

**Avis OAI**  
**sur le projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal du 1<sup>er</sup> août 2018 instituant un système numérique d'évaluation et de compensation en éco-points**

<b>Sommaire</b>	<b>Page</b>
1. Considérations générales	2
2. Méthodologie	2
3. Avis sur le projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal du 1 <sup>er</sup> août 2018 instituant un système numérique d'évaluation et de compensation en éco-points	3

## 1. Considérations générales

L'OAI accueille favorablement ce projet de règlement grand-ducal dont de nombreuses dispositions vont dans la bonne direction.

Il s'inscrit dans le sens des propositions de l'OAI en matière de simplification administrative.

Nous rappelons que l'OAI s'était déjà exprimé en date du 16 avril 2018 dans le cadre d'un avis<sup>(1)</sup> au sujet du règlement grand-ducal initial instituant un système numérique d'évaluation et de compensation en éco-points.

Nous tenons cependant à rappeler la position de l'OAI quant à l'importance de disposer **d'un paquet complet regroupant lois et règlements grand-ducaux d'exécution** – afin d'éviter des phases d'incertitude qui favorisent la judiciarisation du secteur.

Il importe également de réaliser **des tests sur des projets réels avant le vote de la loi** et d'établir des **guides pratiques** à publier avant l'entrée en vigueur de la loi afin de préparer le secteur à son application.

La mise en place du site [www.guide-urbanisme.lu](http://www.guide-urbanisme.lu) par la Cellule de Facilitation Urbanisme et Environnement (CFUE) en collaboration avec l'OAI, assure un lien direct entre les expériences de terrain et l'élaboration du cadre légal du domaine de la construction.

Cette transmission rapide d'information, nourrie par le retour d'expériences des membres OAI, permet de mettre en évidence des incohérences et de proposer des solutions.

Après le diagnostic de la situation actuelle, il importe d'engager les étapes suivantes avec l'objectif d'établir un code de la construction, rassemblant et hiérarchisant les textes légaux et réglementaires afin d'assurer la sécurité juridique de planification et d'investissement.

## 2. Méthodologie

Le présent avis a été établi notamment suite à l'analyse par le Conseil de l'Ordre et à l'étude du projet de règlement grand-ducal par **un groupe de travail OAI ad hoc rassemblant diverses compétences au sujet de l'environnement, les forêts et l'urbanisme.**

<sup>(1)</sup> [https://www.oai.lu/files/Avis/Avis\\_OAI\\_3\\_RGD\\_protection\\_nature\\_20180416.pdf](https://www.oai.lu/files/Avis/Avis_OAI_3_RGD_protection_nature_20180416.pdf)

**3. Avis sur le projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal du 1<sup>er</sup> août 2018 instituant un système numérique d'évaluation et de compensation en éco-points**

Force est de constater que les modifications proposées visent pour la plupart un ajustement de clarté par rapport au règlement grand-ducal en vigueur respectivement visent une adaptation des facteurs de correction en éco-points en fonction de nouvelles connaissances relatives à l'état de conservation des espèces concernées.

**- Adaptation de la valeur minimale d'appréciation d'un projet réduite de 1 à 0 :**

Sur le plan pratique cette modification n'est pas substantielle puisqu'elle n'augmente que de manière marginale le bilan des coûts (la compensation financière résultant de la différence des biotopes en valeur initiale moins la valeur écologique future).

Définir a priori une valeur résiduelle sans la préciser par un argumentaire concret n'est en effet pas logique.

Il convient plutôt de développer un argumentaire basé sur des considérations tangibles que de limiter la valeur résiduelle à une valeur quelque peu aléatoire d'un point.

**- Ventilation de valeurs d'appréciation concrètes pour ajuster la valeur initiale (0,75-1,50) :**

Définir des valeurs à l'aide de paliers d'appréciation revient à rechercher des arguments concrets pour valider l'une ou l'autre des valeurs proposées et comprises entre 0,75 et 1,5. Cette précision contribuera à ajouter de la transparence d'appréciation d'une situation concrète et remplacera une appréciation plus vague pouvant varier du simple au double.

**- Adaptation des facteurs de correction des éco-points individuels de différentes espèces de la faune/flore considérée :**

Les facteurs de correction des éco-points individuels de différentes espèces ont été ajustés en fonction d'une adaptation de l'évolution de l'état de conservation mis à jour (exemple : oreillard gris parmi le groupe des chiroptères).

Il n'appartient pas à l'OAI d'apprécier le bien-fondé des nouvelles valeurs proposées.

Il serait cependant intéressant de pouvoir faire à l'avenir le lien entre une majoration de la dotation des fonds résultant des points attribués et les mesures ciblées résultant de l'utilisation du Fonds de compensation par rapport aux espèces concernées. En outre, une meilleure communication et une transparence accrue au sujet de l'utilisation du Fonds de compensation pour tous les projets et non seulement vis-à-vis des espèces concernées seraient bienvenues.

De manière générale, l'OAI peut se rallier à un effort de transparence par une définition plus claire des éléments du règlement grand-ducal exposés ci-dessus.

Toutefois, il y a lieu de noter que l'aspect des conséquences financières découlant d'une compensation financière devrait – surtout en milieu urbain – être accompagnées d'incitations positives pour une mise en valeur temporaire du foncier en attente d'affectation.

A ce jour, les nombreux propriétaires privés et publics pourraient être tentés d'éviter toute valorisation temporaire de leurs fonds en raison du risque de se retrouver exposés à des compensations financières au moment d'une affectation future du foncier concerné.

L'encouragement de telles initiatives positives devrait être intégré à la présente modification du présent règlement grand-ducal. L'OAI demande la mise en place d'une liste d'occupation du sol permettant des valorisations temporaires mais sans risque de développement de biotopes pour le foncier en attente d'affectation. En effet, il vaut mieux végétaliser temporairement plutôt que de laisser le sol à nu.

- **Focus technique :**

- Il est positif que des précisions aient été apportées à la définition de différents types de biotopes, ce qui simplifie l'application dans la pratique.

- En outre, les types de biotopes manquants ont été complétés et les types de biotopes buissonnants ont été regroupés, ce qui simplifie l'évaluation dans l'écobilan.

L'OAI relève que pour les toitures végétalisées sous article 6.5.1. *Toit végétal monocouche <15 cm* précédemment *Toit végétal extensif* qui avait une valeur de base de 10 éco-points, a désormais 6 éco-points.

De même l'article 6.5.3. *Toit végétal bi couche >15 cm* précédemment *Toit végétal intensif* qui avait une valeur de base de 6 éco-points, a désormais 10 éco-points. La question peut donc se poser si l'inversion entre les deux types de toitures a été faite de manière volontaire ou non.

- L'extension des structures de biotopes imputables in-situ, y compris sur les surfaces privées, motive et récompense les promoteurs immobiliers, les planificateurs et les communes à créer des plans d'aménagement "verts". Plusieurs occupations du sol qui valaient une certaine valeur d'éco-points hors zone verte à l'état final ne valent désormais plus aucun point (ex : article 3.8.1. *Végétation rudérale annuelle*, article 3.7.6. *Maraîchage ou encore article 1.4.7. Plans d'eau artificiel*). Mais l'OAI observe que, malgré l'intérêt écologique limité de ces occupations du sol, hors zone verte dans des zones fortement urbanisée, elles sont plus faciles à mettre en place et peuvent permettre aux propriétaires de diversifier leur type de couverture du sol à moindres coûts.

- Les espèces U2 supplémentaires de l'annexe II entraînent une augmentation de la charge financière des projets de construction dans le cadre de l'application de l'écobilan. Il est assez rare de trouver des espèces U2 sur les projets de construction mais si cela est le cas, afin de protéger ces espèces, il serait intéressant de mettre en place des plans d'accompagnement afin de mettre en place des aménagements du projet adaptés à ces espèces qui doivent être protégées et préservées.

\* \* \* \*

L'OAI est en mesure de marquer son accord sur le présent projet de règlement grand-ducal sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

Luxembourg, le 20 décembre 2023

Pour l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

Michelle FRIEDERICI  
Présidente



Patrick NOSBUSCH  
Vice-Président



Pierre HURT  
Directeur

