



Un territoire des lieux de vie



Maison de l'urbanisme
LORRAINE ARDENNES

**RENCONTRE DES SERVICES COMMUNAUX DE
L'URBANISME**

Séance du 19 novembre 2019

Questions / réponses

MURLA - Rencontre des services communaux de l'urbanisme Tableau récapitulatif des questions et réponses	
CoPat	
1. Quid du courrier envoyé aux Communes par le SPW sur la carte archéologique du CoPat et de l'avis de l'UVCW sur le sujet ?	
	En l'absence de publication au Moniteur belge et faute d'avoir été établie par le Gouvernement wallon, il faut considérer que la carte n'existe pas encore et n'a donc pas d'effets juridiques sur les procédures de permis. Elle peut évidemment toujours être utilisée comme outil d'aide à la décision et pour solliciter l'avis facultatif du Fonctionnaire Délégué, de l'AWaP ou de la CRMSF.
2. En ce qui concerne les inventaires communaux : • des budgets ont-ils été proposés par l'Administration ou Ministre compétent ? • des Communes ont-elles d'ores et déjà introduit des dossiers ? • quelles sont les qualifications requises pour les auteurs de projet ? Des cahiers de charges existent-ils déjà ?	
	Des budgets avaient bien été mis en place par le précédent Gouvernement. Toutefois, l'AWaP travaille pour le moment sur la complémentarité entre inventaires régional et communaux. Etant donné que les aspects techniques et administratifs pour la réalisation d'inventaires communaux sont toujours en réflexion et l'incertitude d'obtenir le financement par le nouveau gouvernement, aucune Commune ne s'est encore engagée dans un tel travail. Les deux Communes pilotes (Arlon et Spa) n'ont pas non plus débuté le travail.
3. En ce qui concerne l'inventaire régional, quand pourra-t-on envisager de disposer de la couche « pastillé à l'inventaire » sur le portail carto ?	
	Pour le moment, pour la province de Luxembourg, seuls les biens pastillés sont repris sur le portail cartographique (Wallonmap) dans la rubrique IPIC. http://geoportail.wallonie.be/walonmap#BBOX=252118.61728935395,257512.159326438,40682.29548779546,43273.894420993325 Dans l'inventaire complet présent sur le site http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_ipic/ , la différenciation est opérée par une petite bulle bleue à côté des biens pastillés.
4. Dans la réglementation CoPat, le terme « modification des sols et sous-sol » va-t-il être précisé (profondeur, cave, vide-ventilé, dalle sur sol, citerne, drain dispersant...)?	
	Différentes remarques et réclamations sont déjà parvenues à l'AWaP et à la Ministre en charge du patrimoine. Il est évident qu'elles seront prises en compte dans l'actualisation du CoPat prévue dans la DPR 2019-2024 de la Wallonie. Toutefois, cela implique un nouveau décret et ne sera donc pas réalisé dans un futur très proche.
5. Dans la réglementation CoPat, ne serait-il pas judicieux de préciser la carte archéologique en priorisant les zones ?	
	La question est précisée en séance : en d'autres termes, ne faudrait-il pas affiner par différents zonages, l'ensemble des territoires repris en bleu sur la carte archéologique ? En P.de Luxembourg, chaque cœur de village est systématiquement repris en zone bleue.

Cela n'est pas prévu pour le moment (voir réponse à la question 4) mais maintenant que la carte archéologique est devenue indicative, cela pose évidemment moins de problèmes en termes de procédures.

6. Les Communes peuvent être subventionnées pour la réalisation d'inventaires communaux et du petit patrimoine. Deux inventaires au contenu différent pourraient donc être créés ? N'y a-t-il pas lieu, dans ces cas, de ne créer qu'un seul inventaire communal ?

Dans ces cas, il semble logique d'intégrer l'inventaire du PPPW à l'inventaire communal. Pour rappel, les inventaires PPPW seront liés à des appels à projet ministériels, thématiques ou non.

7. Les inventaires communaux doivent au minimum reprendre les biens pastillés et les éléments du petit patrimoine ayant reçu une subvention. Or, certains de ceux-ci ont pu être mal restaurés, en "infraction" par rapport aux indications de l'arrêté de subvention. Ces inventaires pourraient donc reprendre par défaut, des éléments du petit patrimoine ayant été mal restaurés ?

Oui, ce risque existe. Toutefois, plusieurs dispositions sont prises en amont pour éviter que la restauration ne s'écarte des indications de l'arrêté de subvention et qu'elle soit conforme à ce qui était prescrit.

8. La restriction d'exonération de permis s'applique uniquement pour les biens pastillés au niveau régional. Pourtant, cette restriction s'applique pour l'ensemble des biens repris dans les inventaires communaux... N'y a-t-il pas un risque de perdre des éléments patrimoniaux d'intérêt au niveau régional (quid de la protection des biens non pastillés repris à l'inventaire régional ?) et de favoriser certains biens n'ayant qu'un intérêt local, voire "sentimental" au niveau communal ?

Ce risque existe et la question est en réflexion à l'AWaP. L'AWaP réfléchit notamment à revoir le contenu minimum des inventaires communaux pour qu'ils reprennent au moins ce qui est inscrit à l'inventaire régional. Toutefois, il faut noter la réelle volonté du Gouvernement précédent de favoriser le patrimoine local.

MURLA - Rencontre des services communaux de l'urbanisme Tableau récapitulatif des questions et réponses

CoDT

1. Sur notre territoire communal, il y a un nombre croissant de demandes de permis d'urbanisme pour la création de bâtiments multi-résidentiels. Notre Commune a pris l'habitude depuis plusieurs années d'imposer la création de 2 places de stationnement sur domaine privé par unité de logement créée. Or, une pratique commerciale des promoteurs consiste à vendre séparément les places de stationnement des unités de logement, si bien que l'imposition de création de 2 places de stationnement n'atteint pas son but. De quels moyens dispose la Commune pour atteindre ce but ?

Dans le cadre de la délivrance des permis, l'autorité compétente peut imposer la réalisation d'un nombre d'emplacements de stationnement (privatifs ou publics) en relation avec le nombre de logements créés. L'objectif poursuivi est de rencontrer adéquatement les besoins en stationnement générés par le projet, et ce au regard du contexte dans lequel il s'inscrit. Les modalités de gestion des stationnements après la délivrance du permis échappent par le biais de la législation relative à l'aménagement du territoire à la maîtrise de l'autorité ayant délivré le permis.

2. Notre Commune est fréquemment confrontée à la problématique du respect partiel des permis délivrés. Une cheminée d'une teinte différente que celle autorisée, un enduit qui tarde à se faire. De quel moyen d'action concret peut se doter la Commune afin de régler cette problématique ? Le régime des sanctions n'est pas utilisé et l'agent contestateur des infractions

urbanistiques n'agit que sur une plainte. Comment s'assurer de la bonne mise en œuvre des permis ? Quel système mettre en place ?

Le cas des infractions non condamnées pose notamment problème lors de la revente d'un bien et de l'acte notarié qui demande à ce que le bien soit exempt d'infractions.

Un premier élément de réponse réside dans le suivi des dossiers à la réception du talon réponse de fin de chantier par l'autorité communale. Toutefois, cette question reflète surtout un problème de moyens humains ou de volonté communale dans certaines communes.

S'il y a réellement une volonté de ne pas sévir, l'envoi d'un premier avertissement accompagné d'un délai raisonnable de remise en état fonctionne plutôt bien dans certaines communes...

3. De nombreuses zones de jardin sont situées en ZACC au plan de secteur. Peut-on y autoriser des constructions ne nécessitant pas de permis au regard du tableau de nomenclature de l'art.R.IV.1-1 ?

Par exemple : un abri de jardin répondant aux conditions du point G1 ou encore une remise répondant aux conditions du point E1 ?

Les exonérations de permis d'urbanisme sont applicables même si les actes et travaux impliquent un écart à un document à valeur indicative (schéma, carte d'affectation des sols, indications du GRU ou GCU, permis d'urbanisation) ou une dérogation à un document à valeur réglementaire (plan de secteur ou normes du GRU) pour autant que les conditions de la dispense libellées dans le tableau ne prévoient pas expressément le respect des dispositions à valeur décrétales ou réglementaire.

La rubrique G1 ne reprend pas comme condition de dispense le fait d'être conforme à des dispositions à valeur décrétales ou réglementaire.

Par contre, la rubrique E1 requiert la conformité aux prescriptions décrétales et réglementaires du plan de secteur et des normes du GRU.

4. Est-ce que certaines constructions pourraient être autorisées en zone naturelle ? Par exemple : un observatoire, un abri de pêche, un cabanon...

Pour qu'une construction soit autorisée dans cette zone, elle doit répondre à la destination définie par le CoDT (Art. D.II.39.) : « Dans cette zone ne sont admis que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive de ces milieux ou espèces ».

Cette destination doit être interprétée strictement. Les actes et travaux admis en conformité avec la destination de la zone sont donc très limités.

Par ailleurs, il est important de rappeler que les mécanismes dérogatoires aux prescriptions du plan de secteur visés par les articles D.IV.7 (« empiètement marginal ») et D.IV.9 (« règle du comblement ») ne peuvent s'appliquer au sein de cette zone.

5. Qu'entend le CoDT par « placement d'installations » au sens du point E1 du tableau de nomenclature art.R.IV.1-1. ?

Est-ce-que les yourtes, tiny houses, containers,... rentrent dans cette catégorie ?

Le placement d'installations renvoie la notion d'installation fixe de l'article D.IV.4 du Code, soit le fait de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporée au sol, ancrée à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destinée à rester en place alors même qu'elle peut être démontée ou déplacée.

Les yourtes et tiny houses -en tant qu'habitations légères au sens du Code wallon de l'habitation durable/structure destinée à l'hébergement touristique et de loisirs -sont visées ailleurs dans le tableau.

6. Quelle est la position du Fonctionnaire Délégué au sujet de la création « d'habitat alternatif » sur le territoire de la province de Luxembourg (voir SDT – page 56-57 + polémique presse au sujet des tiny houses).

Sur le fond, aucun problème avec l'habitat alternatif ou léger. Peu importe l'appellation tant que l'objet de la demande s'intègre à son environnement immédiat (construit ou naturel) et qu'il puisse être admis au regard du cadre légal qui lui est applicable

7. Quelle est la procédure à suivre (type de permis) pour l'aménagement d'un garage en une pièce de vie (passage d'un volume non chauffé à un volume chauffé)? Besoin d'un architecte ?

<p>La rubrique B3 précise qu'est d'impact limité et ne requiert pas l'intervention obligatoire d'un architecte la transformation sans agrandissement d'une construction existante non visée aux points 1 et 2 et qui ne porte pas atteinte à la structure portante.</p> <p>Il en va ainsi de la transformation d'un garage en une pièce destinée à l'habitation (bureau, chambre, ...).</p> <p>L'application d'une rubrique du tableau de nomenclature ne dispense pas du respect des autres réglementations applicables, et notamment le décret PEB.</p>
<p>8. Quelle est la ligne de conduite suivie pour les travaux qui ne requièrent pas l'intervention d'un architecte (avant -> modification structure = architecte) ?</p>
<p>Il y a lieu de se référer purement et simplement à la nomenclature reprise aux articles R.IV.1-1 et R.IV.1-2 du CoDT. Pour ce qui est de la limite entre changement de toiture et de charpente, cela a été éclairci : le remplacement de la charpente ne demande pas de dépose de permis ni de recours à un architecte (cf. rubrique B1).</p>
<p>9. Logements insolites et PEB ?</p>
<p>La réglementation PEB ne s'applique pas aux bâtiments à construire d'une superficie utile totale inférieure à 50 m²(cf. décret PEB)</p>
<p>10. Logements « insolites », préfabriqués en cœur de village ? Permis complet mais sans architecte ? Quelle zone au plan de secteur ?</p>
<p>Si c'est un logement..., il est conforme à la destination de la zone d'habitat, de la zone d'habitat à caractère rural ou de la zone d'habitat vert du plan de secteur.</p> <p>Les habitations légères au sens du Code wallon de l'habitation durable ne requièrent pas l'intervention obligatoire d'un architecte pour autant qu'elles rencontrent l'une des hypothèses visées par la rubrique K du tableau.</p>
<p>11. Explication de la procédure administrative des plans modificatifs ? Dans quel cas s'agit-il de plans modificatifs ? Quelle est la différence avec les documents complémentaires ?</p>
<p>Les plans modifiés sont des plans qui modifient la demande de permis telle qu'introduite.</p> <p>Ce ne sont donc pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des plans complétant ou précisant cette demande initiale, sans apporter de changement à son objet ; - tout autre document versé au dossier qui n'est pas un plan. <p>En première instance, la procédure administrative liée aux plans modificatifs est encadrée par les articles D.IV.42 et D.IV.43 du Code.</p>
<p>12. Besoin du certificat de publication pour les annonces de projet ?</p>
<p>Non. Mais certaines Communes le font par défaut.</p>
<p>13. Quid d'une personne qui souhaite repeindre son crépi ? Quel type de permis ?</p>
<p>Il y a lieu de se référer au tableau de nomenclature – rubrique A.4</p> <p>Cette rubrique précise notamment que la pose d'une peinture ou d'un enduit sur une construction existante est soumise à un permis d'impact limité qui ne requiert pas l'intervention obligatoire d'un architecte.</p> <p>Peindre un bâtiment en respectant la tonalité initiale n'est pas soumis à permis car ce n'est pas une transformation soumise à permis au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 5^e du CoDT.</p> <p>Pour la correction d'une teinte inadaptée (par exemple d'une teinte bleue vers une teinte blanche) il y a lieu de déposer un permis.</p>
<p>14. Quid d'une personne qui veut faire une façade isolante sur un ancien bâtiment ?</p>
<p>A l'exception des bâtiments patrimoniaux (cf. modifications apportées par l'article R.IV.1-1 du CoDT apportées par le CoPAT), il n'y a pas lieu de déposer un permis pour autant que les actes et travaux rencontrent l'hypothèse visée par la rubrique A1.</p>
<p>15. La législation du 1er septembre 2019 (modification de l'article R.IV.1.1, entre autre) va-t-elle être publiée au Moniteur ou modifiée ?</p>

<p>Est-il possible de savoir quand cette législation pourrait paraître au Moniteur ?</p> <p>C'est chose faite. L'arrêté du Gouvernement wallon du 9 mai 2019 modifiant la partie réglementaire du Code du Développement territorial a été publié au Moniteur belge le 14 novembre 2019</p>
<p>16. Tableau nomenclature - A1 L'article ne parle nullement des joints ou de la taille des matériaux...Qu'en est-il si on remplace des briques par d'autres briques de formats différents ? Si on remplace des briques en modifiant la couleur et/ou la taille du joint ?</p> <p>La rubrique A1 précise notamment que « les matériaux présentent le même aspect extérieur », soit des matériaux présentant la même texture et la même tonalité. Pour autant que la texture et la tonalité ne soient pas modifiées, l'hypothèse bénéficie de l'exonération du permis d'urbanisme visée par la rubrique A1 du tableau nomenclature.</p>
<p>17. La création de lucarnes est soumise à permis d'impact limité... Qu'en est-il de la création de terrasses intégrées en toiture (sans débordement) ?</p> <p>Il y a lieu de se référer au tableau de nomenclature B. C'est une modification de la pente de la toiture. Il y a donc lieu de déposer un permis.</p>
<p>18. Tableau nomenclature - E5 La construction d'un volume annexe non destiné à l'habitation, sur un terrain où il y a déjà un volume principal de 80m² auquel on a déjà ajouté sans permis un volume secondaire de 20m² fait donc l'objet d'une demande de permis d'impact limité (sans recours à un architecte) si ce volume annexe ne dépasse pas 100m² ?</p> <p>L'emprise au sol du nouvel ensemble formé ne doit pas être plus que doublée suite à la construction du volume annexe, comme le précise la rubrique E5.</p>
<p>19. Le CoDT facilite et simplifie énormément de procédures de permis...Dans certains cas, il supprime même la nécessité de demande de PU. Pour nous, il y a un risque d'aller contre un de ses buts majeurs qui est "la gestion qualitative du cadre de vie " et aussi de ne pas être en phase avec la " la protection, la gestion ou l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis". Voici certaines simplifications issues du tableau de nomenclature qui (si nous avons bien interprété le code) nous semblent aller à l'encontre de ces deux objectifs :</p> <p>A1 - L'exonération de PU pour le remplacement d'ardoises par des tuiles plates en toiture. A1 - L'exonération de PU pour le placement d'un isolant dépassant de l'alignement dans un espace-rue traditionnel, patrimonial... A2 - L'exonération de PU pour le placement de panneaux solaires ou photovoltaïques dans les cours et jardins. A7 - L'exonération de PU pour le placement de portes ou fenêtres en vue de fermer un car-port (dédoublage de volumes secondaires). B4 - L'exonération de PU pour la création d'un volume secondaire en façade avant. B4 - L'acceptation de tous les types de toitures (forme et matériau) pour autant qu'ils soient de la même tonalité que le volume principal, pour la création d'un volume secondaire. F1 - L'exonération de PU pour la construction d'un car-port sans contiguïté avec un bâtiment existant. L1 - L'exonération de PU pour la pose de panneaux solaires en façade avant avec un débordement dans le plan horizontal de 150cm. M1 - L'exonération de PU pour l'installation d'une clôture de 2.00m en façade avant.</p> <p>Cumulées dans une même rue ou un même quartier, ces interventions relativement mineures individuellement peuvent avoir un impact majeur sur la qualité des espaces-rues...</p> <p>Le risque existe mais la probabilité de juxtaposition de ces éléments dans une même rue est tout de même faible.</p>

Par ailleurs, les objectifs généraux rappelés ci-avant peuvent être rencontrés à travers un travail de sensibilisation du public par les acteurs locaux (publications, ...).

Pour conclure, nous attirons votre attention sur la page internet dédiée au CoDT via laquelle le SPW Territoire édite de nombreuses informations aidant à appliquer le Code.

Cette page accueille notamment une instruction administrative concernant le tableau nomenclature repris à l'article R.IV.1-1 du Code (mise à jour sur base des modifications apportées par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 9 mai 2019 et diffusée en août 2019).