

Le le Parlement provincial de Basse-Autriche a décidé ce qui suit:

**Modifications du Code de la construction de Basse-Autriche de 2014
(NÖ BO 2014)**

Code de la construction de Basse-Autriche 2014, Journal officiel de la province (LGBI.) 1/2015, est modifié comme suit:

1. Dans la table des matières, l'entrée relative à l'article 15 est libellée comme suit:
«Projets soumis à approbation dans le cadre de la procédure simplifiée»
2. Dans la table des matières, l'entrée relative à l'article 17 est libellée comme suit:
«Projets non soumis à approbation ou notification»
3. Dans la table des matières, l'entrée relative à l'article 42 est libellée comme suit:
«Frais d'accès au terrain de jeux»
4. Dans la table des matières, l'entrée suivante est insérée après l'entrée relative à l'article 42:
«Article 42 bis Ajustement de l'indice»
5. Dans la table des matières, l'entrée suivante est insérée après l'entrée relative à l'article 48:
«Article 48 bis Simplifications pour certaines opérations structurelles dans les bâtiments existants»
6. Dans la table des matières, l'entrée relative à l'article 66 est libellée

comme suit:
«(supprimé)»

7. L'article 1, paragraphe 3, point 4, est libellé comme suit :
«4. Installations destinées à la production d'énergie électrique [article 2, paragraphe 1, point 22, de la loi de 2005 sur l'électricité en Basse-Autriche (NÖ EIWG 2005), LGBI. 7800], dans la mesure où elles sont soumises à autorisation en vertu de la législation sur l'électricité, les installations de câblage électrique [article 2 de la loi sur les lignes à haute tension de Basse-Autriche (NÖ SSWG), LGBI. 7810], ainsi que les conduites d'hydrogène, de gaz, de pétrole et de chauffage urbain;»
8. L'article 1, paragraphe 3, point 7, est libellé comme suit :
«7. non soumis à approbation ou notification.»
9. L'article 4, paragraphe 3, est libellé comme suit:
«3. **éclairage suffisant:** éclairage des surfaces d'entrée de lumière des fenêtres principales assuré par une incidence libre de la lumière inférieure à 45° (mesurée à partir de l'horizontale) avec une déviation latérale (pivotement) ne dépassant pas 30°;»
10. L'article 4, paragraphe 8, est libellé comme suit:
«8. **Marge de recul:** distance minimale prescrite par rapport aux limites du terrain (marges de recul latérales et arrière) ou à la ligne de sortie de la rue (marge de recul avant) dans laquelle le bâtiment principal ne peut en principe pas être construit;»
11. L'article 4, paragraphe 21, est libellé comme suit:
«21. **Fenêtre principale:** Les fenêtres qui laissent entrer la lumière nécessaire à un éclairage suffisant des salles de loisirs; toutes les autres fenêtres sont des fenêtres secondaires.»
12. L'article 4, paragraphe 28 est supprimé.
13. L'article 5, paragraphe 2, première phrase, est libellé comme suit:

«Les autorités compétentes en matière de construction statuent sur les demandes de permis de construire, à condition que le projet ne nécessite pas d'autorisation en vertu d'une autre loi, et sur les demandes présentées conformément à l'article 7, paragraphe 6, **dans un délai de trois mois.**»

14. L'article 5, paragraphe 2 bis, est libellé comme suit:

«(2 bis) Lorsqu'une demande de permis de construire pour une **installation de production d'énergie renouvelable** est présentée, les autorités de construction de première instance doivent confirmer que la demande est complète dans un délai de 45 jours à compter de la réception ou demander au demandeur de présenter une demande complète sans délai si toutes les informations nécessaires pour le traitement n'ont pas été fournies. Dans les zones d'accélération, le délai pour cela est de 30 jours.

Si les autorités chargées de la construction laissent expirer le délai susmentionné sans fournir de confirmation ou sans en faire la demande, le délai pour la décision commence à courir à l'expiration du délai indiqué au premier alinéa.

Si le projet ne nécessite pas d'approbation en vertu d'une autre loi, les autorités compétentes en matière de construction en première instance doivent statuer sur la demande **dans un délai de 3 mois** à compter de la date de confirmation du caractère complet de la demande. Si le projet doit être approuvé en vertu d'une autre loi, le délai pour la décision est de **6 mois** à compter de la date de confirmation du caractère complet de la demande.

Pour les **projets visés à l'article 15, paragraphe 15, point b)** **sous-point (aa)**, relatifs aux systèmes solaires thermiques et aux systèmes photovoltaïques d'une capacité n'excédant pas 100 kW, les autorités compétentes en matière de construction doivent statuer sur la demande **dans un délai d'un mois** à compter de la date de confirmation de la conformité de la demande. Si la décision n'est pas prise dans ce délai, l'autorisation est réputée accordée, à condition que la production du système d'énergie solaire ne dépasse pas la capacité existante de la connexion au réseau de distribution. Les décisions prises dans le cadre du processus d'approbation

doivent être mises à la disposition du public pendant une période d'au moins deux semaines après leur publication.»

15. L'article 5, paragraphe 3, première phrase, est libellé comme suit:
«(3) Dans les procédures d'autorisation de construire et les procédures connexes visées à l'article 7, paragraphe 6, les recours devant le tribunal administratif régional **n'ont pas d'effet suspensif.**»
16. La dernière phrase de l'article 6, paragraphe 1, est libellée comme suit:
«Les projets visés à l'article 15 - à l'exception de ceux visés à l'article 15, paragraphes 12 et 14 - **n'aboutissent pas à un statut de partie contractante** pour la partie voisine.»
17. L'article 6, paragraphe 6, est libellé comme suit:
«**Les parties voisines** ne sont **pas parties à la procédure** au sens des paragraphes 1 et 2 dans une procédure de permis de construire si elles ont manifestement approuvé un projet conformément à l'article 14, à l'article 15, paragraphe 12 ou 14, en faisant expressément référence à la renonciation au statut de partie sur les documents de planification.»
18. L'article 11, paragraphe 1, point 4, est libellé comme suit :
«4. A été désigné comme terrain à bâtir de façon continue depuis le 1er janvier 1989 et a été construit le 1er janvier 1989 avec un bâtiment ou une partie d'un bâtiment agréé par les autorités chargées de la construction, à l'exception de ceux visés à l'article 15, paragraphe 10, à l'article 17, paragraphe 8, et à l'article 23, paragraphe 3, avant-dernière phrase, ou»
19. L'article 12, paragraphe 1, première phrase, est libellé comme suit:
«Les propriétaires **sont obligés** de transférer toutes les zones de la propriété affectée par les projets conformément aux paragraphes 1 à 4, qui se trouvent entre les lignes d'alignement des rues et qui n'ont pas été développées avec un bâtiment principal ou une partie de celui-ci, au domaine public de la municipalité si **l'approbation** pour le terrain à bâtir est accordée pour:

1. la **modification des limites des propriétés** [article 10 et section V de la loi de 2014 sur l'aménagement du territoire de la Basse-Autriche (NÖ ROG 2014), LGBI. № 3/2015, tel que modifié,
 2. un nouveau bâtiment ou une extension d'un **bâtiment**, à l'exception des bâtiments au sens de l'article 15, des bâtiments temporaires existants et des bâtiments destinés aux services publics et aux installations d'élimination d'une surface bâtie allant jusqu'à 25 m² et d'une hauteur de bâtiment maximale de 3 m,
 3. la fabrication d'une **aire de stationnement** pour véhicules à moteur ou
 4. la construction d'une installation structurelle orientée vers les zones de circulation publique en tant qu'**enceinte** à une distance de 7 m de la limite avant de la propriété.»
20. L'article 12, paragraphe 2, deuxième phrase, est supprimé.
21. L'article 12, paragraphe 2 bis, deuxième phrase, est libellé comme suit:
«En tout état de cause, l'accord **doit contenir**:
 - la désignation et la description exactes de la superficie du terrain à transférer en ce qui concerne son emplacement et sa taille, et
 - les dates de transfert.»
22. L'article 12 bis, paragraphe 1, première phrase, est libellé comme suit:
«Les propriétaires de terrains ou de parties de terrains pour lesquels le plan d'aménagement ou une ordonnance du conseil municipal prise en vertu de l'article 67, paragraphe 4, prévoit **l'obligation d'établir le niveau** de référence doivent construire ce niveau sur l'ensemble de la zone si un permis de construire est délivré
 1. pour la construction d'un nouveau bâtiment (article 14, paragraphe 1) ou
 2. pour la construction d'une structure (article 14, paragraphe 2).»
23. L'article 13, paragraphe 2, est libellé comme suit:

«2. Sur un **chantier** qui **n'est pas adjacent à une zone de circulation publique**, une nouvelle construction ou une extension (article 14,

paragraphe 1), une modification des structures (article 14, paragraphe 3 et article 15, paragraphe 12) ou une modification de l'utilisation prévue (article 15, paragraphe 1) ne sont autorisées que si le chantier est connecté à une

- zone de circulation publique qui répond aux exigences de circulation au moyen d'un droit de passage
- et droit de passage conformément à l'article 11, paragraphe 2, point 1, sous-point c)

soit par le biais d'une zone de circulation privée appartenant au propriétaire du chantier.»

24. À l'article 14, la phrase introductory est libellée comme suit:

«Dans la mesure où ils ne relèvent pas de l'article 15, les projets suivants nécessitent un **permis de construire**:»

25. L'article 14, paragraphe 3, est libellé comme suit:

«3. la modification des structures lorsque la stabilité des éléments structuraux porteurs pourrait être altérée;»

26. L'article 14, paragraphe 4, est libellé comme suit:

«4. l'installation et le remplacement de:

- a) chaudières d'une puissance calorifique nominale d'au moins 400 kW;
- b) installations de combustion d'une puissance thermique nominale supérieure à 400 kW;
- c) les centrales combinées de chaleur et d'électricité qui ne sont soumises à aucune exigence en matière d'électricité ou d'octroi de licences commerciales, à condition qu'elles soient utilisées pour le chauffage des locaux dans des bâtiments qui ne sont pas des installations commerciales;

ainsi que la modification:

- d) des installations de combustion visées au point b) si cela pourrait nuire à la sécurité des personnes et des biens ou à la protection contre l'incendie;

- e) des installations de combustion de taille moyenne, dans la mesure où cela pourrait avoir une incidence sur les valeurs limites d'émission applicables;»
27. Le paragraphe 14, point 5, est supprimé. À l'article 14, les paragraphes 6 à 8 (précédents) sont renumérotés paragraphe 5 à 7.
28. Le paragraphe 14, point 9, est supprimé.
29. L'article 15 est libellé comme suit:

«Article 15

Projets nécessitant une approbation dans le cadre de la procédure simplifiée

Les projets suivants nécessitent un **permis de construire** dans le cadre de la **procédure simplifiée**:

1. un changement dans l'utilisation prévue des structures ou des parties de celles-ci ou une augmentation du nombre de logements, si, par conséquent, les éléments suivants peuvent être affectés
 - les dispositions du plan d'utilisation des sols;
 - les dispositions de la loi de Basse-Autriche de 2014 sur l'aménagement du territoire, LGBI. n° 3/2015, tel que modifié,
 - les exigences en matière d'espace de stationnement pour les véhicules à moteur ou pour les bicyclettes;
 - la taxe sur les terrains de jeux;
 - la force et la stabilité;
 - la protection contre l'incendie;
 - l'accessibilité;
 - l'exposition;
 - les conditions sèches;
 - l'isolation acoustique ou
 - la protection thermique
 - ;
2. le drainage ou l'infiltration des eaux pluviales sans installations structurelles dans les zones locales;

3. l'utilisation régulière d'une parcelle de terrain ou d'une partie de celle-ci dans un terrain à bâtir comme aire de stationnement pour véhicules ou remorques, ou la création et la modification des entrées et des sorties des parcelles de terrain dans un terrain à bâtir;
4. l'utilisation d'une parcelle de terrain comme zone de stockage de matériaux de toutes sortes, à l'exception des déchets conformément à l'article 3 paragraphe 1 de la loi de 1992 sur la gestion des déchets en Basse-Autriche (NÖ AWG 1992), LGBI. 8240, pour une période de plus de 2 mois;
5. le stockage de liquides inflammables en quantités supérieures à un total de 1 000 litres en dehors des installations commerciales;
6. le conditionnement ultérieur ou la modification du conditionnement des pièces dans les bâtiments existants (par exemple, chauffage de pièces auparavant non chauffées ou peu chauffées);
7. la rénovation de l'isolation thermique des bâtiments;
8. l'installation temporaire d'abris pour animaux non permanents dont la surface couverte totale ne dépasse pas 50 m² ou de poulaillers mobiles sur la même propriété;
9. l'installation d'un système photovoltaïque d'une puissance maximale de plus de 100 kW (sauf sur les bâtiments) dans les prairies conformément au plan de zonage;
10. la construction d'une structure indépendante d'une surface bâtie n'excédant pas 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 m;
11. la construction d'une clôture d'une hauteur maximale de 3 m ou d'une structure hors sol dont l'utilisation est similaire à celle d'un bâtiment, d'une superficie maximale de 50 m² et d'une hauteur maximale de 3 m;
12. la modification d'une construction si la protection contre l'incendie, l'éclairage ou la ventilation des salles de loisirs, l'approvisionnement en eau potable ou l'évacuation des eaux usées risquent d'être compromis, si les droits visés à l'article 6 risquent d'être violés ou si un conflit avec le caractère local (article 56) risque de se produire;
13. l'installation et le remplacement d'une chaudière - à l'exception de celles soumises à déclaration en vertu de l'article 16, paragraphe 1, points 3 et 3 bis - dont la puissance calorifique nominale ne dépasse pas 400 kW, y compris l'alimentation automatique en combustible;
14. l'installation de machines ou d'équipements en relation structurelle avec

des bâtiments qui ne sont pas des installations d'exploitation commerciale, si la stabilité des éléments porteurs, la protection contre l'incendie ou les droits visés à l'article 6 risquent d'être violés;

15. les projets dans les zones protégées et les zones de vieille ville dignes d'être préservées, ainsi que dans les zones où un gel des bâtiments s'applique à cette fin (article 30, paragraphe 2, points 1 et 2, et article 35 de la loi de 2014 sur l'aménagement du territoire de la Basse-Autriche, LGBI, N° 3/2015, tel que modifié):

- a) la démolition de bâtiments situés dans des zones protégées si aucun droit prévu à l'article 6 ne peut être enfreint;
- b) sur les zones et parties de bâtiments visibles depuis les zones de circulation publique, dans tous les cas en tenant compte de la protection du paysage urbain (article 56);
 - aa) l'installation et le remplacement de systèmes solaires thermiques, de systèmes photovoltaïques et de pompes à chaleur ou leur installation sur les bâtiments;
 - bb) l'installation d'antennes de télévision par satellite et de systèmes de climatisation;
 - cc) l'installation de treillis
- c) des modifications dans le domaine de la conception de la façade (par exemple, remplacement des fenêtres, combinaison de couleurs, mesures à des fins publicitaires) ou de la conception des toitures.»

30. L'article 15, paragraphes 2 à 7, est supprimé.

31. L'article 16, paragraphe 1, point 1, est libellé comme suit :

«1. la construction, l'installation fixe, le remplacement et le démontage de systèmes de climatisation et de pompes à chaleur, d'une puissance nominale supérieure à 70 kW, en liaison (structurelle) avec des bâtiments, à l'exception des systèmes soumis à autorisation en vertu de l'article 15, paragraphe 15, point b);»

32. L'article 16, paragraphe 1, point 5, est libellé comme suit :

«5. la démolition de bâtiments, à condition qu'ils ne relèvent pas de

l'article 14, paragraphe 7, et de l'article 15, paragraphe 15, point a);»

33. À l'article 17, le titre et la phrase introductory sont libellés comme suit:

«Projets ne nécessitant pas d'approbation ou de notification

Les projets qui ne sont pas **soumis à approbation** ou à notification sont en tout état de cause:»

34. L'article 17, paragraphe 2, est libellé comme suit:

«2. la construction d'étangs de baignade, de piscines naturelles et d'étangs de jardin avec des bordures naturelles sans modification du terrain environnant, avec une surface d'eau ne dépassant pas 200 m², la construction ou la création de piscines et d'autres bassins et réservoirs d'eau (citernes et similaires) d'une capacité ne dépassant pas 50 m³, y compris les installations techniques et les puits nécessaires, les couvertures de piscine d'une hauteur ne dépassant pas 1,5 m et les fontaines;»

35. L'article 17, paragraphes 5 à 8, est libellé comme suit:

- «5. l'apposition des noms commerciaux requis en vertu de l'article 66 de la loi sur la réglementation du commerce de 1994, Journal officiel fédéral (BGBI.) № 194/1994 tel que modifié par BGBI. I № 150/2024, aux locaux commerciaux, à l'exception des mesures à des fins publicitaires qui sont soumises à approbation en vertu de l'article 15, paragraphe 15, point c);
6. la fabrication de dispositifs verticaux de protection solaire (stores extérieurs, volets roulants et similaires) et de dispositifs horizontaux de protection solaire (auvents, voiles solaires et similaires) couvrant une superficie allant jusqu'à 50 m², ainsi que leur installation sur des structures;
7. l'installation d'échangeurs de chaleur pour le chauffage urbain et l'installation, le remplacement et l'enlèvement de systèmes de climatisation et de pompes à chaleur d'une puissance nominale n'excédant pas 70 kW dans chaque cas, à l'exception de ceux soumis à approbation en vertu de l'article 15, paragraphe 15, point b), ou des systèmes de climatisation qui font l'objet d'une notification en vertu de l'article 16, paragraphe 1, points 1 et 2;
8. l'installation d'un abri de jardin et d'une serre d'une superficie maximale de

10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m en dehors des zones de protection, des zones protégées et de la marge de recul avant des bâtiments résidentiels, par logement disposant d'un jardin attitré, sauf dans les zones spéciales de construction;»

36. À l'article 17, après le paragraphe 8, les paragraphes 8 bis et 8 ter suivants sont insérés:

«8 bis. l'installation de tunnels à feuilles mobiles et d'autres dispositifs de protection et de soutien, dans chaque cas pour des plantes en prairie, à des fins agricoles, sylvicoles ou horticoles;

8 ter. l'installation de conteneurs mobiles à un étage, non conditionnés, à des fins de stockage d'un volume total maximal de 260 m³ dans les zones d'exploitation des terrains à bâtir, les zones d'exploitation restreintes à la circulation des terrains à bâtir, les zones industrielles des terrains à bâtir et les zones industrielles restreintes à la circulation des terrains à bâtir;»

37. L'article 17, paragraphe 9, est libellé comme suit:

«9. la construction et l'installation de plates-formes surélevées, de barbecues de jardin, de lits surélevés, d'équipements de jeux et de sports, de treillis en dehors des zones protégées et des anciennes zones de village [article 15, paragraphe 15, point b)], de petits monuments religieux, de pierres tombales et de structures traditionnelles (telles que des mâts de mai, des arbres de Noël);»

38. L'article 17, paragraphe 12, est libellé comme suit:

«12. l'installation temporaire de stands de vente, de conteneurs de stockage et de vente d'articles pyrotechniques, s'ils sont soumis à la réglementation commerciale, ainsi que de maisons d'exposition dans des zones agréées par les autorités dans des magasins de bricolage, et l'installation permanente d'étals de marché dans des zones soumises à la réglementation du marché au sens de l'article 293 de la loi de 1994 sur la réglementation commerciale, telle que modifiée;»

39. L'article 17, paragraphe 14, est libellé comme suit:

«14. l'installation de systèmes photovoltaïques ou leur fixation aux bâtiments, pour autant qu'ils ne soient pas soumis à l'article 15, paragraphe 9, ou à l'article 15, paragraphe 15, point b), l'installation de systèmes solaires thermiques ou leur fixation aux bâtiments, ainsi que les systèmes de télévision par satellite ou leur fixation aux bâtiments, pour autant qu'ils ne soient pas soumis à l'article 15, paragraphe 15, point b), et l'installation de systèmes de stockage par batterie;»

40. L'article 17, paragraphe 17, est libellé comme suit:

«17. la fabrication temporaire de dispositifs de protection contre les intempéries dans les jardins des clients, s'ils font l'objet d'un examen dans le cadre d'une procédure commerciale;»

41. 41. À l'article 17, paragraphe 23, le point après le paragraphe 24 est remplacé par un point-virgule et les paragraphes 24 et 25 suivants sont ajoutés:

«24. la modification temporaire de l'utilisation des structures en cas de catastrophe pendant la durée du besoin;

25. les installations nécessaires sur le chantier (conteneurs de stockage, conteneurs à outils, bureau de chantier, conteneurs sanitaires, salles de pause, etc.) pendant toute la durée des travaux.»

42. L'article 18, paragraphe 1, point 3, lettre e), est libellé comme suit:

«e) nonobstant cela, pour un **projet de construction** conformément à **l'article 14, paragraphe 5**, trois exemplaires chacun d'un plan de chantier, de sections transversales et d'une description de l'objet et de la portée du projet de construction (présentation du niveau de référence conformément à l'article 4, paragraphe 11 bis, et du changement de terrain prévu dans les plans d'étage et les sections transversales, chacun avec des détails suffisamment précis de l'élévation du terrain).»

43. À l'article 18, paragraphe 1, point 6, la citation «article 14, paragraphe 4, points c) et f)» est remplacée par la citation «article 14, paragraphe 4, points b) et e)»

44. L'article 18, paragraphe 1 bis est libellé comme suit:

«1 bis. Les dispositions suivantes s'appliquent aux **projets visés à l'article 15**:

1. L'obligation de compléter les documents visés au paragraphe 1, points 2, 3 et 5, ne s'applique plus.
2. La demande de permis de construire doit être accompagnée d'au moins deux copies d'un **dessin à l'échelle réelle** et d'une **description** du projet suffisante pour l'évaluation du projet et, pour les projets visés à l'article 15, paragraphe 13, un **rappor t d'essai de type** doit également être joint.
3. Si, dans les cas visés à l'article 15, paragraphe 6 ou 7, la présentation d'un **certificat de performance énergétique** est requise dans les cas de l'article 15, paragraphe 6 ou 7 (article 43, paragraphe 3, et article 44), joint à la demande en double exemplaire, nonobstant le paragraphe 1, point 4. Le certificat de performance énergétique doit être établi conformément au contenu et à la forme spécifiés dans le règlement en vertu de l'article 43, paragraphe 3.»

45. L'article 19, paragraphe 1, point 6, est libellé comme suit :

«6. la vue de l'enceinte sous réserve d'homologation.»

46. L'article 19, paragraphe 1 bis, première phrase est libellé comme suit:

«Dans le cas d'un nouveau bâtiment ou d'une extension d'un bâtiment situé sur un terrain à bâtir, les autorités chargées de la construction doivent d'abord déterminer l'emplacement exact des limites de la parcelle à bâtir sur la base des éléments suivants

- le **cadastre frontalier**;
- si aucun cadastre de limite n'est disponible,
- **un relevé** des frontières ou un **plan** établi par une personne autorisée en vertu du droit commercial ou de la loi de 2019 sur les ingénieurs civils, BGBl. I n° 29/2019, telle que modifiée par le BGBl. I n° 50/2025, personne autorisée sur la base de l'ordonnance de 2016 sur l'arpentage, BGBl. II n° 307/2016, tel que modifié par le BGBl. II

nº 235/2018;

- ou
- l'issue d'une procédure judiciaire non contentieuse (**procédure de détermination des frontières**),

dans laquelle la représentation précise peut être limitée aux zones limites qui sont essentielles à l'évaluation du projet de construction.»

47. L'article 20, paragraphe 1, est libellé comme suit:

«(1) Dans le cas d'une demande de **permis de construire, les autorités compétentes en matière de construction** doivent d'abord **examiner** si le projet de construction va à l'encontre de:

1. l'utilisation prévue spécifiée pour le terrain à bâtir dans le plan de zonage, sa désignation en tant que zone réservée ou zone d'aménagement, à moins que le projet ne serve à remplir une condition de libération;
2. le plan d'aménagement;
3. l'objet d'une barrière de construction;
4. l'irrecevabilité de la désignation du terrain en question comme terrain à bâtir pour la construction;
5. une interdiction de construire en vertu de l'article 13 ou de l'article 53, paragraphe 6, de la loi de 2014 sur l'aménagement du territoire de Basse-Autriche, LGBI. nº 3/2015, tel que modifié,
6. dans le cas des bâtiments de grande hauteur, à moins que leur impact spatial n'ait déjà été examiné dans le cadre de la procédure de zonage, l'absence d'évaluation de l'impact spatial ou son résultat négatif ou
7. toute autre disposition
 - de la présente loi, à l'exception de l'article 18, paragraphe 4,
 - la loi sur l'aménagement du territoire de Basse-Autriche de 2014, LGBI. nº 3/2015, tel que modifié,
 - l'ordonnance de Basse-Autriche relative aux ascenseurs de 2016 (NÖ AO 2016), LGBI. nº 9/2017,
 - la loi sur les jardins familiaux de Basse-Autriche (NÖ KGG), LGBI. 8210, la loi sur l'assainissement de la Basse-Autriche (NÖ KG), LGBI. 8230 ou

- un règlement d'application pour l'une de ces lois.»
48. L'article 21, paragraphe 1, première phrase, est libellé comme suit:
«Si l'examen préliminaire (article 20) n'aboutit pas au rejet de la demande, les autorités chargées de la construction doivent informer **de manière démontrable** les **parties et les voisins** (article 6, paragraphes 1 et 3) **du projet envisagé** et souligner que les autorités chargées de la construction sont autorisées à **accéder** aux documents de demande et aux éventuels rapports d'experts.»
49. L'article 21, paragraphe 3, est libellé comme suit:
«3. les paragraphes 1 et 2 **ne** s'appliquent pas
1. pour les projets suivants:
 - a) Projets dont l'approbation est soumise à condition en raison d'un éventuel conflit avec le paysage urbain local;
 - b) Les projets situés à plus de 10 mètres de la limite du terrain à bâtir, à condition que les droits publics subjectifs ne soient pas lésés;
 - c) Les projets visés à l'article 15, à l'exception de ceux visés à l'article 15, paragraphes 12 et 14;
 - et
 2. dans le cas de tous les autres projets nécessitant une autorisation, vis-à-vis de ces voisins,
 - a) dont la qualité de partie à la procédure au sens de l'article 6, paragraphes 5 et 6, est exclue,
 - b) dont la limite de propriété est située à plus de 10 m du projet de construction, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte aux droits subjectifs du public.»
50. L'article 21, paragraphe 4, est libellé comme suit:
«4. La décision sur la demande de permis de construire est signifiée aux parties et aux voisins qui ont soulevé des objections en temps utile. Toutefois, la signification de cette décision ne confère pas le droit d'être partie à la procédure.»
51. À l'article 21, le paragraphe 4 bis suivant est inséré après le paragraphe 4:

«4 bis. Si les projets visés à l'article 15 sont soumis aux autorités compétentes en matière de construction en même temps qu'un projet visé à l'article 14, ils sont traités conjointement dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire.»

52. L'article 22, paragraphe 3, est libellé comme suit:

«3. Les projets visés à l'article 14, paragraphes 1 à 3 ter, et à l'article 15, paragraphe 5, sur terre dans la distance de sécurité appropriée d'un établissement Seveso légalement existant qui sont susceptibles d'entraîner une augmentation significative du risque ou des conséquences d'un accident majeur dans cette distance de sécurité appropriée d'un établissement Seveso, ne sont autorisés que s'ils sont planifiés et exécutés de manière à ce qu'une augmentation significative du risque ou des conséquences d'un accident majeur, notamment en ce qui concerne le nombre de personnes touchées, puisse être exclue ou évitée par la mise en œuvre d'autres mesures organisationnelles ou techniques.»

53. La dernière phrase de l'article 23, paragraphe 1, est libellée comme suit:

«Le permis de construire comprend le **droit de construire le bâtiment et de l'utiliser après son achèvement**, à condition que les documents nécessaires soient présentés conformément à l'article 30.»

54. À l'article 23, le paragraphe 2 bis suivant est inséré après le paragraphe 2:

«2 bis. Si les projets visés à l'article 15 sont soumis à l'autorité compétente en matière de construction en même temps qu'un projet visé à l'article 14 (article 21, paragraphe 4 bis), l'autorité compétente en matière de construction prend sa décision dans un seul avis d'approbation. La décision rendue doit être divisée en plusieurs points.»

55. La troisième phrase de l'article 23, paragraphe 3, est libellée comme suit:

«Cela ne s'applique pas dans le cas d'un permis de construire pour un bâtiment conformément à l'article 15, pour un bâtiment temporaire, pour un bâtiment destiné à une installation publique d'approvisionnement et d'élimination d'une surface bâtie inférieure ou égale à 25 m² et d'une hauteur de bâtiment maximale de 3 m, ni pour une extension qui

n'implique aucune mesure de création d'espace (par exemple, des auvents).»

56. L'article 24, paragraphe 6 est supprimé.

57. L'article 25, paragraphe 1, première phrase, est libellé comme suit:
«Pour les projets relevant de l'article 14, le promoteur doit confier la planification et le calcul du projet de construction, y compris la préparation du certificat de performance énergétique, ainsi que les inspections et la délivrance des certificats à des experts habilités à le faire conformément à la réglementation en vigueur (par exemple, en vertu du droit commercial ou en tant qu'ingénieurs civils). Ces experts doivent présenter, sur demande, la preuve de leur autorisation aux autorités chargées de la construction.»

58. À l'article 25, le paragraphe 1 bis suivant est inséré après le paragraphe 1:
«1 bis. Si la présentation d'un **certificat de performance énergétique** est requise pour un projet conformément à l'article 15, paragraphe 6 ou 7 (article 18, paragraphe 1 bis, point 2), le paragraphe 1 s'applique à l'élaboration du certificat de performance énergétique.»

59. L'article 25, paragraphe 2, première phrase, est libellé comme suit:
«Les travaux pour les projets visés à l'article 14, à l'exclusion des projets visés au paragraphe 4 et des modifications du niveau de référence sans son établissement effectif conformément au paragraphe 5, sont surveillés par un **gestionnaire de site**.»

60. À l'article 26, la référence au «paragraphe 1» est supprimée. L'article 26, paragraphe 2 est supprimé.

61. L'article 29, paragraphe 1, point 1, est libellé comme suit :
«1. le permis de construire correspondant (article 23) n'est pas disponible, ou»

62. L'article 29, paragraphe 2, est libellé comme suit:
«2. Dans le cas du paragraphe 1, point 1, les autorités chargées de la

construction ordonnent, indépendamment de toute demande de permis de construire en cours, le retrait des parties du projet de construction qui ont été construites sans permis de construire et, le cas échéant, la restauration du site à son état antérieur.»

63. L'article 30, paragraphe 1, deuxième phrase, est supprimé.

64. L'article 30, paragraphe 2, point 2, est libellé comme suit :

«Informations sur les écarts faisant l'objet d'une notification (article 16),»

65. L'article 30, paragraphe 2, point 2 bis, est supprimé.

66. À l'article 30, paragraphe 2, point 3, les mots «point 2 bis» sont remplacés par les mots «point 2».

67. L'article 30, paragraphe 5, est libellé comme suit:

«(5) Dans le cas des projets visés à l'article 15, le paragraphe 2, points 1 à 3 et 5, et le paragraphe 3 ne s'appliquent pas. Après l'achèvement d'un projet conformément à l'article 15, paragraphe 13 (chaudières), la notification doit être accompagnée d'un certificat confirmant l'installation professionnelle, qui, dans le cas des chaudières à alimentation automatique en combustibles solides, doit couvrir l'ensemble du système (y compris le système de transport du combustible), ainsi que d'un rapport sur l'adéquation du conduit de gaz de combustion pour la chaudière raccordée. Ces certificats et rapports doivent être délivrés par des experts agréés (article 25, paragraphe 1).»

68. L'article 33, paragraphe 1, est libellé comme suit:

«1. Les **certificats de performance énergétique** présentés au cours d'une année conformément à l'article 18, paragraphes 1, 4 et 1 bis, paragraphe 3, et conformément à la loi de 2012 sur la présentation des certificats de performance énergétique, BGBl. I n° 27/2012, sont **contrôlés** par les autorités chargées de la construction **sur une base aléatoire** conformément à l'annexe II, point 1, de la directive 2010/31/UE (article 69, paragraphe 1, point 6).»

69. L'article 33 bis, paragraphe 4, est libellé comme suit:

«(4) Les **données du système** visées au paragraphe 8 doivent être saisies dans la **base de données** sous forme électronique par les **experts autorisés** responsables de cette tâche dans un délai de 4 semaines à compter de **l'achèvement** des systèmes pour les projets **nécessitant une approbation et une notification.**»

70. L'article 34, paragraphe 1, est libellé comme suit:

«(1) Le propriétaire d'une structure doit s'assurer qu'elle est construite et entretenue dans un état conforme à l'autorisation (article 23) et qu'elle n'est utilisée qu'aux fins approuvées (par exemple, exploitation agricole dans le cas d'un bâtiment résidentiel agricole). Dans le cas de modifications qui ne nécessitent ni approbation ni notification, la maintenance comprend également le maintien des conditions d'approbation (par exemple, le respect de la capacité de charge des plafonds ou des structures de toiture).»

71. L'article 34, paragraphe 2, première phrase, est libellé comme suit:

«Si le propriétaire d'un bâtiment ne respecte pas l'obligation prévue au paragraphe (1), les autorités compétentes en matière de construction ordonnent, **après avoir inspecté le bâtiment**, la réparation du défaut de construction, en accordant un délai raisonnable, indépendamment de toute demande de permis de construire en cours.»

72. L'article 34, paragraphe 3, est libellé comme suit:

«3. En cas de suspicion justifiée, la preuve doit être apportée aux autorités chargées de la construction, sur demande, que les modifications n'ont pas d'incidence sur les conditions du permis.»

73. L'article 35, paragraphe 2, est libellé comme suit:

«2. Les autorités compétentes en matière de construction ordonnent la **démolition** d'un bâtiment indépendamment d'une demande de permis de construire en cours si

1. plus de la **moitié de** l'espace clos entièrement aménagé d'un **bâtiment** est devenu inutilisable en raison de défauts structurels et le propriétaire ne s'est pas conformé à une ordonnance rendue en vertu de l'article 34, paragraphe 2 dans le délai qui y est prévu ou
2. **aucun permis de construire** (article 23) n'a été délivré pour la structure. Pour les autres projets, le point 2 s'applique mutatis mutandis.»

74. L'article 35, paragraphe 3, est libellé comme suit:

«3. Les autorités compétentes en matière de construction **interdisent l'utilisation** d'une structure non autorisée et l'**utilisation** d'une structure à une fin autre que celle pour laquelle elle a été approuvée. Les paragraphes 1 et 2 et l'article 34, paragraphes 1 et 2, restent inchangés.»

75. L'article 35, paragraphe 4, première phrase, est libellé comme suit:

«Les autorités du bâtiment interdisent au propriétaire ou au représentant autorisé des aires de stationnement obligatoires pour véhicules à moteur (article 63, paragraphe 1) de les utiliser à d'autres fins que celles prévues si elles sont définitivement retirées de la destination pour laquelle le bâtiment a été agréé, à laquelle les aires de stationnement ont été attribuées, ou si leur facilité d'utilisation pour les utilisateurs du bâtiment est limitée en termes de temps ou d'emplacement.»

76. L'article 37, paragraphe 1, point 2, est libellé comme suit :

«2. réalise ou a réalisé un projet de construction soumis à approbation dans le cadre d'une procédure simplifiée (article 15) sans permis de construire juridiquement valable, ou utilise ou a utilisé une telle structure ou une structure modifiée,»

77. À l'article 38, paragraphe 5, l'alinéa suivant est ajouté:

«Si la **hauteur du bâtiment** spécifiée pour une classe de bâtiment **est dépassée** en faisant usage de l'exception prévue à l'article 53 bis, paragraphe 1 bis, le coefficient de classe de bâtiment de la classe de bâtiment supérieure suivante s'applique.»

78. L'article 39, paragraphe 3, première phrase, est libellé comme suit:

«Un **prélèvement supplémentaire** est également imposé si, lors de la délivrance de la décision finale par l'autorité en vertu de l'article 2, un **permis de construire** est accordé pour la nouvelle construction ou l'extension d'un bâtiment – à l'exception des bâtiments au sens de l'article 15, paragraphe 10, et des mesures non spatiales (par exemple des auvents) – ou si une installation à grand volume est accordée et,

- dans le cas d'une division de terrain (article 10, paragraphe 1, du règlement de construction de Basse-Autriche, LGBI. n° 166/1969, et règlement de 1976 sur la construction de la Basse-Autriche ou règlement de 1996 sur la construction en Basse-Autriche, LGBI. 8200) après le 1er janvier 1970, une taxe d'aménagement ou, après le 1er janvier 1989, une taxe supplémentaire, ou
- dans le cas d'une déclaration de terrain à bâtir, une taxe d'aménagement ou
- dans le cas d'un permis de construire, une contribution d'aménagement, une taxe d'aménagement ou une taxe supplémentaire a été prescrite et
- pas de coefficient de classe de bâtiment ou
- un coefficient de classe de bâtiment inférieur à celui correspondant à la classe de bâtiment ou à la hauteur de construction maximale admissible dans le plan d'aménagement a été utilisé dans le calcul, ou la hauteur de bâtiment déterminée par une classe de bâtiment a été dépassée en faisant usage de l'exception prévue à l'article 53 bis, paragraphe 1 bis, et le coefficient de classe de bâtiment de la classe de bâtiment supérieure suivante (article 38, paragraphe 5, dernière phrase) n'a pas encore été appliqué.»

79. L'article 41, paragraphe 2 est supprimé.

80. L'article 42 est libellé comme suit:

«Article 42
Taxe sur les terrains de jeux

(1) Lors de la construction de **nouveaux bâtiments résidentiels de plus de**

4 logements, à l'exception des maisons mitoyennes et de celles qui, en raison de leur utilisation prévue, ne sont pas censées nécessiter un terrain de jeux, **une taxe doit être payée à la municipalité pour la construction de terrains de jeux publics (la taxe sur les terrains de jeux)**. Cela s'applique également si le nombre requis de logements n'est atteint que par une modification ou une extension du bâtiment. Si des logements supplémentaires sont créés à la suite d'une modification ou d'une extension du complexe résidentiel, la taxe doit être payée pour ces logements supplémentaires. Aucune taxe sur les terrains de jeux n'est due pour les habitations approuvées avant le 1er mars 2026.

(2) Le **montant de la taxe sur les terrains de jeux s'élève à 500,00 EUR par unité résidentielle**.

(3) La taxe sur les terrains de jeux devient exigible lorsque le permis de construire (article 23) devient juridiquement contraignant et doit être prescrit par un avis officiel.

(4) Aucune redevance de terrain de jeux n'est due pour les structures approuvées par les autorités compétentes en matière de construction avant le 1er février 2015 et auxquelles des modifications sont apportées conformément à l'article 48 bis, paragraphe 1.

(5) Il est dérogé à la stipulation de la redevance de terrain de jeux si l'entité responsable conclut **un contrat avec la municipalité** pour la construction d'une aire de jeux publique ou pour le partage des coûts d'un tel terrain de jeux publique.

(6) Le montant spécifié au paragraphe 2 varie annuellement à partir du 1er janvier 2027 au début de chaque année civile en fonction de la variation de **l'indice des prix à la consommation** applicable **publié par Statistics Austria** au cours de la période allant du mois de juin de l'année précédente au mois de juin de l'année civile précédent la date de valorisation (**ajustement de l'indice**). Si le montant change, il est arrondi à la dizaine de pence la plus proche et annoncé par le gouvernement provincial dans le journal officiel provincial. Le montant non arrondi, y compris les deux décimales, constitue la base de la valorisation suivante.

(7) La taxe sur les terrains de jeux est une taxe municipale exclusive au sens de l'article 6, paragraphe 1, point 5, de la loi constitutionnelle financière de 1948 (F-VG 1948), BGBI. N° 45/1948 tel que modifié par BGBI. I n° 51/2012.»

81. L'article 42 bis suivant est ajouté après l'article 42:

«Article 42 bis
Ajustement de l'indice

- (1) Le conseil municipal peut, dans l'ordonnance adoptée en vertu de l'article 38, paragraphe 6, et de l'article 41, paragraphes 3 et 5, prévoir une augmentation automatique du taux normal ou des prélèvements compensatoires sur la base de l'indice **des coûts de construction actuellement en vigueur publié par Statistics Austria (ajustement de l'indice)**.
- (2) Si le conseil municipal adopte une résolution conformément au paragraphe 1, le taux normal ou le prélèvement compensatoire augmente chaque année au début de chaque année civile du montant résultant de la modification de **l'indice du coût de la construction** applicable publié par Statistics Austria au cours de la période allant de juin de l'année précédente à juin de l'année civile précédent la date de la réévaluation.
- (3) Le conseil municipal peut également prévoir qu'une augmentation du taux normal ou des prélèvements compensatoires ne prend effet qu'une fois qu'une **valeur seuil à déterminer** par le conseil municipal a été dépassée. Ce seuil s'applique à tous les ajustements de valeur futurs jusqu'à ce que le conseil municipal adopte une nouvelle résolution conformément à cette disposition. Si le conseil municipal adopte une telle résolution, le maire doit examiner périodiquement dans quelle mesure la variation de l'indice à la date de référence en juin, compte tenu du seuil spécifié, entraîne une modification du taux unitaire ou des prélèvements compensatoires.
- (4) Le montant ajusté est arrondi aux 10 centimes les plus proches et annoncé par le maire sur le panneau d'affichage officiel. Le montant non arrondi, comprenant deux décimales, constitue le point de départ de la prochaine valorisation.»

82. Après l'article 48, l'article 48 bis suivant est inséré:

«Article 48 bis
Simplifications pour certaines opérations structurelles dans les

bâtiments existants

(1) Pour les **structures** qui ont été approuvées par les autorités de construction avant le 1er février 2015, les dispositions suivantes s'appliquent:

- extensions verticales (étages supplémentaires) ne dépassant pas un étage supplémentaire,
- la modification d'un bâtiment (article 14, paragraphe 3, et article 15, paragraphe 12) et
- la modification de l'utilisation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment et les augmentations correspondantes du nombre de logements,

les simplifications suivantes s'appliquent:

1. Des dérogations par rapport aux **exigences actuelles en matière de sécurité** (par exemple, résistance mécanique, stabilité, protection contre les incendies, gaz d'échappement des cheminées, protection contre les émissions dangereuses, ventilation des garages, stockage de substances dangereuses, sécurité d'utilisation) telles qu'elles existent dans le bâtiment existant sont autorisées si la modification de la situation existante n'aggrave pas ou n'aggrave pas de manière significative le niveau d'exigences initial du bâtiment existant légal;
2. Des dérogations par rapport aux **exigences actuelles en matière de qualité** (par exemple, installations sanitaires, collecte et évacuation des eaux pluviales, déchets, protection contre l'humidité, éclairage et illumination, ventilation, température ambiante, niveau et hauteur des pièces, accessibilité et isolation acoustique) telles qu'elles existent dans le bâtiment existant sont autorisées.

(2) Si le projet entraîne une détérioration par rapport aux exigences actuelles en matière de sécurité (paragraphe 1, point 1), une **confirmation** doit être fournie par une personne indépendante autorisée en vertu du droit commercial ou de la loi de 2019 sur les ingénieurs civils, BGBl. I n° 29/2019, telle que modifiée par le BGBl. I n° 50/2025, que la détérioration n'est pas significative. L'autorité doit se conformer à cette confirmation dans son évaluation si aucun doute ne surgit quant à l'exactitude de cette confirmation au cours de la procédure.

(3) Les exigences qui doivent être respectées sur la base de la **législation européenne (article 69)** (par exemple, les économies d'énergie, la protection thermique, les installations domestiques pour l'eau potable) sont exclues des simplifications.»

83. À l'article 49, le paragraphe 6 suivant est inséré après le paragraphe 5:
«6. Indépendamment de la densité de construction spécifiée dans le plan d'aménagement, **les locaux de collecte des déchets** peuvent être construits dans les bâtiments approuvés par les autorités de construction avant le 1er février 2015.»

84. L'article 51, paragraphes 2 à 6, est libellé comme suit:
«2. Les bâtiments et parties de bâtiments ainsi que les structures hors sol dont l'utilisation est similaire à celle des bâtiments peuvent être construits sur les **revers latéraux et arrière** du bâtiment, à condition que

1. cela n'est pas interdit par le **plan d'aménagement**;
2. la surface bâtie des bâtiments et la surface couverte des structures **ne dépassent pas 150 m² au total** et
3. la hauteur des façades ou parties de façade de ces constructions (article 53) situées dans la marge de recul **n'excède pas 3 m**; si le terrain est en pente, cette hauteur peut être dépassée vers le bas en fonction de la différence de niveau. En outre, cette hauteur peut être dépassée si un bâtiment ou une partie d'un bâtiment est construit dans la marge arrière d'un terrain à bâtir dont le zonage est le suivant: zone centrale, zone centrale pour l'aménagement durable, zone commerciale, zone commerciale à circulation restreinte, zone industrielle, zone industrielle à circulation restreinte, zone agricole et zone spéciale sans exigences de protection.

3. Dans le cas de constructions couplées et de celles ouvertes d'un côté, le recul latéral doit être maintenu à l'écart des bâtiments dans le cas de constructions ouvertes, à l'exception des chantiers d'angle.

4. Sauf interdiction dans le plan d'aménagement, les **structures** dans la marge de recul avant et les structures non soumises au paragraphe 2 sont autorisées dans les marges de recul latérales et

arrière.

5. Si des **fenêtres principales** sont installées dans les parties d'un bâtiment principal qui peuvent être situées dans la marge de recul conformément au paragraphe 2, l'éclairage suffisant de ces fenêtres principales doit être assuré par le terrain du propriétaire ou par les zones des propriétés voisines qui ne peuvent pas être construites conformément aux dispositions de la présente loi.
6. Toutes les structures situées dans la marge de recul ne sont autorisées que si l'éclairage suffisant **des fenêtres principales** des bâtiments approuvés existants sur les propriétés voisines n'est pas entravé. Si une structure située dans la zone de recul peut dépasser une hauteur de 3 m (paragraphe 2, point 3, deuxième et troisième phrases, paragraphe 4), cela n'est autorisé que dans la mesure où cela ne nuit pas à l'éclairage suffisant des fenêtres principales des futurs bâtiments autorisés sur les propriétés voisines.»

85. À l'article 53 bis, le paragraphe 1 bis suivant est inséré après le paragraphe 1:

«1 bis. Nonobstant le paragraphe 1, la hauteur du bâtiment déterminée conformément à l'article 53 peut dépasser la hauteur du bâtiment spécifiée par une classe de bâtiment d'un maximum de 1,5 mètre si les pentes de toit du bâtiment ne dépassent pas 10°. Dans de tels cas, il n'est pas permis de dépasser cette hauteur dans des zones supplémentaires (article 53 bis, paragraphe 1, dernière phrase).»

86. L'article 53 bis, paragraphe 5, est supprimé.

87. L'article 53 bis, paragraphe 9, est libellé comme suit:

«9. une demande est déposée pour une **nouvelle construction** d'un bâtiment sous la forme d'une rénovation **dans la surface de plancher et la hauteur de construction d'un bâtiment existant approuvé par les autorités de construction**, il est possible de s'écartier de la hauteur de construction spécifiée dans le plan d'aménagement ou résultant de celui-ci, si le conseil local en

décide ainsi dans des cas individuels. Un écart similaire par rapport au plan d'aménagement doit être traité dans la prochaine modification du plan d'aménagement (article 34 de la loi sur l'aménagement du territoire, LGBI. n° 3/2015, tel que modifié).»

88. Le paragraphe 3 bis suivant est inséré après l'article 54, paragraphe 3:

«3 bis. Si une demande est introduite pour la **nouvelle construction** d'un bâtiment sous la forme d'une rénovation **dans les limites de la surface de plancher et de la hauteur du bâtiment d'un bâtiment existant approuvé par les autorités compétentes en matière de construction**, les dispositions relatives à la hauteur du bâtiment (classe de bâtiment) et à la marge de recul ne s'appliquent pas, nonobstant les paragraphes 1, 2 et 3.

Dans ce cas, une implantation sur le terrain qui ne correspond à aucun type de bâtiment peut être conservée. Si la distance par rapport à la limite de la propriété est inférieure à 2 m, les conditions réelles ne doivent pas être aggravées en matière de protection contre les incendies.»

89. L'article 55, paragraphe 1 bis est libellé comme suit:

«1 bis. Les bâtiments situés dans des espaces verts doivent maintenir une **distance minimale par rapport à la limite de la parcelle à bâtir** qui correspond à la hauteur du bâtiment, mais qui est d'au moins 5 mètres. Les exceptions comprennent les zones où la limite de zonage est la limite de la propriété et où aucun recul de la construction n'est requis sur le terrain à bâtir adjacent en raison du type d'aménagement. Les bâtiments peuvent être érigés à la distance minimale conformément à l'article 51, paragraphes 2 et 4, si l'article 51, paragraphes 5 et 6, est respecté.»

90. L'article 55, paragraphe 3, est libellé comme suit:

«3. Une **zone de circulation** ne peut être construite ou couverte que si cela ne nuit pas à la sécurité, à la facilité et à la fluidité de la circulation. Les enceintes donnant sur des zones de circulation publique (article 14, paragraphe 2 et article 15 paragraphe 11) ne

doivent pas non plus nuire à la sécurité, à la fluidité et à la circulation.»

91. L'article 56, paragraphe 1, première phrase, est libellé comme suit:
«Les structures, les modifications apportées aux structures ou les modifications de l'élévation du terrain qui nécessitent une approbation doivent être conçues de manière à s'adapter au paysage urbain et paysager existant, en tenant compte des types d'utilisation des sols qui y sont spécifiés.»
92. À l'article 63, les paragraphes 1 bis et 1 ter suivants sont insérés après le paragraphe 1:
«1 bis. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour les bâtiments destinés à la «vie assistée», aux «logements accessibles» ou aux «logements pour jeunes» doit en principe être égal à la moitié du nombre minimal d'emplacements de stationnement pour les bâtiments résidentiels. Le conseil municipal peut préciser un numéro différent (article 63, paragraphe 2).

1 ter. Pour les **structures**, ce qui suit s'applique:

- l'extension d'un grenier existant, précédemment non développé (article 4, paragraphe 16) (conversion du grenier),
- la modification d'un bâtiment (article 14, paragraphe 3, et article 15, paragraphe 12) et
- le changement d'utilisation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment et l'augmentation connexe du nombre de logements, les simplifications suivantes s'appliquent:
 1. L'obligation de créer des places de stationnement supplémentaires pour les véhicules à moteur ne s'applique pas si le permis de construire initial pour la structure a été délivré il y a au moins 20 ans.
 2. L'obligation de créer jusqu'à deux places de stationnement supplémentaires pour les véhicules à moteur ne s'applique pas si, en raison de la demande locale, les places de stationnement sont d'importance mineure et que les coûts de

construction seraient disproportionnés pour le propriétaire.»

93. L'article 63, paragraphe 7, est libellé comme suit:

«7. Si cela s'avère impossible, **le permis de construire** du projet doit préciser le **nombre requis de places de stationnement** qui ne peuvent pas être créées.

Si elle n'est pas compétente pour délivrer le permis de construire, l'autorité compétente en matière de construction visée au paragraphe 2, point 1, détermine ce nombre dans sa propre décision. Une fois que le nombre de places de stationnement nécessaires et non reproductibles a été déterminé par la loi, la taxe de compensation pour les places de stationnement doit être fixée conformément à l'article 41, paragraphe 1.

94. L'article 65, paragraphe 4, est libellé comme suit:

«4. Si cela s'avère impossible, **le permis de construire** du projet doit préciser le **nombre requis de places de stationnement** qui ne peuvent pas être créées.

Les autorités chargées de la construction en vertu de l'article 2, paragraphe 1, doivent prendre cette décision dans un avis distinct si elles ne sont pas responsables de la délivrance du permis de construire. Une fois que le nombre de places de stationnement nécessaires et non reproductibles a été déterminé par la loi, la taxe de compensation pour les places de stationnement doit être fixée conformément à l'article 41, paragraphe 4.»

95. À l'article 65, le paragraphe 6 suivant est inséré après le paragraphe 5:

«(6) Indépendamment de la densité de construction spécifiée dans le plan d'aménagement, des installations de stationnement pour vélos peuvent être construites pour les bâtiments approuvés par les autorités compétentes avant le 1er février 2015.»

96. L'article 66 est supprimé.

97. L'article 70, paragraphe 2, est libellé comme suit:

«2. Les **Règlements** pris en application de l'article 14, paragraphe 4,

du règlement de 1976 sur la construction en Basse-Autriche, LGBI. 8200, ou article 38, paragraphe (6) du code de la construction de Basse-Autriche de 1996, LGBI. 8200, et les taux forfaitaires pour le calcul des redevances d'aménagement et conformément à l'article 86, paragraphe 6, du code de la construction de la Basse-Autriche de 1976 et à l'article 41, paragraphe 3, du code de la construction de la Basse-Autriche de 1996, LGBI. 8200, sont considérés comme des règlements d'application de la présente loi.»

98. L'article 70, paragraphe 4, est libellé comme suit:

«(4) Conformément à la situation juridique applicable avant l'entrée en vigueur de la réglementation du bâtiment de Basse-Autriche de 1996, LGBI. 8200, les **fenêtres secondaires** et les ouvertures de ventilation des **murs coupe-feu extérieurs** approuvés peuvent rester en place pour la durée approuvée ou précédemment prévue par la loi.»

99. L'article 70, paragraphe 6, première phrase, est libellé comme suit:

«Si un bâtiment avait initialement un permis de construire, mais que des dérogations à ce permis ont été apportées et si plus de 30 ans se sont écoulés depuis la dérogation sans aucune objection de la part des autorités chargées de la construction, et s'il ne peut pas être réapprouvé conformément à l'article 14, ce bâtiment est considéré comme approuvé s'il est demandé en référence explicite à cette disposition, le consentement du propriétaire foncier (la majorité des copropriétaires) est prouvé à l'autorité et des plans complets tels que construits sont présentés. Les autorités compétentes en matière de construction délivrent un avis de constatation à cet effet.»

100. Les paragraphes 21 à 23 suivants sont insérés à l'article 70:

«21. La table des matières, article 1, paragraphe 3, article 4, article 5
paragraphes 2, 2 bis et 3, article 6, paragraphes 1 et 6, article 11
paragraphe 1, article 12, paragraphes 1 et 2 bis, article 12 bis,
paragraphe 1, article 13, paragraphe 2, article 14, article 15, article
16, paragraphe 1, article 17, article 18, paragraphes 1 et 1 bis,
article 19, paragraphes 1 et 1 bis, article 20, paragraphe 1, article
21, paragraphes 1, 3, 4 et 4 bis, article 22, paragraphe 3, article 23,
paragraphes 1, 2 bis et 3, article 25, paragraphes 1, 1 bis et 2,
article 26, article 29, paragraphes 1 et 2, article 30, paragraphes 2
et 5, article 33, paragraphe 1, article 33 bis, paragraphe 4, article 34
paragraphes 1 à 3, article 35, paragraphes 2 à 4, article 37,
paragraphe 1, article 38 paragraphe (5), article 39, paragraphe 3,
article 42, article 48 bis, article 49, paragraphe 6, article 51,
paragraphes 2 à 6, article 53 bis, paragraphes 1 bis et 9, article 54,
paragraphe 3 bis, article 55, paragraphes 1 bis et 3, article 56,
paragraphe 1, article 63, paragraphes 1 bis, 1 ter et 7, article 65,
paragraphe 4, article 65, paragraphe 6, article 70, paragraphes 2, 4
et 6 dans la version de la loi provinciale LGBI. N° XX/XXXX entrera en
vigueur le 1er mars 2026.

Dans le même temps,

- l'article 4, paragraphe 28, l'article 12, paragraphe 2, deuxième phrase, l'article 14, paragraphe 9, l'article 24, paragraphe 6, l'article 26, paragraphe 2, l'article 30, paragraphe 1, deuxième phrase, et le paragraphe 2, point 2 bis, l'article 41, paragraphe 2, l'article 53 bis, paragraphe 5, l'article 66 et
- les points 11.2.2, 11.2.3, 11.2.4, 11.2.5, 11.3, 11.3.1 et 11.3.2 de l'annexe 3 de l'ordonnance de 2014 sur les technologies du bâtiment de Basse-Autriche (NÖ BTV 2014), LGBI. n° 4/2015, tel que modifié par LGBI. n° 41/2025,

sont abrogés.

22. Les procédures en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi provinciale dans la version publiée au LGBI. N° XX/XXX sont conclues conformément aux dispositions précédentes. Si une taxe de compensation pour les

terrains de jeux doit être imposée sur la base d'une procédure déjà conclue avant l'entrée en vigueur de cette loi provinciale dans la version publiée dans LGBI. N° XX/XXXX ou l'une des procédures susmentionnées, les dispositions précédentes s'appliquent également à l'imposition d'un tel prélèvement.

23. Les projets de construction légalement notifiés avant le 1er mars 2026 sont réputés approuvés au sens de la présente loi provinciale dans sa version publiée au LGBI. N° XX/XXXX.»