



Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Le Guide Communal d'Urbanisme (GCU)

Matinée 2 – aspects légaux



Question 1

Indicatif ou réglementaire ?
En fait, qu'est-ce que
ça change ?

- Pour le contenu de l'outil ?
- Pour son application ?
(Procédure ? Acteurs ? ...?)



Indicatif vs réglementaire

D.III.4

D.IV.5

(D.IV.13)

Contenu du GCU : objectifs et indications

Ecarts : nécessité de motivation

→ ne pas compromettre les objectifs

NB Type de motivation différente pour les dérogations
(spécificité du projet, ne compromet pas la mise en œuvre cohérente des normes de l'outil, paysage)

En cas d'écart au GCU :

- avis simple du FD
- avis facultatif CCATM
- durée de procédure réduite (par rapport à la dérogation)
- Pas de publicité pour les nouveaux GCU

Ecarts et motivations

D.III.6

D.IV.15, 16

Si « décentralisation » : permis accordé par le Collège **sans avis du FD**
En cas d'écart, **avis simple du FD** (avis conforme en dérogation)

D.IV.5

Nécessité de **motiver les écarts**

- ne pas compromettre les objectifs de DT, AT et Urb
- contribuer à la protection, la gestion ou l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis

→ Nouveau avec le CoDT, renforce les outils indicatifs

D.IV.40

Pas de participation pour les nouveaux outils indicatifs

Annonce de projet si écart à un RCU d'avant CoDT

Avis de la CCATM facultatif

(alors qu'obligatoire pour la dérogation)

Ecarts et motivations

=> La distinction strictement juridique entre les deux éléments n'est pas aussi évidente qu'il n'y paraît

=> d'un point de vue **procédure**, cela entraîne des situations différentes :

	<u>Ecart</u>	<u>Dérogation</u>
Avis du FD	Simple (sans pour certains travaux D.IV.16 + travaux d'impact limité R.IV.1-1)	Conforme D.IV.17
Publicité D.IV.40	Annonce de projet (sans pour les nouveaux outils)	Enquête publique
Durée de la publicité	15 jours réclamation D.VIII.6 (3 semaines d'affichage)	15 jours réclamation D.VIII.14 (affichage 5 jours à l'avance)
CCATM	Facultative	Obligatoire R.IV.35
Délais D.IV.46	30, 75 ou 115 jours	115 jours

⇒ En termes de **motivation** :

D.IV.27

si dérogation ou écart, la demande (permis+CU2) contient une justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 et D.IV.13

Contenu du GCU : généralités



D.III.4

Le guide communal d'urbanisme (GCU)
**décline les objectifs de développement territorial du SDT, SDP, SDC
en objectifs d'urbanisme par des indications**

Il tient compte des **spécificités** du ou des territoires sur
lesquels il porte. → Aires et sous-aires différenciées

Il couvre **tout ou partie** du territoire communal.
Le GCU peut comporter **plusieurs parties distinctes** dont l'objet
diffère et qui sont, le cas échéant, adoptées à des époques différentes.

→ !!! Subventions successives (voir plus loin)

Contenu du GCU : thématiques

D.III.5

contenu min
décentralisation
D.IV.15, 1°

Le GCU peut comprendre tout ou partie des indications visées à l'article D.III.2, §1^{er} (= GRU),
à savoir :

- 1° la conservation, la volumétrie et les couleurs, les principes généraux d'implantation des constructions et installations au-dessus et en-dessous du sol ;**
- 2° la conservation, le gabarit et l'aspect des voiries et des espaces publics ;**
- 3° les plantations ;
- 4° les modifications du relief du sol ;
- 5° l'aménagement des abords des constructions ;
- 6° les clôtures ;
- 7° les dépôts ;
- 8° l'aménagement de locaux et des espaces destinés au stationnement des véhicules ;
- 9° les conduites, câbles et canalisations non enterrés;
- 10° le mobilier urbain ;
- 11° les enseignes, les dispositifs de publicité et d'affichage ;
- 12° les antennes ;
- 13° les mesures de lutte contre l'imperméabilisation du sol

Procédure : études préalables



D.III.6

Préalables au GCU : **études préalables**

Le CC et la CCATM sont informés des études préalables (...)

- Mentionnées indirectement
- Pas de contenu

CC et CCATM peuvent formuler les suggestions qu'ils jugent utiles.

- Les modalités de ces suggestions ne sont pas précisées

D.III.4

Tenir compte des spécificités du territoire

Décliner les objectifs de DT des schémas (...)

- On peut en conclure que les études préalables doivent synthétiser ces spécificités du territoire et ces objectifs de DT des schémas sous-jacents

Procédure : adoption par le Conseil communal

D.III.6 GCU établi à l'**initiative** du Conseil communal

D.I.11 CC désigne un **auteur de projet** agréé

D.III.6 CC adopte le **projet** de GCU

Sollicite les **avis** :

- CCATM
- FD
- personnes/instances jugées utiles

Délais de réponse de 45 jours

→ Pas de RIE, mais...

Enquête publique (30 jours)

Adoption définitive par le CC

Procédure : approbation par le Ministre

D.III.6

Contenu du **dossier final** à envoyer
(dans les 8 jours de la décision du CC) au FD (qui transmet au GW
dans les 30 jours) et à la DAL

- GCU
- la décision du CC
- les pièces de procédure (délibérations, avis, enquête publique...)

→ une étude préalable ne fait pas partie du
contenu du GCU, même si elle peut servir à
interpréter les indications (cf. travaux préparatoires)



Le **Ministre** approuve, ou refuse la décision du CC
pour violation du Code ou erreur manifeste
Peut demander des documents modificatifs (1x / procédure)

Procédure : entrée en vigueur et publicité

L1133-1
CDLD
D.VIII.22,
26 et 27



Publication de la décision du CC et du Ministre

Affichage 20 jours, documents sont accessibles,
publication en ligne sur le site communal

Transmettre le certificat d'affichage au DATU-DAL

Publication de la décision du Ministre au MB

Publication du GCU sur le site de la DATU-DAL

Entrée en vigueur à la publication au MB

→ Ou à une autre date précisée par l'arrêté
ministériel

Procédure : révision

D.III.7

REVISION :

- **Mêmes dispositions** que pour l'élaboration,
- Mais le dossier de révision comporte uniquement les éléments en lien avec la révision projetée

→ Rôle du CATU : voir plus loin

→ Si on révise un « vieux RCU », la révision est un peu plus complexe : doit respecter le CoDT (études préalables en lien avec les éléments révisés, objectifs d'urbanisme et indications...)

Procédure : durée de vie et abrogation

D.III.7

ABROGATION TOTALE OU PARTIELLE DES GCU :

a) soit explicite

- décision du CC (idem procédure d'approbation)
- via la liste adoptée lors de l'adoption ou révision d'un autre outil par CC (SDP, SDC, SOL, rev PdS, ZEC...)ssi le CC a mentionné dans sa décision l'abrogation du GCU
→ Procédure conjointe pour l'abrogation d'un GCU



b) soit de plein droit

- Dans les 18 ans (+ prorogation de 6 ans possible)
(décision CC au moins 2 mois avant expiration du délai)
- Idem RCU (avant le CoDT), les 18 ans courrent à partir du 1/06/17
- Règlements de bâtisse d'avant 62 : décision de maintien par le CC
(avant juin 18) ou sont d'office abrogés
→ « Date de péremption » des outils

Question 2

GCU, SOL, plans de secteur, SDC, permis d'urbanisation, GRU, etc... ?

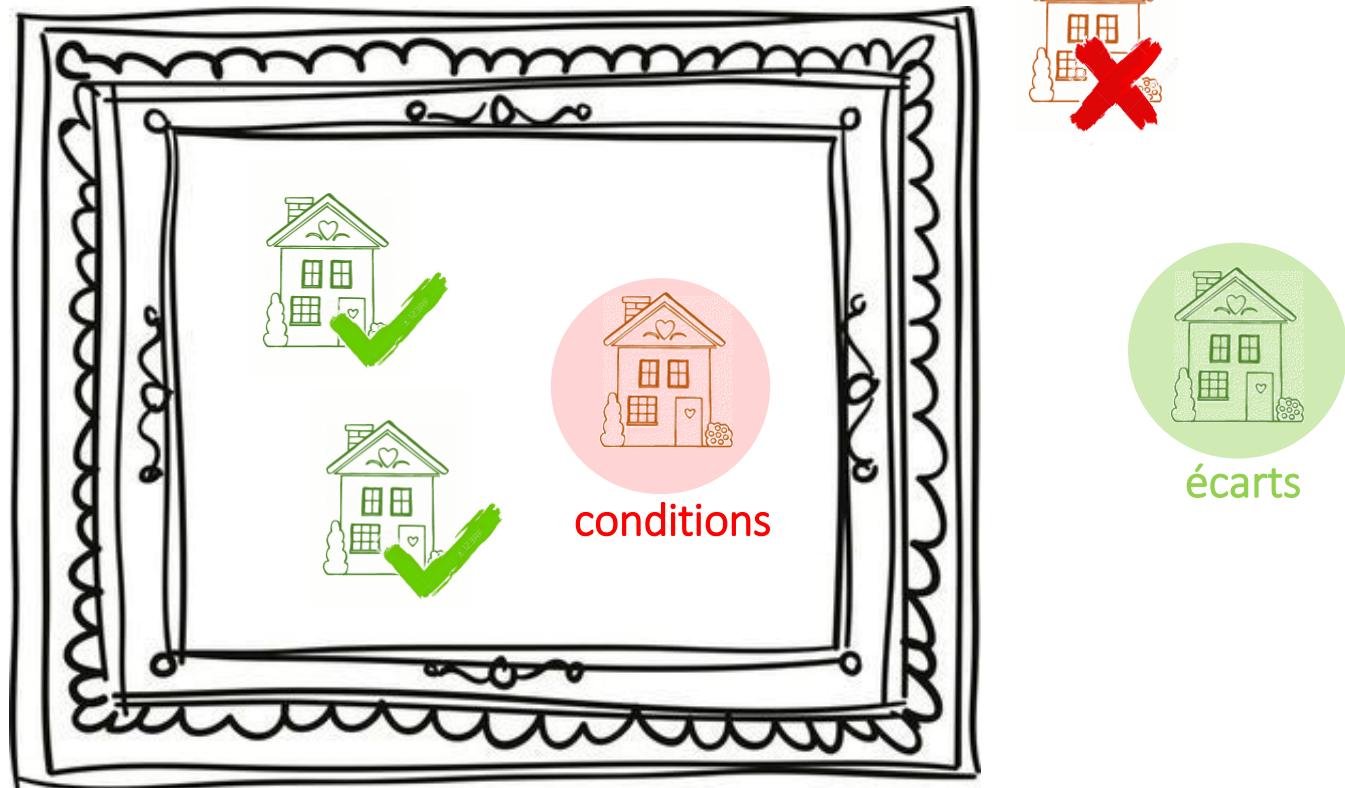


**Comment s'articulent
tous ces outils ?**

Champ d'application

Le GCU permet de gérer les projets soumis à permis (PU, Purb et CU2).

→ GCU donne un cadre :



Liens GCU et permis

D.IV.4

Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

→ Aller plus loin, indications et conditions du projet

! Dernier al. : le CC peut soumettre à permis des actes et travaux, non exonérés par l'al. 1er de l'art. D.IV.4
Justifié en référence au contenu de son GCU.

Des permis pouvaient être imposés par le RCU (art. 83 du CWATUP)
Ont pu être maintenu par le CC (ou abrogés un an après CoDT)

R.IV.28-1

Demandes de **permis d'urbanisation** au contenu simplifié pour un terrain dans un GCU qui contient les indications du D.III.2, § 1er, 1° à 6°, 8° et 9°

Hiérarchie des outils



D.III.9

GRU / GCU :

- Sur territoire donné + sur même thème :
Indications GRU < **indications GCU**
- Un GCU **peut s'écarte**r du GRU(I) (motivations de l'écart)
Aucune dérogation possible d'un GCU aux normes d'un GRU
- Indications ou normes du GRU +**récent** > indications du GCU

D.II.20

PdS / GCU :

- Le PdS et la CAS s'appliquent au GCU

D.III.10

SCHEMAS / GCU :

- Tous les schémas (SDT, SDP, SDC, SOL) s'appliquent au GCU
- Si contradiction entre un schéma et un GCU : **schéma** > GCU
(pas d'écart possible d'un GCU sur un SOL ou SDC)

En cas de contradictions entre les indications GCU/GCU :

- indications GCU +récent

Guide régional

D.III.1 à 3

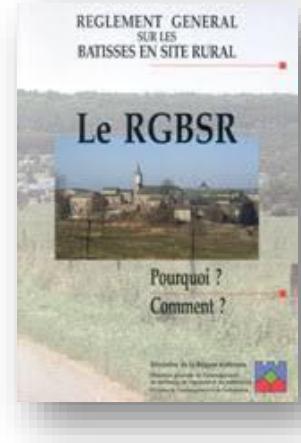
Normes :

- Zones exposées à risques majeurs
- Accès PMR
- Qualité acoustique aéroports
- Une partie des centres anciens protégés
(largeurs de rues, dimensions des places, fronts de bâtisses, traitement du sol, rez commerciaux...)

D.III.11

Indications :

- Solde des centres anciens protégés
- RGBSR
- Enseignes et publicité



GRU peut s'écartier du SDT

GRU(N) s'applique aux schémas (pluri)communaux sans déro possible
si contradiction, application du GRU(I)

GCU et SDC

D.III.4

Objectifs de DT déclinés en Objectifs d'Urb par des indications
→ NB, pas d'objectifs d'AT

Elaboration conjointe des outils, Décentralisation

D.II.10, 11

Un SDP, SDC ou SOL peut contenir la liste des GCU à élaborer, réviser ou abroger, en tout ou en partie

→ Procédure conjointe
pour l'abrogation d'un GCU



GCU et incidences environnementales

D.III.6

Procédure : pas de RIE, mais...

- Jurisprudence bruxelloise
- Jurisprudence wallonne : SAR, PRU
- Le GCU bientôt soumis à RIE ?

S'il est vu dans la hiérarchie des documents soumis à évaluation (SDC...), peut-il être exclu de la notion de plans-programmes ?
Motiver son exonération si pas d'incidences non négligeables sur l'environnement ? Montrer que l'évaluation dans le cadre d'un SDC couvre suffisamment les objectifs qui prévalent au GCU ?



GCU pluricommunal ?

D.II.6 §3

SDPC peut identifier la liste des schémas et guides pluricommunaux

→ Laisse supposer l'existence de guides pluricommunaux
Cela a fait l'objet d'une question parlementaire 2016 :
confirme que l'intention du législateur n'a jamais été de
créer un guide pluricommunal

Question 3

**Et moi, CATU ?
C'est quoi
mon (mes) rôle(s)
par rapport au GCU ?**

- Pour élaborer l'outil ?
Avant ? Pendant ?
- Pour son application ?
- Pour sa révision ?



Le CATU et le GCU

D.I.11
R.I.11-6

Impulsion de se lancer dans un GCU
Cahier des charges : contenu souhaité, études préalables, enjeux pressentis, méthode, acteurs à mobiliser...
Suivi de l'élaboration, études préalables → enjeux, précision...
Utilisation, accompagnement des demandeurs,
Prépa des décisions et motivation des écarts
Prépa du travail vis-à-vis de la CCATM
Révision par le CATU (dispense d'agrément)
GCU ou partie de GCU pour autant que la révision ne s'applique qu'à une partie du territoire communal

Les acteurs : l'auteur de projet

D.I.11

Elaboration ou révision totale : agrément « type 2 » obligatoire
→ Type 2 = urba (GCU et SOL)

R.I.11-6

Révision du GCU ou partie de GCU s'appliquant à une partie du territoire communal : CATU
Dispense d'agrément

→ possible, mais pas obligatoire

Abrogation GCU : Aucun agrément n'est nécessaire

→ D.I.11 : élaboration ou révision par auteur agréé
D.III.7 : les dispositions de l'élaboration sont applicables à l'abrogation

Les acteurs : GCU et participation

D.III.6

CC et CCATM informés des études préalables et peuvent faire les suggestions jugées utiles

GCU soumis pour avis à la CCATM après adoption du projet (ou à défaut le pôle AT)

Avis dans les 45 jours ou réputé favorable

GCU soumis à enquête publique

→ Idéalement, la CCATM devrait être informée de l'évolution du GCU avant l'approbation provisoire du CC même si le Code ne le stipule pas



Les acteurs : le comité de suivi



D.II.7

Pas abordé dans le CoDT pour le GCU mais uniquement pour le SDP

Arrêté de subvention précise les impositions régionales
→ demander rapidement les subventions afin de connaître ces impositions
Un minimum de réunion est imposé.

Les acteurs : le FD



Présent au comité de suivi

Avis officiel après approbation provisoire

Transmet le dossier au Ministre, avec son avis

- DAL : conformité de l'outil au CoDT
- FD : terrain, cohérence des décisions
+ avis en cas d'écart du permis au GCU

Les subventions

D.I.12

R.I.12-1, 2

POUR ÉLABORATION OU RÉVISION (TOTALE OU PARTIELLE)

Conditions :

- Introduction de la demande de subvention par Collège à la DAL
- Dossier de demande de subvention
- Auteur de projet agréé → pas de subvention si CATU élabore la révision
- Limitation du nombre de subvention en cas de révision :
 - . min. 6 ans après entrée en vigueur du GCU ou sa révision
 - . min. 3 ans avant abrogation de plein droit du GCU (délai non prorogé)
 - . subvention pour max. 2 révisions partielles du GCU non révisé totalement (après cela, subvention uniquement pour révision totale)

Montant de la subvention :

- 60% du montant des honoraires (TVAC si due et pas récupérée par la Commune)
- Limitée à :
 - . 16.000 euros pour l'élaboration ou révision totale
 - . 4.000 euros pour la révision partielle

