les adaptations requises. Pour les PAP ne disposant pas d'une telle partie graphique (qui ont été maintenus en vigueur dans un secteur PAP QE), les communes peuvent recourir au module de texte élaboré pour les PAP QE.

Il est possible d'adapter tous les PAP du territoire communal par une seule procédure modificative. Cette modification aurait pour objet de reprendre les prescriptions proposées en matière d'habitations légères afin de les intégrer dans chaque PAP sous forme d'une nouvelle section. Cette modification doit évidemment indiquer clairement les PAP visés, tout en renseignant si le PAP en question dispose d'une partie graphique maintenue en vigueur ou non. Un document-type en format Word est mis à disposition sur le site internet du ministère de l'Intérieur pour chaque cas de figure.

Cette approche a le mérite de proposer une solution uniforme ne nécessitant pas la modification oiseuse de chaque PAP individuellement, ceci dans une optique de simplification administrative. Aucun inconvénient ne se pose pour les administrés concernés par une telle procédure regroupée. A défaut, chaque commune risque de devoir mettre en œuvre des dizaines de procédures modifica-

tives séparées, pour intégrer dans sa réglementation des prescriptions qui sont pourtant identiques pour chaque type de PAP visé.

Finalement, il est précisé que les deux modules proposés comportent chacun une disposition générale réglant son articulation avec les dispositions existantes des différents PAP. Le mécanisme de fonctionnement est le même pour les deux modules. Par principe, aucune des dispositions des PAP visés n'a vocation à s'appliquer en matière d'habitations légères, sauf les dispositions explicitement mentionnées ainsi que les dispositions nouvellement créées par les modules proposés. Cette mesure est requise afin d'assurer que les modules proposés soient compatibles avec la multitude de PAP auxquels ils ont vocation à s'appliquer. Bien évidemment, il n'est pas exclu à ce que les communes ne doivent encore, le cas échéant, effectuer certaines modifications ponctuelles à cet égard.

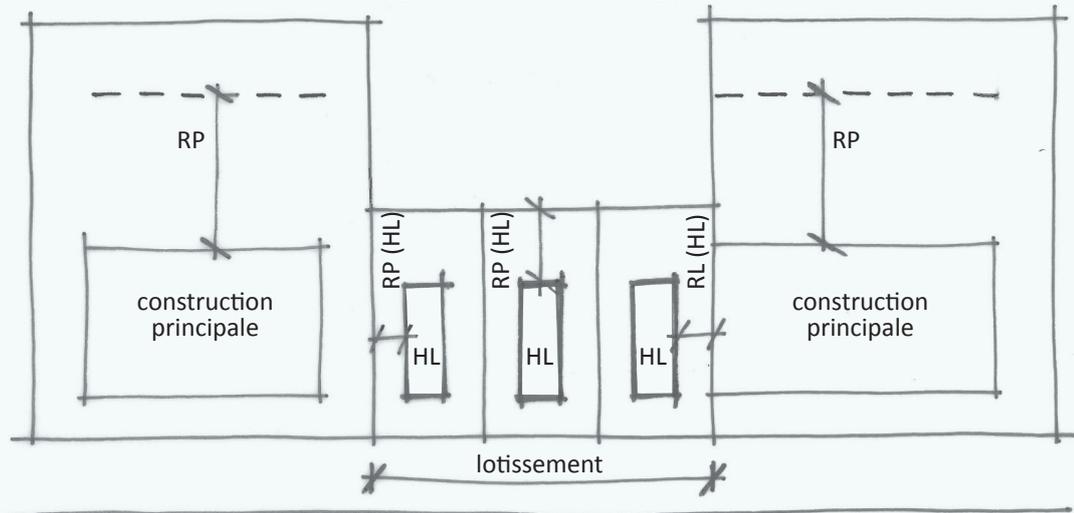
Le lotissement

Dans l'hypothèse où la réalisation d'une pluralité d'habitations légères est projetée dans un secteur soumis à un PAP QE par le biais d'un lotissement, il est rappelé que les dispositions énoncées par l'article 29, paragraphe 1^{er}, alinéa 4, de la loi du 19 juillet 2004 sont à respecter. Tout lotissement de terrain en vue de la construction dans un PAP QE doit dès lors être autorisé par le conseil communal.

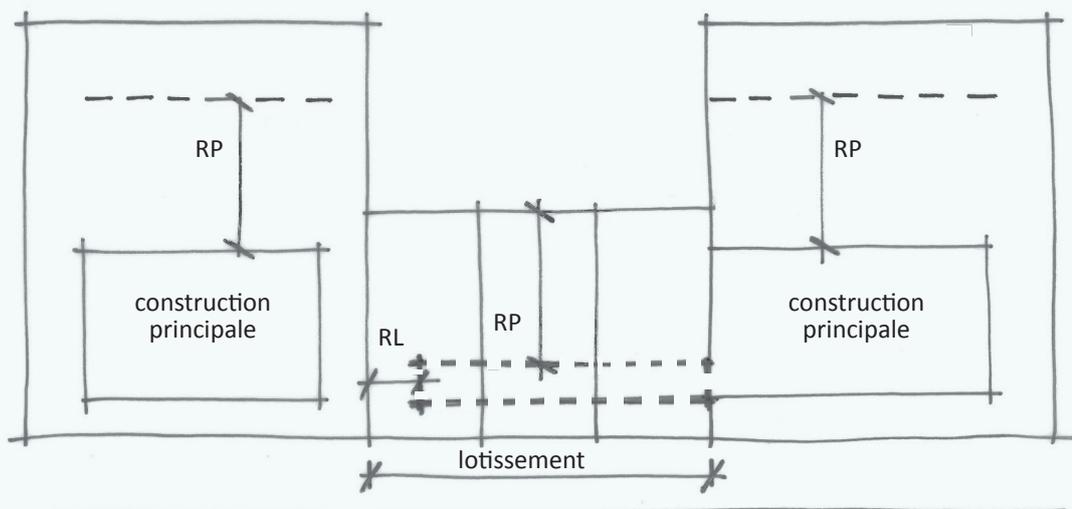
Il est rappelé que le conseil communal conserve dans ce contexte un certain pouvoir d'appréciation lors de sa prise de décision. Il ne saurait définitivement déclarer inconstructibles des parcelles qui sont constructibles selon les règles des PAG et PAP QE, mais il peut moduler le degré de constructibilité en effectuant une mise en balance des intérêts énoncés à l'article 2 de la loi du 19 juillet 2004.

En matière d'habitations légères, il est préconisé à ce que le conseil communal n'accorde aucun lotissement qui aurait pour effet de limiter l'affectation des nouveaux lots exclusivement à la réalisation de tels logements, ceci en application des règles des PAG et PAP QE. Le conseil communal devrait dès lors veiller à ce que ces lots préservent une dimension permettant ultérieurement la réalisation d'autres constructions. A défaut, par manque de surface, ils risquent d'être définitivement limités à être affectés à des habitations légères, à l'exclusion de toute maison unifamiliale « classique », voire plurifamiliale. Ceci n'est pas souhaitable dans une optique d'utilisation rationnelle du sol telle que prônée par l'article 2 de la loi du 19 juillet 2004, en particulier dans les zones qui peuvent accueillir, en vertu des prescriptions urbanistiques, des densités de construction sensiblement plus élevées.

Lotissement avec implantation des habitations légères (HL),
compte tenu des reculs pour HL



Implantation d'une construction autre que l'HL dans le même lotissement, compte tenu des reculs applicables pour ces constructions. Force est de constater que ce lotissement hypothèque la réalisation des constructions destinées au séjour prolongé de personnes autres que les habitations légères, dites constructions principales.



HL habitation légère
RL recul latéral
RP recul postérieur

----- fenêtre constructible non adaptée à la réalisation de constructions destinées au séjour prolongé de personnes autres que les habitations légères

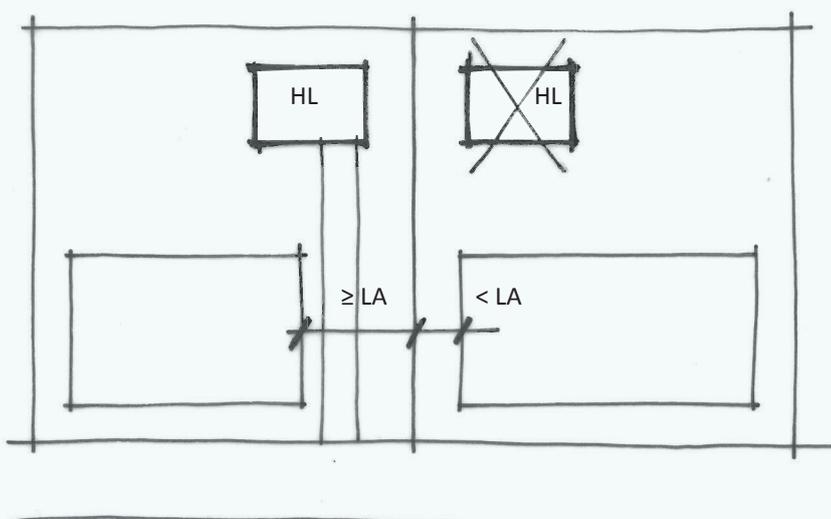
La préservation d'une certaine dimension permet ainsi ultérieurement une reconversion aisée en terrain à bâtir pour d'autres constructions.

Une exception est envisageable pour des lotissements exclusivement dédiés à un « *tiny house village* » et qui, partant, ne sont pas destinés à accueillir d'autres constructions que des habitations légères.

L'accès

L'accès carrossable à une voie publique est une exigence que toute construction destinée au séjour prolongé de personnes doit remplir aux termes des RBVS des communes, ceci non seulement pour des raisons de confort, mais aussi d'accessibilité pour les services de secours en cas d'urgence. Il est précisé à ce sujet que des servitudes privées peuvent généralement suffire à titre d'accès, à condition qu'il existe un accès imprenable et carrossable vers la voie publique.

Les dispositions existantes des réglementations communales sont en principe suffisantes à cet égard, de manière à ce qu'une adaptation ne s'impose pas.



HL habitation légère

LA largeur minimale d'accès

La deuxième ligne

Bon nombre de PAP QE interdisent les constructions destinées au séjour prolongé de personnes en deuxième ligne. Au vu de l'envergure très réduite des habitations légères, il est envisageable d'y déroger dans certains secteurs, à condition de respecter les autres dispositions applicables, notamment en termes d'accès, de bande de construction et de reculs.

Cette approche permet une meilleure mise à profit de l'espace disponible sur certains terrains à construire, sans pour autant mener à un développement excessif en profondeur.

Pour les PAP NQ, les constructions en deuxième ligne ne sont généralement pas d'office exclues, mais doivent bien entendu respecter les dispositions du PAP, en particulier celles de la partie graphique concernant les limites des surfaces constructibles. Il est préconisé de laisser ces dispositions en l'état.

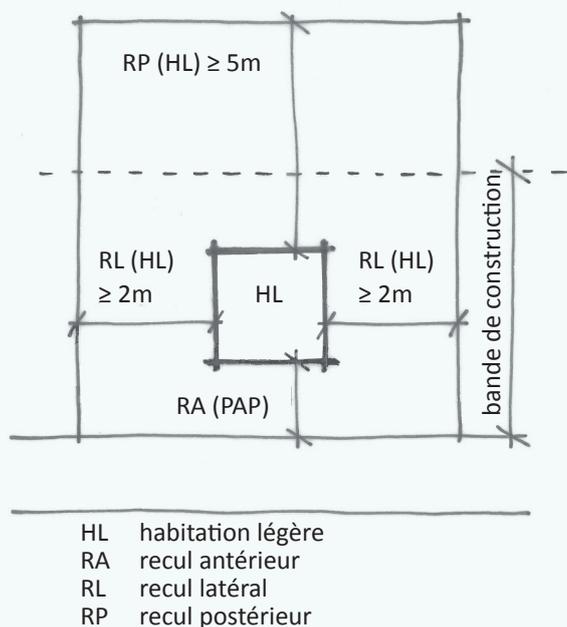
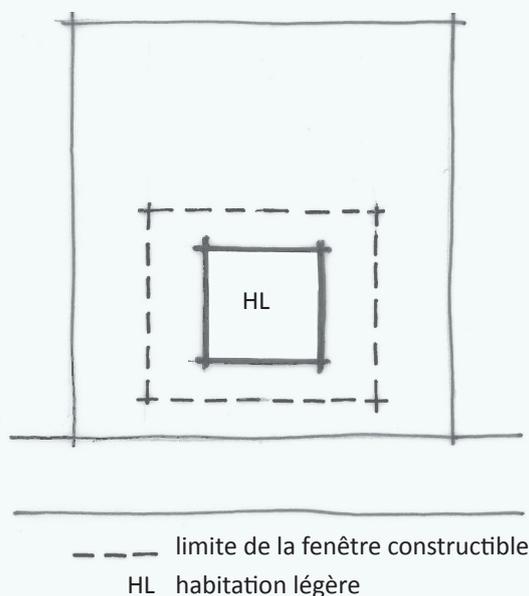
La profondeur de construction, les reculs, la bande de construction, la hauteur et l'implantation

Il est tout d'abord rappelé que le règlement grand-ducal précité du 8 mars 2017 exige la fixation d'un certain nombre de prescriptions, telles que la profondeur de construction, les reculs, la bande de construction, la hauteur autorisée, ou encore l'implantation des constructions.

Il est précisé dans ce contexte que pour certaines des dispositions en question, le module proposé se limite à indiquer qu'aucune prescription précise n'est imposée, tel que par exemple en matière de profondeur de construction. Cependant, il y a lieu de souligner que ces éléments ne sont pas laissés à la libre discrétion du constructeur, mais résultent des spécificités des constructions en question. Ainsi, la profondeur de construction d'une habitation légère est naturellement limitée par la faible surface construite brute (moins de 50 m²). Cette approche permet un encadrement réglementaire adéquat, qui ne compromet pas les besoins de flexibilité d'un type de construction présentant des particularités certaines.

En matière de reculs et d'implantation des habitations légères, il convient de distinguer selon que le PAP NQ, respectivement le PAP QE, qui est visé dispose ou non d'une partie graphique. Les prescriptions suivantes sont proposées dans ce contexte, étant précisé qu'il est loisible pour les communes de les adapter selon leurs besoins.

En présence d'une partie graphique, les habitations légères sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé de personnes (c'est-à-dire à l'intérieur de la « fenêtre constructible »). Lorsque plusieurs constructions destinées au séjour prolongé de personnes sont implantées dans la même fenêtre constructible, le recul entre chacune d'elles est d'au moins quatre mètres.



En l'absence de partie graphique, un recul latéral de deux mètres au moins et un recul postérieur de cinq mètres au moins est à observer par rapport aux limites de parcelle ou, le cas échéant, la limite de la zone destinée à rester libre. De surcroît, un recul de quatre mètres au moins doit être respecté par rapport à toute autre éventuelle construction destinée au séjour prolongé de personnes sur la même parcelle. En deuxième ligne par rapport à une construction destinée au séjour prolongé de personnes autre qu'une habitation légère, les habitations légères doivent respecter le recul postérieur réglementaire de la construction en première ligne, majoré de deux mètres au moins.

Pour le calcul des distances à observer entre les constructions, il est proposé de tenir compte de l'aménagement éventuel de terrasses. En effet, en application du règlement grand-ducal précité du 8 mars 2017, le recul est défini par la distance entre la construction et respectivement la limite du lot ou de la parcelle, et la limite de la zone destinée à rester libre, mesurée à partir de la façade finie. Pour cette raison, dans l'hypothèse de la réalisation de terrasses dans les espaces entre les constructions, il est proposé à ce que les distances prescrites soient majorées par la profondeur de la terrasse projetée.

En ce qui concerne le recul antérieur et la bande de construction, les dispositions applicables du PAP NQ, respectivement PAP QE, demeurent dans tous les cas maintenues, sans considération quant à l'existence ou non d'une partie graphique. Cette mesure vise à garantir l'harmonie des alignements sur rue afin de garantir l'attractivité de l'espace public, qui serait compromise par un contraste trop important entre les reculs des différentes constructions.

En ce qui concerne les hauteurs, il est précisé que les valeurs retenues devraient permettre la réalisation de deux niveaux.

Dans tous les cas de figure, les habitations légères sont implantées de manière isolée. Les constructions mitoyennes ou en bande ne sont pas possibles.

Les dispositions sur la protection du patrimoine bâti

De nombreux PAG et PAP comportent des dispositions en matière de protection du patrimoine bâti.

Tel qu'évoqué au préalable, ces dispositions peuvent s'avérer incompatibles avec la réalisation d'habitations légères. Dans le cas de figure où les communes souhaitent à ce que l'implantation de telles constructions soit possible même dans les quartiers historiques, certaines adaptations des PAG et PAP QE s'imposent.

Les propositions afférentes ne suscitent guère de commentaires, sauf en ce qui concerne les servitudes d'alignement. A priori, ces alignements devraient être maintenus en matière d'habitations légères afin de préserver la qualité urbanistique du quartier. Cependant, au vu de la spécificité de la matière, il est proposé d'introduire à cet égard une possibilité de dérogation dans le chef du bourgmestre, pour les cas de figure où l'alignement obligatoire imposerait la réalisation d'une construction dont les dimensions seraient supérieures à celles pouvant être atteintes par une habitation légère. Dans ce cas de figure, le bourgmestre devrait pouvoir déroger à une partie de l'assise de la servitude de manière à limiter son effet à la largeur sur rue projetée de l'habitation légère.

Une disposition afférente est proposée tant pour le PAG que pour les PAP.

Le contrat de superficie

Dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage n'est pas propriétaire de la parcelle destinée à accueillir l'habitation légère, la mise à disposition du terrain peut être réglée par le moyen d'un contrat de superficie au sens des articles 14-5 et suivants de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de l'habitat.

Cet outil permet au propriétaire de mettre son terrain temporairement à disposition d'une autre personne, qui peut y ériger des constructions dont elle acquiert la propriété. Ce dernier élément est essentiel, alors que l'existence d'un droit de propriété (démembré, en l'occurrence) conditionne la possibilité d'inscrire une hypothèque et de contracter un prêt hypothécaire auprès d'une banque. En vertu de la loi précitée, la constitution d'un droit de superficie doit revêtir la forme notariale et être accompagnée d'une transcription au bureau de conservation des hypothèques. Dans l'hypothèse de terrains appartenant aux communes, celles-ci ont toutefois également la possibilité de constituer le titre de superficie par le biais d'un acte administratif au lieu d'un acte notarié, permettant de réduire les frais. Il est encore à noter que la loi précitée prévoit que l'intégralité des taxes et impositions relatives au terrain reviennent au superficiaire. Finalement, il doit être relevé qu'à la fin du contrat de superficie, la propriété des constructions revient au propriétaire par le mécanisme de l'accession, à charge pour lui de rembourser la valeur actuelle au superficiaire. Ceci ne vaut évidemment que dans l'hypothèse où il n'a pas été contractuellement retenu que le superficiaire doit enlever l'habitation légère à la fin du contrat.

La durabilité des habitations légères

Tel qu'évoqué préalablement, les habitations légères ne tombent pas sous le champ d'application du règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments.

Cependant, afin de garantir l'efficacité énergétique des habitations légères, il est préconisé que les communes intègrent dans ce contexte des dispositions minimales dans leur RBVS, tel que d'ailleurs prévu par l'article 39, alinéa 4, de la loi du 19 juillet 2004.

Le recours obligatoire à un architecte

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, le recours à un architecte est obligatoire pour toutes les constructions d'une certaine envergure. L'article 5 de cette loi dispose que sont notamment exemptées de cette obligation les personnes physiques qui veulent édifier une construction pour leur propre usage, à condition que le coût des travaux ne dépasse pas un montant fixé par règlement grand-ducal. Ce montant est actuellement situé à 57.102 euros (indice 921,4 des prix à la consommation au 1^{er} avril 2023). La loi énonce par ailleurs que ces montants peuvent être revus à la baisse par règlement communal. En pratique, le recours à un architecte s'avérera dès lors obligatoire dans tous les cas, et ce même pour les habitations légères préfabriquées.

Il est également précisé que ces dispositions font actuellement l'objet d'une réforme dans le cadre du projet de loi n°7932 sur l'exercice des professions libérales des secteurs de la construction et de l'aménagement du territoire.

L'application de certaines législations en matière de logement

Au niveau de l'occupation des habitations légères, il importe de préciser que la législation sur le bail à loyer est susceptible de s'appliquer, et plus particulièrement la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Dans tous les cas de mise en location d'une habitation légère, la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, a vocation à s'appliquer.

L'articulation avec les logements à coût modéré prévus par l'article 29 et les logements abordables prévus par l'article 29bis de la loi du 19 juillet 2004

Les articles 29 et 29bis de la loi du 19 juillet 2004 constituent le siège légal de l'obligation de construire respectivement des logements à coût modéré, et des logements abordables, lors de la réalisation d'un PAP.

En tant que maison unifamiliale, les habitations légères peuvent participer aux quotas prescrits tant pour les logements à coût modéré que pour les logements abordables, et ce dans les mêmes conditions que tout autre logement.

Partie II : Règlements-type

MODULE :

PAG

Il est proposé de créer des dispositions modificatives du PAG, qui sont à insérer dans les articles pertinents. L'intégration d'une définition des habitations légères au niveau du PAG est requise si la commune opte pour mettre en œuvre une quelconque des dispositions proposées ci-dessous en matière de patrimoine bâti, d'emplacements de stationnement ou de « zone d'habitation 1 "habitations légères" [HAB-1 HL] ».

Définition (Annexe)

Les définitions de l'annexe sont complétées par la définition suivante :

« Une habitation légère est une 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. ».

Dispositions relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit »

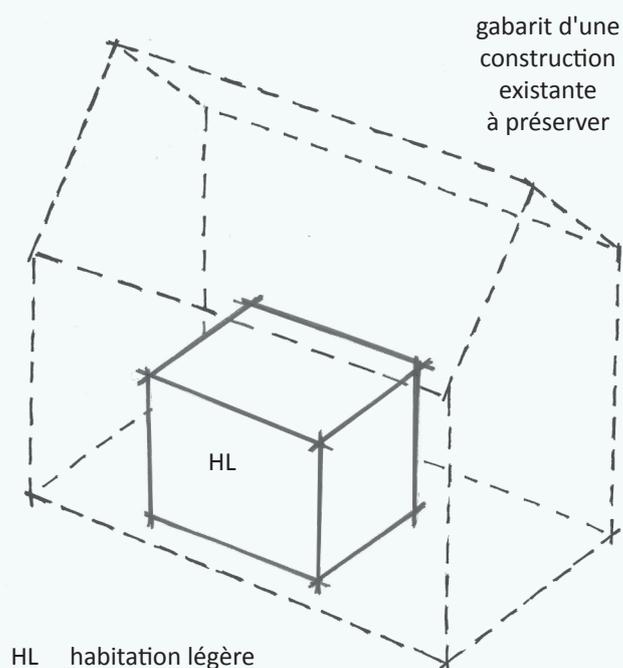
Les dispositions relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit » sont complétées par l'alinéa suivant :

« Les dispositions relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit » ne s'appliquent pas pour les habitations légères, sans préjudice de l'application des dispositions portant sur les constructions à conserver ainsi que des dispositions portant sur le petit patrimoine à conserver. ».

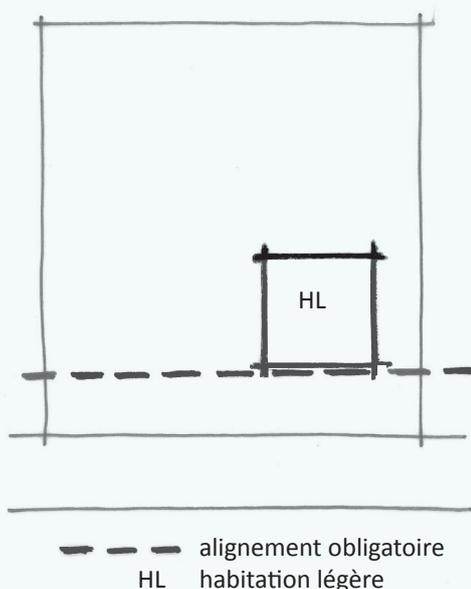
Gabarit d'une construction existante à préserver

Les dispositions relatives au gabarit d'une construction existante à préserver sont complétées par l'alinéa suivant :

« Les habitations légères ne doivent pas respecter les servitudes ayant trait au gabarit d'une construction existante à préserver, sans préjudice de l'obligation d'implanter l'habitation légère à l'intérieur de la délimitation de ce gabarit. ».



Alignement d'une construction existante à préserver



Les dispositions relatives à l'alignement d'une construction existante à préserver sont complétées par l'alinéa suivant :

« Le bourgmestre peut déroger partiellement à l'alignement d'une construction existante à préserver, de manière à limiter cet alignement à la largeur de l'habitation légère projetée. ».

Emplacements de stationnement

Les dispositions relatives aux emplacements de stationnement sont complétées par les alinéas suivants :

« Par dérogation aux dispositions relatives aux emplacements de stationnement, chaque habitation légère doit disposer d'au moins un emplacement de stationnement qui se situe soit sur la parcelle d'implantation, soit dans un périmètre de trois cent mètres.

Cependant, le bourgmestre peut accorder une dispense à cette obligation pour les terrains disposant d'une bonne accessibilité aux transports publics. ».

Zone d'habitation 1 "habitations légères" [HAB-1 HL]

Les dispositions relatives à la zone d'habitation 1 sont complétées par deux paragraphes :

« (1) La zone d'habitation 1 "habitations légères" [HAB-1 HL] est exclusivement réservée aux habitations légères.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public. De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui de par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitations légères.

(2) Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1 "habitations légères" [HAB-1 HL], la surface construite brute à dédier au logement est de 90 pour cent au minimum. ».

MODULE :

PAP NQ et PAP QE disposant d'une partie graphique fixant les limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé de personnes

Il est proposé de créer dans les PAP NQ et dans les PAP QE disposant d'une partie graphique fixant les limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé de personnes un chapitre ou une section à part dédié aux habitations légères, avec les prescriptions proposées ci-dessous. Il est précisé que si la définition des habitations légères figure d'ores et déjà au niveau du PAG, il n'est pas nécessaire de la reproduire encore une fois au niveau du PAP.

Dispositions spécifiques pour les habitations légères

Définition

Une habitation légère est une 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.

Disposition générale

La réalisation d'habitations légères est exclusivement admise sur les lots ou parcelles sur lesquelles la réalisation de maisons unifamiliales est autorisée.

Leur réalisation n'est pas soumise aux dispositions du présent règlement, à l'exception des dispositions de la présente section ainsi que des dispositions portant sur :

- *les limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé de personnes ;*
- *les alignements obligatoires pour les constructions destinées au séjour prolongé de personnes ;*
- *les surfaces construites brutes ;*

- *les surfaces d'emprise au sol ;*
- *les surfaces de scellement du sol ;*
- *le nombre de logements ;*
- *les logements abordables ;*
- *les espaces verts privés ;*
- *les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder.*

Sous-sols

La réalisation de sous-sols est interdite.

Fondations et sous-œuvre

Seuls sont admis comme travaux de consolidation le compactage des terres et la couverture du sol de roche concassé.

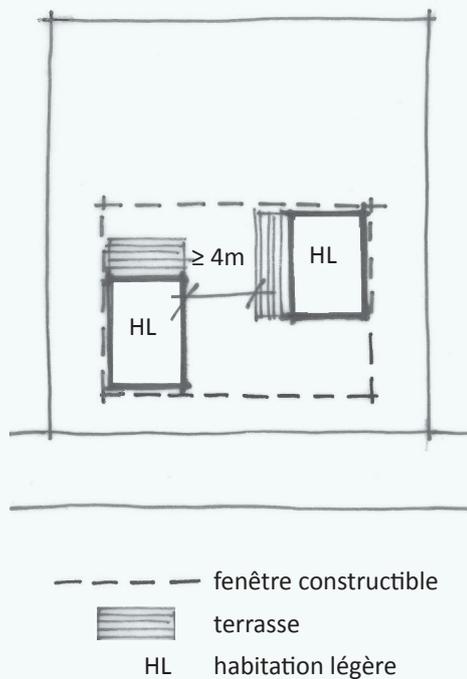
Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l'exception des fondations ponctuelles n'excédant pas une profondeur d'un mètre.

Implantation et reculs

Les habitations légères sont implantées de manière isolée et à l'intérieur des limites de surfaces constructibles destinées au séjour prolongé de personnes, telles que résultant de la partie graphique.

A l'intérieur des limites précitées, l'habitation légère doit respecter une distance de quatre mètres au moins par rapport à toute autre construction destinée au séjour prolongé de personnes.

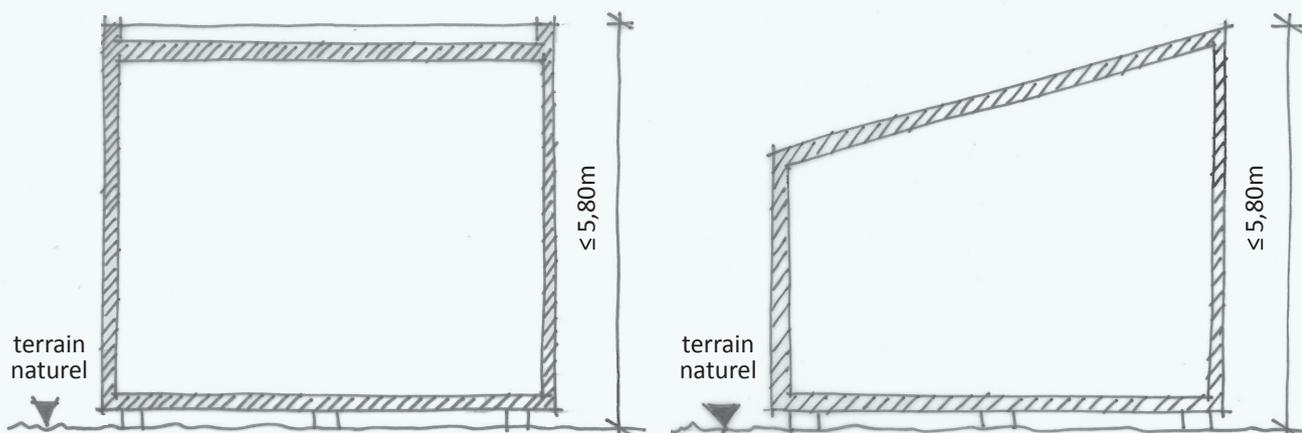
Le cas échéant, cette distance est majorée à concurrence de la profondeur de la terrasse de l'habitation légère si cette terrasse est aménagée dans l'espace à respecter entre les constructions, évoqué à l'alinéa précédent.



Hauteur et nombre de niveaux

La hauteur hors tout ne peut dépasser les cinq mètres et quatre-vingts centimètres à partir du niveau du terrain.

Le nombre de niveaux est de deux au maximum.



Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont réalisés sans scellement du sol ni maçonnerie ou béton. Les jardins en gravier sont interdits.

Types de toiture

Toutes les formes de toiture sont autorisées.

Dispositions relatives aux emplacements de stationnement

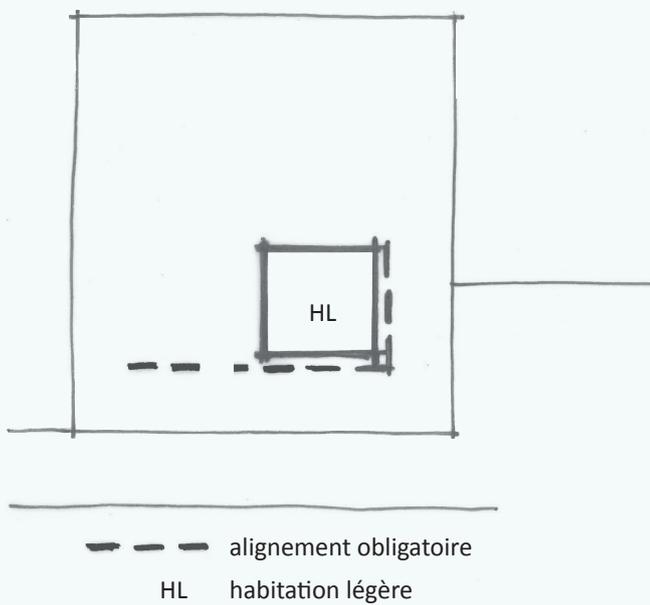
Le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser est à déterminer conformément au PAG. Les emplacements de stationnements sont à aménager de manière non scellée.

Dispositions relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit »

Les dispositions du présent règlement relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit » ne s'appliquent pas pour les habitations légères, à l'exception, le cas échéant, des dispositions portant sur les constructions à préserver et des dispositions portant sur le petit patrimoine à conserver.

Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé de personnes

Le bourgmestre peut déroger partiellement à l'alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé de personnes prévu par le présent règlement, de manière à limiter cet alignement à la largeur de l'habitation légère projetée.



MODULE :

PAP QE ne disposant pas d'une partie graphique fixant les limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé de personnes

Il est proposé de créer dans les PAP QE ne disposant pas d'une partie graphique fixant les limites de surfaces constructibles pour les constructions un nouveau chapitre ou une nouvelle section à part dédié aux habitations légères avec les prescriptions proposées ci-dessous. Il est précisé que si la définition des habitations légères figure d'ores et déjà au niveau du PAG, il n'est pas nécessaire de la reproduire encore une fois au niveau du PAP.

Dispositions spécifiques pour les habitations légères

Définition

Une habitation légère est une 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.

Disposition générale

La réalisation d'habitations légères est exclusivement admise sur les parcelles sur lesquelles la réalisation de maisons unifamiliales est autorisée.

Leur réalisation n'est pas soumise aux dispositions du présent règlement, à l'exception des dispositions de la présente section ainsi que des dispositions portant sur :

- *le recul antérieur ;*
- *l'alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé de personnes ;*
- *la bande de construction.*

Lotissement

Lors d'un lotissement, le dimensionnement de tous les lots constructibles dédiés aux habitations légères doit également permettre la réalisation de constructions destinées au séjour prolongé de personnes autres que les habitations légères, en application des prescriptions afférentes du PAG et du PAP QE.

Sous-sols

La réalisation de sous-sols est interdite.

Fondations et sous-œuvre

Seuls sont admis comme travaux de consolidation le compactage des terres et la couverture du sol de roche concassé.

Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l'exception des fondations ponctuelles n'excédant pas une profondeur d'un mètre.

Profondeur de construction

Aucune profondeur de construction n'est prescrite.

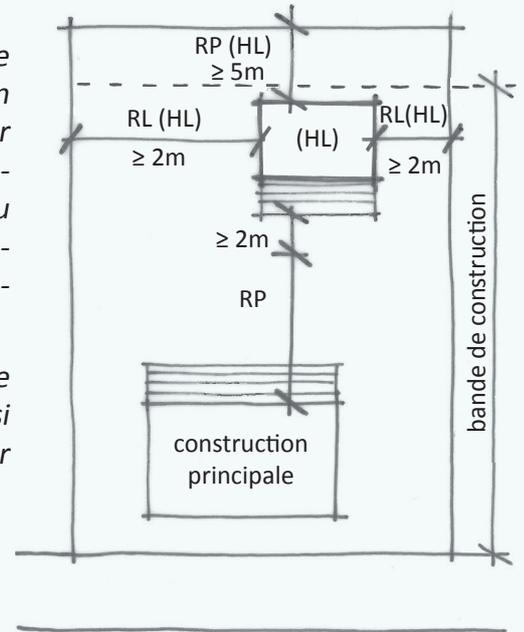
Implantation et reculs

Les habitations légères sont implantées de manière isolée.

Elles doivent respecter des reculs latéraux de deux mètres, respectivement un recul postérieur de cinq mètres.

L'habitation légère doit respecter une distance de quatre mètres au moins par rapport à toute autre construction destinée au séjour prolongé de personnes implantée sur la même parcelle. Si l'habitation légère se trouve en deuxième ligne par rapport à une construction destinée au séjour prolongé de personnes autre qu'une habitation légère, elle doit observer le recul postérieur minimal réglementaire de cette construction, majoré de deux mètres.

Le cas échéant, ces distances sont majorées à concurrence de la profondeur de la terrasse de l'habitation légère si cette terrasse est aménagée dans les espaces à respecter entre les constructions, évoqués à l'alinéa précédent.

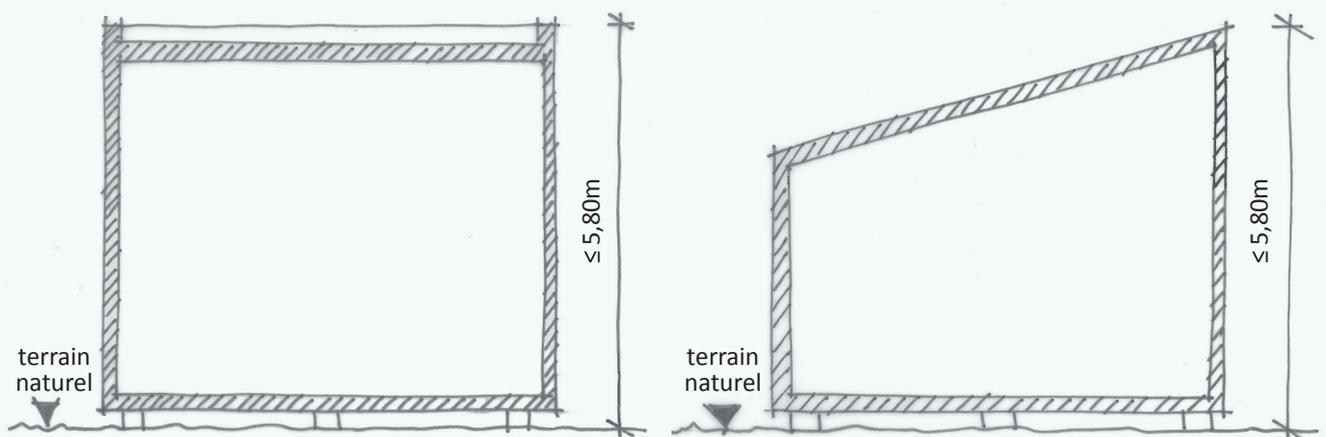


- HL habitation légère
- RA recul antérieur
- RL recul latéral
- RP recul postérieur

Hauteur et nombre de niveaux

La hauteur hors tout ne peut dépasser les cinq mètres et quatre-vingts centimètres à partir du niveau du terrain.

Le nombre de niveaux est de deux au maximum.



Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont réalisés sans scellement du sol ni maçonnerie ou béton. Les jardins en gravier sont interdits.

Types de toiture

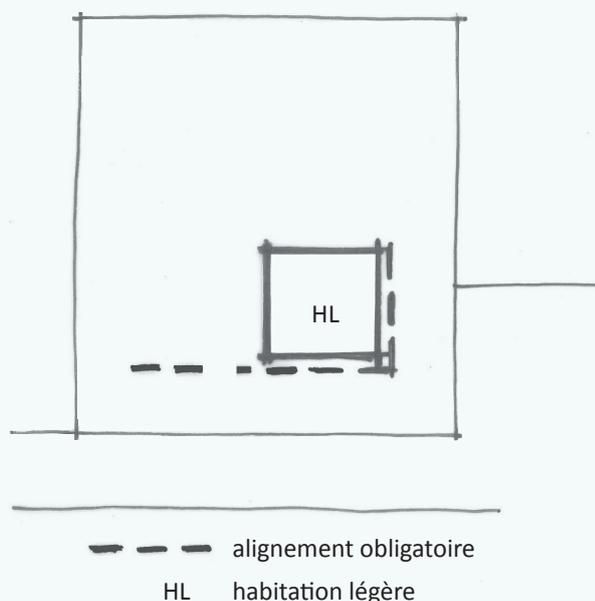
Toutes les formes de toiture sont autorisées.

Dispositions relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit »

Les dispositions du présent règlement relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit » ne s'appliquent pas pour les habitations légères, à l'exception, le cas échéant, des dispositions portant sur les constructions à préserver et des dispositions portant sur le petit patrimoine à conserver.

Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé de personnes

Le bourgmestre peut déroger partiellement à l'alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé de personnes du présent règlement, de manière à limiter cet alignement à la largeur de l'habitation légère projetée.



MODULE :

Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

Il est proposé de modifier les dispositions existantes comme suit, étant précisé que la rédaction du présent module se base sur le RBVS-type édité par le ministère de l'Intérieur.

Annexe : Définition 14

Une nouvelle définition 14 est insérée dans l'annexe. Les définitions subséquentes doivent être renumérotées.

« Une habitation légère est une 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. ».

Art. 32 - Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Cette disposition est complétée par des nouveaux alinéas 4 à 6.

« Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, tiret 1^{er}, la hauteur libre sous plafond pour les habitations légères est d'au moins 2,30 m.

Sur une surface totale de maximum 8 m², une hauteur minimale de 2 m est admise, sans préjudice des dispositions de l'article 34. Sauf pour les espaces dédiés à la circulation, il peut être dérogé à cette hauteur à condition que la hauteur minimale ne soit pas inférieure à 1,70m.

L'alinéa 3 ne s'applique pas en matière d'habitations légères. ».

Art. 34 – Mezzanine et combles

Cette disposition est complétée par un nouvel alinéa 3.

« Pour les habitations légères, la hauteur libre sous plafond admise pour les mezzanines est de 2 m au moins et de 1 m au moins pour les niches de sommeil. ».

Art. 38 - Protection contre le froid

Cette disposition est complétée par un nouvel alinéa 3 :

« Pour les habitations légères disposant d'une surface construite brute inférieure à 20 m², les éléments de construction en contact avec le climat extérieur doivent être conçus de sorte que les coefficients de transmission thermique ne dépassent pas les valeurs maximales fixées dans le tableau repris ci-dessous :

Éléments de construction en contact avec le climat extérieur	Valeurs maximales des coefficients de transmission thermique U_{max} [W/m²K]
Mur et fermeture horizontale inférieure	0,40
Toiture	0,38
Fenêtre ou porte-fenêtre	1,20
Porte extérieure	1,60

Pour les habitations légères disposant d'une surface construite brute supérieure à 20 m², les éléments de construction en contact avec le climat extérieur doivent être conçus de sorte que les coefficients de transmission thermique ne dépassent pas les valeurs maximales fixées dans le tableau repris ci-dessous :

Éléments de construction en contact avec le climat extérieur	Valeurs maximales des coefficients de transmission thermique U_{max} [W/m²K]
Mur et fermeture horizontale inférieure	0,38
Toiture	0,30
Fenêtre ou porte-fenêtre	1,20
Porte extérieure	1,60

»

Art. 46 - Escaliers

Cette disposition est complétée par un nouvel alinéa 11.

« Pour les habitations légères, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas. ».

Art. 59.1 – WC

Cette disposition est complétée par un nouvel alinéa 3.

« L'alinéa 2 ne s'applique pas en matière d'habitations légères. ».

Art. 63 – Surfaces nettes

Cette disposition est complétée par un nouvel alinéa 7.

« Le présent article ne s'applique pas en matière d'habitations légères. ».

MODULE :

Modification globale des PAP maintenus en vigueur lors de la refonte du PAG

Il est proposé de dresser la liste des PAP visés par la modification, en distinguant selon l'existence ou non d'une partie graphique fixant les limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé de personnes (fenêtre constructible), et d'y recopier en fonction de ceci le module pour les PAP NQ, respectivement pour les PAP QE.

« Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » et les plans d'aménagement particulier « quartier existant » avec une partie graphique fixant les limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé de personnes repris ci-dessous sont complétées par les dispositions suivantes :

⇒ [insérer module : PAP NQ et PAP QE disposant d'une partie graphique fixant les limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé de personnes] ».

« Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » sans partie graphique fixant les limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé de personnes repris ci-dessous sont complétées par les dispositions suivantes : »

⇒ [insérer module : PAP QE ne disposant pas d'une partie graphique fixant les limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé de personnes] ».

Ministère de l'Intérieur

19, rue Beaumont
L-1219 Luxembourg

Tél. : (+352) 247-84600
info@mi.etat.lu
www.mint.gouvernement.lu

@MINTluxembourg

