

Réf OAI : AvisOAI/ACDU/RBVS/LHalsdorf AvisOAI RVBS 17092013

Monsieur Jean-Marie HALSDORF  
Ministre de l'Intérieur et à la Grande  
Région  
19, rue Beaumont  
L-2933 LUXEMBOURG

Luxembourg, le 17 septembre 2013

**Objet : *Projet de règlement-type sur les bâtisses, les voies et les sites***  
***Avis de l'OAI***

Monsieur le Ministre,

Nous avons l'avantage de revenir au projet de règlement-type sur les bâtisses, les voies et les sites, dont la version du 20 juin 2013 nous a été transmise par vos services le 2 août 2013.

L'OAI accueille favorablement le texte du 20 juin 2013 qui a repris certaines remarques que l'Ordre avait formulées dans son premier avis transmis le 30 janvier 2013 (copie en annexe) ainsi que lors de la réunion du 8 février 2013.

Toutefois, force est de constater que des remarques essentielles n'ont pas été considérées dans cette dernière version et que de ce fait, la philosophie du texte ne correspond pas à nos attentes ni à nos besoins.

Nous souhaitons donc réitérer nos demandes de modification de certains articles et nous nous permettons de les étayer par quelques commentaires (document en annexe). Les remarques de notre avis du 30 janvier 2013 restent toujours valables.

L'Ordre est demandeur d'un règlement-type destiné à homogénéiser et à clarifier les définitions, les principes et les modalités qui existent actuellement dans les communes au Luxembourg. Ceci simplifiera largement le travail des concepteurs et permettra d'éviter de nombreuses erreurs en raison d'appréciations de texte ou de définitions qui sont aujourd'hui différentes d'une commune à l'autre.

Il s'agit donc de mettre à disposition des communes, des maîtres d'ouvrages et des concepteurs un document synthétique qui reprend des prescriptions qui ne sont régies ni par une loi ni par un règlement, et qui précise celles qui ne le sont pas suffisamment, respectivement qui complète les textes en vigueur.

Ce document doit être rédigé de manière à ce qu'il puisse être utilisé dans sa totalité par toutes les communes. Chaque commune sera libre d'y ajouter en annexe des dispositions particulières (p.ex. : dominante verticale des fenêtres, teintes préconisées des façades dans tel ou tel secteur, etc.).

La philosophie du règlement-type sur les bâtisses, les voies et les sites, tel que l'OAI le conçoit, est d'« ...assurer la solidité, la sécurité, la salubrité, la durabilité et la commodité des constructions et aménagements à réaliser sur le domaine public et sur le domaine privé... » (cf. art. 2).

Dans ce contexte, il importe de ne pas rentrer dans les détails qui ont trait à la conception et au libre choix du maître d'ouvrage et des concepteurs.

L'OAI partage l'avis du Syvicol qui propose de réaliser en commun un guide de type « Leitfaden » dans lequel les « bonnes pratiques » seraient illustrées et définies et qui pourrait être adapté sans que cela ait une influence sur les règlements sur les bâtisses, les voies et les sites.

En outre, les lois, réglementations et normes existantes (p.ex. accessibilité, bruit,...) ne devraient pas être reprises dans ce règlement-type étant donné que chaque modification de ces textes nécessitera une mise à jour des règlements sur les bâtisses, les voies et les sites. Il suffit d'y intégrer un renvoi vers les textes en vigueur.

Au vu des compétences des communes respectivement de leurs services techniques, il nous semble illusoire de définir des conditions qui ne pourront être vérifiées que par des hommes de l'art présents sur chantier (réception du gros œuvre). L'OAI milite depuis longtemps pour que la mission de l'architecte soit étendue à l'ensemble du chantier afin de garantir l'adéquation entre ce qui est prévu dans le dossier d'autorisation et ce qui est effectivement réalisé. Ceci est particulièrement vrai dans le cas de la performance énergétique des bâtiments.

L'OAI se réjouit de tout soutien dans cette démarche, qui vise à garantir non seulement le respect des plans d'autorisation mais également à prémunir les futurs acquéreurs/occupants contre des constructeurs peu regardants sur le confort des occupants et sur la qualité de la construction et des matériaux utilisés.

Le texte, tel qu'il se présente aujourd'hui, est loin de ce dont les communes, les maîtres d'ouvrages et les concepteurs ont besoin. Il ne simplifie pas assez et impose trop.

L'OAI s'oppose vivement à toute mesure qui conduit inéluctablement à une augmentation des coûts de construction. Ces dernières années, des procédures de plus en plus compliquées, longues et onéreuses, des normes, lois, et autres réglementations nationales et européennes ont déjà suffisamment impacté le budget de la construction en général pour que de nouvelles exigences viennent alourdir les dépenses des maîtres d'ouvrages.

Nous comprenons les bonnes intentions qui ont conduit au développement des articles en question (balcons, pièce supplémentaire, surfaces minimales, etc.) mais nous tenons à souligner qu'ils influent largement sur la libre expression des maîtres d'ouvrages et des concepteurs et sur l'économie du projet et le prix du logement en général.

Vu l'importance de ce dossier, nous restons à votre disposition pour vous présenter nos réflexions constructives de vive voix.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien apporter à nos préoccupations, nous vous prions de croire, Monsieur le Ministre, à l'assurance de notre haute considération.

Pour le Conseil de l'Ordre

Pierre HURT  
Directeur

- P.J. : - Avis OAI sur la version du 20 juin 2013 du projet de règlement-type sur les bâtisses, les voies et les sites.  
- Proposition de fiche de renseignement « Données structurantes du projet ».  
- Copie du courrier du 30 janvier 2013 concernant avis de l'OAI sur le projet de règlement-type sur les bâtisses, les voies et les sites.  
- Avis OAI sur la version du 31 octobre 2012 du projet de règlement-type sur les bâtisses, les voies et les sites.

P.S. : Copie de la présente a été adressée à Monsieur Emile EICHER, Président du Syvicol.