



Monsieur Antonio ANTONIADIS  
Vice-Ministre-Président  
Ministre de la Santé et des affaires sociales,  
de l'Aménagement du territoire et du logement  
Klötzerbahn 32

4700 EUPEN

**Vos réf. :**

**Nos réf. :** /mda/mib/tom/msb/cvd

**Annexe(s) :**

Namur, le 28 mars 2024

Monsieur le Ministre,

***Concerne : Avis UVCW – Avant-projet de décret modifiant la partie réglementaire du GRE***

L'Union des Villes et Communes de Wallonie tient à vous faire part de son avis concernant l'avant-projet de décret dont objet sous rubrique. Nous nous permettons d'une part d'insister sur l'importance de prévoir une consultation officielle de notre association dans le cadre de l'adoption de toute nouvelle réglementation ayant un impact sur les pouvoirs locaux. D'autre part, l'Union des Villes et Communes de Wallonie tient à souligner que cette modification de la partie réglementaire du Code va dans le sens de son opérationnalisation, attendue des communes, et devrait assurer une meilleure sécurité juridique des actes découlant du GRE.

De manière générale, l'Union insiste sur la nécessité de mettre en place, de manière anticipée, des formations et instructions relatives aux nouveautés normatives adoptées par votre Gouvernement à destination des communes. En effet, l'ampleur des implications concrètes pour les villes et communes ainsi que leurs administrations est telle qu'une information en amont de l'entrée en vigueur est indispensable.

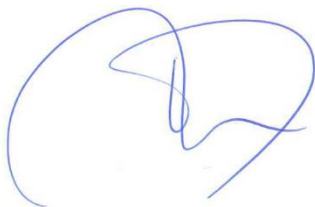
L'UVCW tient à formuler quelques remarques concernant le texte proposé :

- A) Tout d'abord, l'abrogation du décret implantation commerciale et le rapatriement des autorisations des implantations commerciales dans le CoDT wallon oblige la Communauté germanophone à s'adapter. Si, une solution a été trouvée via l'article R.IV.4-1, paragraphe 1, numéro 5, l'Union tient toutefois à souligner que l'analyse doit également se faire sous le prisme de l'analyse commerciale et non uniquement sous l'angle de l'aménagement du territoire. Une analyse des scénarii d'évolution avec ou sans régulation du commerce doit continuer à prendre en compte les différents critères de régulation prévus par l'ancien décret implantation commerciale à savoir :
- la protection des consommateurs et des destinataires de services ;
  - la protection de l'environnement urbain;
  - les objectifs de politique sociale;
  - la contribution à une mobilité plus durable;

La solution choisie par le Gouvernement doit emporter une régulation équivalente à celle prévue par l'ancien décret relatif aux implantations commerciales de 2015.

- B) La nouvelle nomenclature, en son article D1, dispense d'architecte la création de logements. Il est ici proposé de purement et simplement *supprimer le recours obligatoire au concours d'un architecte pour la création de plusieurs logements au sein d'un bâtiment existant*, quelle que soit sa destination initiale. **Cette suppression est incompréhensible tant le concours d'un architecte apparaît indispensable pour les réflexions entourant la qualité, l'habitabilité et l'intégration urbanistique des logements créés.** Le concours de l'architecte constitue de surcroît une aide indispensable à la complétude et la qualité des dossiers et partant, à la prise en compte de la charge de travail globale des services urbanismes. Il doit se comprendre comme une aide indispensable tant pour le demandeur que pour les autorités publiques. L'absence d'un professionnel pose également de nombreuses questions au regard des objectifs énergétiques portés par la Wallonie et, plus spécialement, du respect des exigences PEB. Qu'il s'agisse de travaux de rénovation simple ou d'un changement de destination, la procédure PEB simplifiée s'applique et c'est, en l'absence d'architecte, le déclarant PEB (c.-à-d. le maître d'ouvrage) qui doit le compléter. Rappelons de surcroît qu'en l'absence d'architecte, et en raison de la complexité de l'annexe 9, c'est souvent le service urbanisme qui est chargé de procéder à la rédaction de la demande sous couvert de sa mission de « service public ». Si cette option est envisageable à la marge et dans des cas très spécifiques, il est important de bannir toute généralisation. Supprimer le recours obligatoire à l'architecte n'est pas nécessairement synonyme de simplification. Dans ce cadre, la question de la responsabilité communale et de l'agent (ou du CATU, souvent architecte), qui aide à la rédaction du dossier de demande peut également poser question ; spécialement en matière de logement. Nous ne pourrions admettre que par cette dispense, la responsabilité de l'architecte soit transmise (in)directement vers la commune en raison de son rôle de conseil et d'autorité compétente. **En conséquence, la modification proposée du D1 ne peut être admise par notre association et doit être supprimée.**
- C) De plus les annexes doivent être pensées et optimisées au regard de la dématérialisation des procédures souhaitées par l'Union des Villes et Communes de Wallonie et ce, dans une optique de simplification administrative. Dans ce cadre, un des points prioritaires réside dans la réponse aux questions de « l'accès aux informations environnementales » et du respect au RGPD. Comme nous l'indiquions lors de la « Task Force CoDT » en Wallonie, au travers des fiches types envoyées pour alimenter ses travaux, *« les communes sont sans cesse sollicitées pour obtenir des copies des demandes de permis, qu'il y ait enquête publique ou non. Le travail d'identification des données personnelles ne pouvant pas être communiquées est assez fastidieux de même le travail de masquage de ces données dans les documents »*. En conséquence, *« il serait intéressant de revoir les formulaires de demande de façon à avertir le demandeur que l'ensemble des données contenues dans sa demande pourront être communiquées à toute personne qui en fait la demande sur base du droit d'accès à l'information et l'inviter à marquer son accord sur ce point. L'éventualité que la demande de permis soit mise en ligne devrait également être renseignée et soumise à acceptation dans les formulaires. La question des réclamations et données qui s'y trouvent devrait également être réglée »*.
- D) Concernant la faculté d'imposer de nouvelles charges d'urbanismes relatives aux logements d'utilité publique, certaines questions restent en suspens. Notamment concernant la praticabilité des nouvelles charges, plus précisément se pose la question du pourcentage de logement qui doit être cédé, qu'en est-il lorsque les 10% devant être cédé ne suffisent pas à concrétiser une unité de logement « complète » ? Cette obligation, certes positive, laisse planer un doute quant à la rentabilité des projets. Un risque d'amoindrissement de la qualité ou d'augmentation des prix pourrait s'en suivre.
- E) L'avant-projet de décret intègre une partie de la directive REPOWER EU (Règlement (UE) 2022/2577 du Conseil du 22 décembre 2022 établissant un cadre en vue d'accélérer le déploiement des énergies renouvelables). Cependant, les aspects éoliens ne sont pas repris. La Wallonie a entamé un travail de cartographie et d'intégration des obligations européennes. Ce cadre touche principalement des compétences restées wallonnes toutefois, une partie touchera à l'urbanisme. Qu'a prévu la Communauté germanophone pour intégrer ses propres obligations européennes en la matière ?

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de notre haute considération.



Michèle BOVERIE  
Secrétaire générale



Maxime DAYE  
Président

*Conseiller : Marie-Sophie Burton, tél. 081 24 06 17, e-mail : [marie-sophie.burton@uvcw.be](mailto:marie-sophie.burton@uvcw.be)*

*Directeur de Département : Tom De Schutter, tél. 081 24 06 30, e-mail : [tom.deschutter@uvcw.be](mailto:tom.deschutter@uvcw.be)*



Union des Villes  
et Communes  
de Wallonie asbl

Herr Antonio ANTONIADIS  
Vize-Ministerpräsident  
Ministerin für Gesundheit und soziale  
Angelegenheiten, Raumordnung und  
Wohnungsbau  
Klötzerbahn 32

4700 EUPEN

**Ihre Ref:**

**Unsere Ref.:** /mda/mib/tom/msb/cvd

**Anhang(e) :**

Namur, den 28. März 2024

Herr Minister,

***Betreff: UVCW-Stellungnahme - Vorentwurf eines Dekrets zur Änderung des regulatorischen Teils des ERG***

Die Union des Villes et Communes de Wallonie möchte Ihnen ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Dekrets mitteilen, das unter dieser Rubrik behandelt wird. Einerseits erlauben wir uns, darauf zu bestehen, dass es wichtig ist, eine offizielle Konsultation unseres Verbandes im Rahmen der Verabschiedung jeder neuen Regelung, die Auswirkungen auf die lokalen Behörden hat, vorzusehen. Andererseits möchte der Verband der Städte und Gemeinden Walloniens betonen, dass diese Änderung des Verordnungsteils des Kodex in die Richtung seiner von den Gemeinden erwarteten Operationalisierung geht und eine bessere Rechtssicherheit der aus dem ERG hervorgehenden Rechtsakte gewährleisten dürfte.

Generell betont die Union die Notwendigkeit, frühzeitig Schulungen und Anweisungen zu den von Ihrer Regierung verabschiedeten normativen Neuerungen für Gemeinden einzuführen. Denn die konkreten Auswirkungen auf die Städte und Gemeinden sowie ihre Verwaltungen sind so weitreichend, dass eine Information vor dem Inkrafttreten unerlässlich ist.

Der UVCW möchte einige Anmerkungen zum vorgeschlagenen Text machen:

- F) Zunächst einmal muss sich die Deutschsprachige Gemeinschaft aufgrund der Aufhebung des Dekrets über gewerbliche Ansiedlungen und der Rückführung der Genehmigungen für gewerbliche Ansiedlungen in das wallonische CoDT anpassen. Zwar wurde mit Artikel R.IV.4-1, Absatz 1, Nummer 5 eine Lösung gefunden, doch möchte die Union betonen, dass die Analyse auch unter dem Blickwinkel der Handelsanalyse und nicht nur unter dem Blickwinkel der Raumplanung erfolgen muss. Eine Analyse der Entwicklungsszenarien mit oder ohne Regulierung des Handels muss weiterhin die verschiedenen Regulierungskriterien berücksichtigen, die im alten Dekret über die kommerzielle Ansiedlung vorgesehen sind, nämlich :

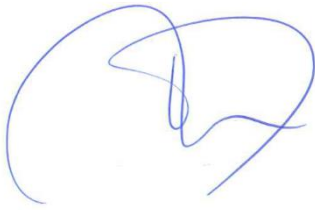
- Schutz von Verbrauchern und Empfängern von Dienstleistungen ;
- Schutz der städtischen Umwelt;
- sozialpolitische Ziele;
- Beitrag zu einer nachhaltigeren Mobilität;

Die von der Regierung gewählte Lösung muss eine Regulierung mit sich bringen, die derjenigen des alten Dekrets über Gewerbeansiedlungen von 2015 gleichwertig ist.

- G) In Artikel D1 der neuen Nomenklatur ist die Schaffung von Wohnungen von der Architektenpflicht befreit. Hier wird vorgeschlagen, *die Pflicht zur Mitwirkung eines Architekten bei der Schaffung von mehreren Wohnungen in einem bestehenden Gebäude unabhängig von dessen ursprünglicher Zweckbestimmung einfach abzuschaffen. Diese Streichung ist unverständlich, da die Mitwirkung eines Architekten für die Überlegungen rund um die Qualität, die Bewohnbarkeit und die städtebauliche Integration der geschaffenen Wohnungen unerlässlich erscheint.* Die Mitwirkung des Architekten stellt darüber hinaus eine unverzichtbare Hilfe für die Vollständigkeit und Qualität der Unterlagen und damit für die Berücksichtigung der allgemeinen Arbeitsbelastung der Stadtplanungsämter dar. Er sollte als unverzichtbare Hilfe sowohl für den Antragsteller als auch für die Behörden verstanden werden. Das Fehlen eines Fachmanns wirft auch zahlreiche Fragen im Hinblick auf die von Wallonien getragenen Energieziele und insbesondere die Einhaltung der PEB-Anforderungen auf. Unabhängig davon, ob es sich um eine einfache Renovierung oder eine Änderung des Verwendungszwecks handelt, gilt das vereinfachte PEB-Verfahren, und wenn kein Architekt vorhanden ist, muss der PEB-Melder (d. h. der Bauherr) den Antrag ausfüllen. Außerdem ist zu bedenken, dass bei Abwesenheit eines Architekten und aufgrund der Komplexität von Anhang 9 häufig die Stadtplanungsbehörde im Rahmen ihres "öffentlichen Auftrags" mit der Erstellung des Antrags betraut wird. Diese Option ist zwar am Rande und in sehr spezifischen Fällen denkbar, eine Verallgemeinerung sollte jedoch unbedingt vermieden werden. Die Abschaffung der Architektenpflicht ist nicht unbedingt gleichbedeutend mit einer Vereinfachung. In diesem Zusammenhang kann auch die Frage nach der Verantwortung der Gemeinde und des Beamten (oder CATU, häufig Architekt), der bei der Erstellung der Antragsunterlagen behilflich ist, Fragen aufwerfen; insbesondere im Bereich des Wohnungswesens. Wir könnten nicht zulassen, dass durch diese Befreiung die Verantwortung des Architekten aufgrund seiner Rolle als Berater und zuständige Behörde (in)direkt auf die Gemeinde übertragen wird. **Folglich kann die vorgeschlagene Änderung von D1 von unserer Vereinigung nicht zugelassen werden und muss gestrichen werden.**
- H) Darüber hinaus müssen die Anhänge im Hinblick auf die von der Union des Villes et Communes de Wallonie angestrebte Entmaterialisierung der Verfahren im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung durchdacht und optimiert werden. In diesem Rahmen liegt einer der Schwerpunkte auf der Beantwortung der Fragen zum "Zugang zu Umweltinformationen" und der Einhaltung der DSGVO. Wie wir bei der "Task Force CoDT" in Wallonien anhand der Musterblätter, die zur Unterstützung ihrer Arbeit verschickt wurden, feststellten, *"werden die Gemeinden ständig aufgefordert, Kopien von Genehmigungsanträgen zu erhalten, unabhängig davon, ob es eine öffentliche Anhörung gibt oder nicht. Die Identifizierung der persönlichen Daten, die nicht weitergegeben werden dürfen, ist ziemlich mühsam, ebenso wie die Arbeit, diese Daten in den Dokumenten zu verbergen"*. Daher *"wäre es interessant, die Antragsformulare dahingehend zu überarbeiten, dass der Antragsteller darauf hingewiesen wird, dass alle in seinem Antrag enthaltenen Daten an jede Person weitergegeben werden können, die dies auf der Grundlage des Rechts auf Zugang zu Informationen beantragt, und dass er aufgefordert wird, seine Zustimmung zu diesem Punkt zu geben. Die Möglichkeit, dass der Antrag online gestellt wird, sollte ebenfalls in den Formularen angegeben und von der Zustimmung abhängig gemacht werden. Die Frage der Beschwerden und Daten, die darin enthalten sind, sollte ebenfalls geregelt werden"*.
- I) In Bezug auf die Möglichkeit, neue städtebauliche Auflagen für gemeinnützigen Wohnungsbau zu erlassen, sind noch einige Fragen offen. Wie sieht es aus, wenn die 10%, die abgetreten werden müssen, nicht ausreichen, um eine "vollständige" Wohneinheit zu schaffen? Diese Verpflichtung ist zwar positiv, lässt aber Zweifel an der Rentabilität der Projekte aufkommen. Es besteht die Gefahr, dass die Qualität sinkt oder die Preise steigen.
- J) Der Vorentwurf des Dekrets enthält einen Teil der REPOWER EU-Richtlinie (Verordnung (EU) 2022/2577 des Rates vom 22. Dezember 2022 zur Schaffung eines Rahmens für den beschleunigten Einsatz erneuerbarer Energien). Allerdings werden die Aspekte der Windenergie nicht übernommen. Die Wallonie hat mit der Kartierung und Integration der europäischen Verpflichtungen begonnen. Dieser Rahmen betrifft vor allem Kompetenzen, die in der Wallonie verbleiben, aber ein Teil wird auch die Stadtplanung betreffen. Was hat die

Deutschsprachige Gemeinschaft geplant, um ihre eigenen europäischen Verpflichtungen in diesem Bereich zu integrieren?

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Genehmigen Sie, Herr Minister, den Ausdruck unserer ausgezeichneten Hochachtung.



Michèle BOVERIE  
Generalsekretärin



Maxime DAYE  
Vorsitzender

*Beraterin: Marie-Sophie Burton, Tel. 081 24 06 17, E-Mail: [marie-sophie.burton@uvcw.be](mailto:marie-sophie.burton@uvcw.be)  
Abteilungsleiter: Tom De Schutter, Tel. 081 24 06 30, E-Mail: [tom.deschutter@uvcw.be](mailto:tom.deschutter@uvcw.be)*