



Réponse du Ministre des Affaires intérieures, Léon Gloden, à la question parlementaire n°4133 du 22 mai 2026 de l'honorable député Ben Polidori au sujet "Entrepôt en zone d'habitation".

1. Comment Monsieur le ministre entend-il garantir que les zones d'habitation dans les communes conservent clairement leur vocation résidentielle et ne soient pas ouvertes, par une interprétation large des règlements communaux, à des activités artisanales ou manufacturières dépourvues de fonction effective d'habitation ?

En ce qui concerne le maintien de la vocation résidentielle des zones d'habitation, il convient de rappeler que l'article 8 du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune¹ prévoit que les zones d'habitation sont destinées à couvrir les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Le même article précise toutefois que 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 peuvent également y être admis.

Le législateur a ainsi entendu permettre une certaine mixité fonctionnelle au sein des zones d'habitation tout en préservant leur vocation essentiellement résidentielle. Le règlement grand-ducal n'a dès lors pas pour effet de permettre qu'une zone d'habitation perde sa vocation résidentielle au profit d'une vocation principalement économique ou artisanale.

Cette approche est d'ailleurs confirmée par le fait qu'en vertu de l'article 8 du règlement grand-ducal précité sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou la tranquillité d'un quartier d'habitation tels que notamment des activités économiques incompatibles avec l'habitation.

Dans le cadre de leur autonomie communale, les communes disposent néanmoins d'une certaine marge d'appréciation dans la mise en œuvre de ces principes au sein de leurs plans d'aménagement généraux. Cette flexibilité est nécessaire afin de leur permettre de tenir compte des spécificités locales et des caractéristiques propres aux différents quartiers et sites concernés.

Dans le cadre de l'exercice de la tutelle administrative prévue par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le ministre des Affaires intérieures veille à ce que les réglementations retenues par les autorités communales demeurent conformes au cadre réglementaire précité.

À ce titre, il vérifie notamment que les libellés adoptés dans les plans d'aménagement généraux respectent l'économie générale et l'esprit du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 et qu'ils

¹ Extrait de l'article 8 du règlement grand-ducal précité : (1) Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. 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 par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.(...).



garantissent le maintien de la vocation principalement résidentielle des zones d'habitation conformément aux objectifs poursuivis par le règlement précité.

À défaut du respect de ces exigences, le ministre des Affaires intérieures ne saurait approuver les dispositions concernées dans le cadre de l'exercice de ses pouvoirs de tutelle prévus par la loi précitée du 19 juillet 2004.

2. Comment Monsieur le ministre, dans son rôle d'autorité de tutelle des communes, procéderait-il dans un cas où une telle interprétation entraînerait des incertitudes quant au caractère protecteur d'une zone d'habitation ?

En ce qui concerne les compétences respectives du bourgmestre et du ministre des Affaires intérieures, il convient de rappeler qu'en vertu de l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain², le bourgmestre est chargé d'exécuter les plans d'aménagement en délivrant les autorisations de construire qui doivent être conformes aux plans précités.

Le ministre ne peut pas se substituer au bourgmestre dans l'exercice de cette compétence. Il peut seulement assister et conseiller le bourgmestre dans sa démarche d'autorisation lorsque celui-ci sollicite son avis en ce qui concerne l'interprétation du cadre réglementaire applicable.

Ainsi, il demeure de la responsabilité du bourgmestre, dans le cadre de l'exercice de ses compétences légales, de prendre la décision finale dans le cadre du contrôle de légalité qu'il lui appartient d'effectuer en vertu de l'article 37 précité.

Luxembourg, le 10 juin 2026
Le Ministre des Affaires intérieures,
(s.) Léon Gloden

² Extrait de l'article 37 de loi précitée : « Sur l'ensemble du territoire communal, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, ou démolition d'une construction, ainsi que les travaux de remblais et de déblais sont soumis à l'autorisation du bourgmestre. (...) »

L'autorisation n'est accordée que si les travaux sont conformes au plan ou au projet d'aménagement général et, le cas échéant, au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », respectivement au plan ou projet d'aménagement particulier « quartier existant » et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites. (...) »