

CODT-R
AVANT-PROJET D'ARRETE MODIFIANT LA PARTIE REGLEMENTAIRE DU CODT ET
ABROGEANT DIVERSES DISPOSITIONS EN LA MATIERE

AVIS TECHNIQUE DE L'UVCW

DEVELOPPEMENT

Par un arrêté du 25 avril 2024, devant entrer en vigueur le 1^{er} août 2024, le Gouvernement a réformé de manière conséquente la partie réglementaire du CoDT. Cette réforme visait à exécuter la modification de la partie décréétale du CoDT adoptée par le Parlement de Wallonie le 13 décembre 2023, entrée principalement en vigueur le 1^{er} avril 2024.

Cet arrêté du 25 avril 2024 a fait l'objet d'un avis de notre Conseil d'Administration, daté du 6 février 2024 et joint en annexe du présent avis (Annexe 1).

A la demande de notre association, un report partiel de l'entrée en vigueur de cet arrêté au 1^{er} septembre 2025 a été adopté par un arrêté du Gouvernement wallon du 23 juillet 2024.

Ce report partiel porte sur les éléments suivants :

- toutes les modifications apportées à l'article R.IV.1-1 (à l'exception de la rubrique Z/1), notamment celles qui supprimaient la dispense de permis dans les zones soumises à un risque naturel ;
- la nouvelle hypothèse de modification de destination soumise à permis prévue dans un nouvel alinéa 6 à l'article R.IV.4-1 (affectation d'une ou de plusieurs nouvelles pièces à une fonction de base dans un logement existant exposé à un risque naturel);
- les annexes 4, 5, 7 et 9 à 12 de l'AGW du 25 avril 2024 et leur fameux cadre 6 relatif à l'optimisation spatiale.

L'avant-projet d'arrêté faisant l'objet du présent avis vise à modifier une partie de la réforme contenue au sein de l'AGW du 25 avril 2024, dont l'entrée en vigueur a été reportée, en ce qui concerne l'article R.IV.1-1 uniquement.

L'avant-projet d'arrêté soumis à consultation propose les modifications principales suivantes :

- suppression de l'alinéa suivant, inséré par l'AGW du 25 avril 2024 : « Ne sont pas exonérés du permis d'urbanisme les actes et travaux qui visent la construction, l'utilisation pour le placement d'installation fixe sauf la pose de clôtures de 2,00 m de hauteur maximum constituées de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis avec, éventuellement, à la base, une plaque de béton ou un muret de 1,00 m de hauteur maximum, la reconstruction, l'agrandissement, la modification sensible du relief du sol, la culture des sapins de Noël, l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, lorsque ceux-ci se réalisent à 6,00 m ou moins de la crête de berge d'un cours d'eau navigable ou non navigable au sens du Code de l'eau ».

- suppression de la condition relative au fait que le bien ne soit pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que définis à l'article D.IV.57, alinéa 1^{er}, 3°. Cette condition est systématiquement remplacée par le fait que le bien doit se situer dans une « zone d'actes et travaux qui n'est pas soumise, en tout ou en partie, à l'aléa d'inondation selon un scénario de crue de forte probabilité, au sens de l'article D.53-2, §3 du Code de l'eau ».
- remplacement systématique de la condition relative au fait que le bien soit situé sur une parcelle qui n'est pas soumise, en tout ou en partie, à l'aléa d'inondation selon un scénario de crue de forte probabilité, au sens de l'article D.53-2, §3 du Code de l'eau par le fait que le bien doit se situer dans une « zone d'actes et travaux qui n'est pas soumise, en tout ou en partie, à l'aléa d'inondation selon un scénario de crue de forte probabilité, au sens de l'article D.53-2, §3 du Code de l'eau ».

La notion de « parcelle » n'est donc plus utilisée, mais bien celle de « zone », partout dans l'AGW.

Une telle condition a, par ailleurs, été ajoutée à certaines dispenses.

L'avant-projet ne contient, en revanche, aucune autre modification de fond quant aux dispenses présentes dans le tableau nomenclature.

Le présent avis s'inscrit dans la continuité des balises fixées par l'avis précité de notre conseil d'administration du 6 février 2024. Pour plus de clarté, notre avis se structure de la manière suivante :

1. Remarques générales :

1.1. Simplification administrative :

- a. Clarification de la nomenclature ;
- b. Approche transversale avec les autres polices administratives spéciales ;
- c. Simplification procédurale pour les demandes de modification des permis d'urbanisme (Article D.IV.96/1 du CoDT) ;

1.2. Proportionnalité des conditions imposées ;

1.3. Etendue de la réforme et entrée en vigueur ;

2. Remarques techniques ;

3. Remarques quant à la légistique.

1. Remarques générales

1.1. Simplification administrative

Notre association souligne le travail de simplification proposé, en ce qu'il permettra, dans une certaine mesure, de relativiser la surcharge de travail dans le chef de nos membres que nous avons identifiée dans notre précédent avis. Néanmoins, nous regrettons que l'opportunité n'ait pas été saisie de prendre en compte nos autres remarques relatives au fait de veiller à une simplification administrative plus globale, par une clarification de la nomenclature et par une approche transversale des dispenses proposées, avec le concours d'autres polices administratives spéciales.

Nous souhaitons également attirer l'attention sur le fait qu'il nous semble nécessaire de simplifier la procédure relative à la modification d'un permis d'urbanisme, permise par le nouvel article D.IV.96/1 du CoDT.

a. Clarification de la nomenclature

Il convient de garder à l'esprit que le tableau des « dispenses » de permis doit garantir lisibilité et certitude d'interprétation. Il est indispensable que les conditions de dispense de permis soient claires et compréhensibles par tous. Pour des raisons évidentes de sécurité juridique, elles ne peuvent laisser de marge d'appréciation au citoyen et/ou à l'autorité compétente dans l'interprétation des conditions de dispense. Dans ce cadre, de nombreuses notions reprises dans le tableau de nomenclature mériteraient d'être clarifiées, comme cela est soulevé sous le point « remarques techniques » du présent avis.

En parallèle, il apparaît indispensable de mettre à jour, pour l'entrée en vigueur de l'avant-projet d'arrêté, l'instruction administrative relative à la présente nomenclature¹. Cet outil est utilisé au quotidien par les acteurs de terrain et mérite une évaluation et une adaptation pour clarifier certaines notions, ainsi que la portée de certaines dispenses. L'instruction administrative pourrait également aller un pas plus loin en augmentant les illustrations là où cela paraît pertinent (comme c'est le cas pour le point B actuellement et la question des « volumes secondaires »). Dans tous les cas, l'objectif visé est de clarifier et d'homogénéiser les interprétations découlant de la nomenclature. Cette instruction administrative (ou une autre information spécifique à destination plus des citoyens) devrait également reprendre les hyperliens vers les couches cartographiques (Walonmap) des contraintes à prendre en considération et ce, tant pour faciliter l'information que pour la cadrer.

Dans le même ordre d'idée, il nous semble souhaitable que l'article R.IV.1-1, dernier alinéa soit complété au maximum des définitions pertinentes et souvent recherchées aux fins de favoriser la sécurité juridique et la compréhension de la nomenclature. La note interprétative pourrait aider à lister et cerner ces définitions. Nous pensons, pour exemple, aux notions de : véranda, pièce habitable, voirie de desserte, « non visibles », etc. De même, les nouveaux termes utilisés par l'avant-projet d'arrêté devraient également être balisés ; pour exemple : « barrière légère métallique ou en bois », « engin de mobilité active », « conformes aux mesures d'atténuation des incidences sur l'environnement », « zone d'actes et travaux », etc.

b. Approche transversale avec les autres polices administratives spéciales

De par ses caractéristiques, la police administrative relative à l'aménagement du territoire est amenée à interagir régulièrement avec d'autres polices administratives, lesquelles sont, par ailleurs, de plus en plus nombreuses, en raison d'un interventionnisme étatique de plus en plus important.

¹ https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CoDT_petits_permis.pdf

Même si le principe d'indépendance des polices administratives spéciales implique qu'en principe, le législateur doit veiller à une délimitation claire du champ d'application de ces polices, il nous semble essentiel que ce dernier poursuive un objectif de simplification administrative et, de la sorte, veille à garantir une certaine transversalité entre les polices existantes.

En effet, tant le principe d'indépendance que celui du cumul des polices administratives spéciales s'ils permettent de ne pas faire prévaloir une police sur une autre, créent néanmoins certains problèmes en termes de cohérence et d'efficacité. Ainsi, le citoyen se retrouve parfois face à une multitude d'autorisations à obtenir avant de pouvoir mettre en œuvre son projet, lesquelles peuvent, par ailleurs, être contradictoires les unes par rapport aux autres. Face à de telles contradictions, le citoyen peut ressentir un certain sentiment d'insécurité juridique.

« Le constat est clair : les principes dégagés par la jurisprudence, quand bien même seraient-ils en voie d'évoluer, s'avèrent insuffisants pour garantir la coordination des décisions de police et ainsi assurer de la cohérence des politiques publiques relatives à l'usage du sol. C'est au législateur – l'auteur même des règles de polices – qu'il revient de pourvoir à l'intégration des législations en concours ».²

En ce sens, notre association appuie la suppression de l'alinéa qui avait été inséré au sein de la partie réglementaire du CoDT par l'AGW du 25 avril 2024 selon lequel « Ne sont pas exonérés du permis d'urbanisme les actes et travaux qui visent la construction, l'utilisation pour le placement d'installation fixe sauf la pose de clôtures de 2,00 m de hauteur maximum constituées de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis avec, éventuellement, à la base, une plaque de béton ou un muret de 1,00 m de hauteur maximum, la reconstruction, l'agrandissement, la modification sensible du relief du sol, la culture des sapins de Noël, l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, lorsque ceux-ci se réalisent à 6,00 m ou moins de la crête de berge d'un cours d'eau navigable ou non navigable au sens du Code de l'eau ».

En effet, rappelons que l'Arrêté du Gouvernement wallon du 23 mai 2024 portant exécution du décret du 4 octobre 2018 modifiant divers textes, en ce qui concerne les cours d'eau (publié au Moniteur belge du 19 novembre 2024) introduit dans le Code de l'eau un article R. 89/2 § 1^{er} qui prévoit que « à moins de six mètres de la crête de berge d'un cours d'eau non navigable ou non classé, il est interdit de construire, placer des installations fixes ou mobiles, de reconstruire, transformer une construction existante, réaliser un dépôt de quelques produits, matériels ou matériaux que ce soit ou modifier sensiblement le relief du sol, sans l'autorisation préalable du gestionnaire ».

Si certains (et non tous les) actes et travaux doivent peut-être faire l'objet d'un contrôle plus important dans cette zone spécifique proche de la crête de berge, il nous semble qu'un tel contrôle ne doit pas se faire par le biais de multiples autorisations. L'imposition tant d'un permis d'urbanisme que d'une autorisation du gestionnaire pour certains travaux de minime importance nous paraît excessive. Afin de simplifier les démarches administratives du citoyen, une réflexion doit être tenue quant au fait de savoir :

1. quels actes et travaux, même de minime importance, doivent être régulés dans ces zones. A notre sens, malgré la sensibilité d'une telle zone, certains actes et travaux, du fait de leur nature, ne doivent pas y faire l'objet d'une quelconque régulation ;
2. si une double autorisation est requise pour ce faire.

A cet égard, nous joignons en annexe à la présente copie du courrier qui a été adressé à la Ministre de l'Agriculture et de la Ruralité (Annexe 2).

² C.H. BORN, A.-S. RENSON, « Les relations du droit de l'urbanisme avec les autres polices administratives : de la guerre des polices à la police intégrée ? ». In: Michel DELNOY, Charles-Hubert BORN et Nathalie VAN DAMME (dir.), *Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 50 ans après la loi organique* (actes du colloque organisé par l'ABeFDATU, à Louvain-la-Neuve, les 13 et 14 septembre 2012), Anthemis : Limal 2013, p. 390.

Notre association souhaiterait néanmoins que la réflexion de la transversalité soit poussée plus loin dans le cadre de la détermination des dispenses à l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme. A nouveau, s'il est certain que certains actes et travaux nécessitent une régulation, il importe de se poser la question de savoir si celle-ci doit se réaliser par le biais d'un permis d'urbanisme ou si l'intervention d'une autre police administrative suffit à rencontrer ce besoin. Il en va ainsi des actes et travaux réalisés sur le domaine public : à notre sens, il n'est pas nécessaire de conditionner le bénéfice des dispenses qui sont prévues au sein de la rubrique W au fait de se situer dans une zone d'actes et travaux qui n'est pas soumise, en tout ou en partie, à l'aléa d'inondation selon un scénario de crue de forte probabilité, au sens de l'article D.53-2, §3 du Code de l'Eau.

Une telle approche transversale permettra de garantir une certaine proportionnalité entre les objectifs poursuivis et la charge de travail des agents communaux (voy. infra).

c. Simplification procédurale pour les demandes de modification des permis d'urbanisme (Article D.IV.96/1 du CoDT)

Le décret du 13 décembre 2023 insère au sein du CoDT l'article D.IV.96/1 permettant à un titulaire de permis d'urbanisme de le modifier.

Les travaux parlementaires relatifs à l'insertion de cet article se contentent d'indiquer que : « L'amendement vise à clarifier la possibilité qu'offre déjà le code de modifier un permis d'urbanisme par un autre permis. Il s'avère en effet que la pratique s'interroge parfois sur d'éventuelles limites qui les affectent dans cette possibilité. Pourtant, le permis modificatif est un outil fréquemment utilisé et il est important. Le permis modificatif ne porte atteinte à aucune autre forme de garantie, quelle qu'elle soit, procédurale ou de fond, puisque la disposition applicable à la demande est déterminée en fonction de son objet. Le permis modificatif étant un accessoire du permis modifié, il se périme en même temps que le permis initial » (Doc. Parl. Wal., 2023-2024, CRIC n°53, 24 novembre 2023, p.7)³.

A notre sens, cette disposition ne permet pas, à l'heure actuelle, de viser une réelle simplification des procédures dans le cas de la modification d'un permis d'urbanisme. Ainsi, à titre d'exemple, si le titulaire du permis veut adapter sa construction sur les plans réalisés par son architecte (adaptation du volume secondaire, de la terrasse, création de baies, etc.), il devra réintroduire une demande de modification de son permis, laquelle suivra la procédure « classique » de délivrance de permis. Cette demande ne pourra, effectivement, pas, à notre sens, bénéficier de la dispense prévue au sein de la rubrique B8 du tableau nomenclature en ce que les modifications projetées ne visent pas une construction « existante ».

Pour pallier cela, il conviendrait de prévoir des hypothèses dans lesquelles une modification de permis d'urbanisme peut être considérée comme étant d'impact limité et comme pouvant bénéficier, par voie de conséquence, d'une procédure allégée.

1.2. Proportionnalité des conditions imposées

De manière générale, notre association appuie la volonté de mieux prendre en considération la question des risques liés aux inondations dans le cadre de la nomenclature visée par l'article R.IV.1-1. Il apparaît cependant indispensable que les modifications proposées soient proportionnées aux objectifs poursuivis. Un juste équilibre entre ces objectifs et la charge de travail qui va en découler pour les services communaux (et les instances d'avis), par l'accroissement corrélatif des demandes de permis (sans architecte pour la plupart) doit constituer la ligne directrice des réflexions en cours. Il s'agit également d'une recherche de simplification administrative en faveur des citoyens. Tout « retour en arrière » doit être bien évalué et expliqué.

³ https://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2023_2024/CRIC/cric53.pdf.

Notre association salue, dans le cadre de l'avant-projet soumis à consultation :

- le fait, au regard des conditions de situation imposées, de ne plus se référer à la notion de « parcelle », mais à la notion de « zone d'actes et travaux » qui n'est pas soumise, en tout ou en partie, à l'aléa d'inondation selon un scénario de crue de forte probabilité, au sens de l'article D.53-2, §3 du Code de l'eau.

Cependant, comme nous l'avons souligné plus haut (point 1.1., a) du présent avis), cette nouvelle notion de « zones d'actes et travaux » doit être définie afin d'éviter des interprétations divergentes au sein des communes concernées.

- La suppression de la condition relative au fait que le bien ne soit pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que définis à l'article D.IV.57, alinéa 1^{er}, 3^e et son remplacement systématique par le fait que le bien doit se situer dans une « zone d'actes et travaux qui n'est pas soumise, en tout ou en partie, à l'aléa d'inondation selon un scénario de crue de forte probabilité, au sens de l'article D.53-2, §3 du Code de l'eau ».

Si ces deux points vont permettre de relativiser la surcharge de travail dans le chef de nos membres que nous avons identifiée dans notre précédent avis, il nous semble néanmoins que les modifications proposées au sein de l'avant-projet d'AGW restent disproportionnées par rapport aux objectifs poursuivis : les dispenses conditionnées au fait de ne pas se situer dans une zone d'actes et travaux soumise, en tout ou en partie, à l'aléa d'inondation selon un scénario de crue de forte probabilité, au sens de l'article D.53-2, §3 du Code de l'eau restent nombreuses, de sorte que le non-respect de cette condition va continuer d'entraîner soit une surcharge de travail auprès de nos membres, soit une augmentation des situations infractionnelles. Un travail de réflexion plus « global » devrait, donc, à notre sens, encore être mené afin d'atteindre cette proportionnalité.

Ainsi, à titre d'exemple et comme indiqué plus haut (point 1.1., b) du présent avis), conditionner le bénéfice des dispenses qui sont prévues au sein de la rubrique W au fait de se situer dans une zone d'actes et travaux qui n'est pas soumise, en tout ou en partie, à l'aléa d'inondation selon un scénario de crue de forte probabilité, au sens de l'article D.53-2, §3 du Code de l'eau mériterait d'être questionné.

Notre association constate, par ailleurs, que l'avant-projet d'arrêté soumis à consultation va plus loin que ce que prévoyait déjà l'AGW du 25 avril 2024 puisqu'il impose, désormais, la condition relative au fait de ne pas se situer dans une zone d'actes et travaux soumise, en tout ou en partie, à l'aléa d'inondation selon un scénario de crue de forte probabilité, au sens de l'article D.53-2, §3 du Code de l'eau, aux actes et travaux visés aux rubriques suivantes de la nomenclature : A3/2 (grillages ou garde-corps), J5 et M1 (clôtures). A nouveau, la question de la proportionnalité se pose dans ce cadre.

Comme souligné dans notre précédent avis du 6 février 2024, pour contrebalancer l'augmentation de la charge de travail des services communaux qui va nécessairement découler des restrictions imposées à la nomenclature, il conviendra de retravailler l'annexe 9 (ou créer une annexe spécifique) qui limiterait au maximum (comme l'était par exemple le contenu de la déclaration urbanistique prévue par le Cwatupe) le contenu de la demande et ce, tant pour faciliter l'appréhension et l'adhésion des citoyens à cette problématique que pour limiter le travail de première ligne des services urbanismes. En parallèle, une mise à jour de la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable apparaît nécessaire. Rappelons que nous parlons d'actes et travaux qui, jusqu'ici et parfois depuis plus de 20 ans, étaient dispensés de permis.

1.3. Etendue de la réforme et entrée en vigueur

Comme indiqué sous les points 1.1. et 1.2. du présent avis, même si notre association salue la volonté de simplifier le régime des dispenses applicable et de diminuer, dans une certaine mesure, la charge de travail dans le chef des autorités compétentes, nous regrettons néanmoins qu'une réflexion plus « globale » n'ait pas été menée dans le cadre de la réforme proposée (clarification de la nomenclature, transversalité, proportionnalité).

Si la volonté est de travailler en deux temps et, par le biais du présent avant-projet d'arrêté, de déjà permettre l'application, dès le mois de février 2025, de certaines dispenses afin de faciliter la mise en œuvre de certains projets dans l'attente d'une réflexion plus approfondie du régime des dispenses, notre association propose alors de fonctionner comme suit :

- dans un premier temps, les dispenses présentement proposées pourraient être adoptées, sans les conditionner au fait de ne pas se situer dans une zone d'actes et travaux soumise, en tout ou en partie, à l'aléa d'inondation selon un scénario de crue de forte probabilité, au sens de l'article D.53-2, §3 du Code de l'eau⁴. Parallèlement à cela, un travail de réflexion sur quelle dispense doit être soumise à la condition précitée pourrait être mené, ainsi que sur le contenu de l'annexe 9. Ce travail permettrait d'amener la réforme vers un régime réellement proportionné en termes d'atteintes des objectifs et de charge de travail ;
- ensuite et seulement lorsque cette réflexion aura abouti, un arrêté modificatif pourrait être pris (dans le respect du délai du 1^{er} septembre 2025), reflétant les résultats de ladite réflexion.

2. Remarques techniques

Ces remarques sont certes (majoritairement) techniques, mais pas moins essentielles que les commentaires généraux pour favoriser la fluidification et l'implémentation de la réforme.

Au regard des modifications projetées, nous pouvons souligner les commentaires suivants :

- A.3/1 : La question se pose de savoir si cette dispense s'appliquera bien pour la pose de plusieurs volets (puisque'elle ne vise que la pose d'un volet).
- A3/2 : Cette dispense vise-t-elle également la pose de grillages et de garde-corps en hauteur (balcons) ? Dans l'affirmative, faut-il réellement soumettre à permis un tel placement alors que l'impact en cas d'inondation est limité ?
- A.4 : Pour les mêmes raisons de redondance que le point A.3/1, la modification proposée devrait être supprimée. L'atteinte à l'aspect visuel est sous-tendue par l'article D.IV.4 paragraphe 1^{er} 5°.
- F.1 : Il conviendrait de définir, dans le R.IV.1-1, la notion de « barrière légère métallique ou en bois ».
- F2 : Il nous semble nécessaire de reprendre la condition relative à la structure composée de poteaux afin d'éviter que le F2 soit utilisé pour dispenser un deuxième volume annexe ou secondaire sur une même propriété.
- I1/1 : Le nouvel AGW parle désormais de « zone d'actes et travaux non soumise en tout ou en partie, à l'aléa d'inondation selon un scénario de crue de forte probabilité. Le terme de "parcelle" n'est donc plus utilisé. Ne faudrait-il dès lors pas appliquer ces modifications au I1/1 également ? Par ailleurs, la phrase « un maximum de 10 par propriété d'un seul tenant et de maximum 2 par hectare en moyenne à l'échelle de la propriété concernée » nécessite clarification.
- J3/1 : Il semblerait pertinent de fixer un nombre de m² maximum pour cadrer le l'imperméabilisation du site concerné.
- J5/1 et J5/2 : Il conviendrait de préciser la hauteur maximale autorisée des clôtures.

⁴ Lorsque cette condition est venue se substituer à l'article D.IV.57 3° du CoDT.

- L1 : La notion de « structure artificielle existante » devrait être définie.
- L2 : L'article ne prévoit pas de taille maximum pour l'installation (seule la hauteur est définie). Des « champs » de panneaux pourraient donc être dispensés de permis sans, partant, d'analyse des incidences paysagères et environnementales. Les points i) et ii) sont-ils bien cumulatifs ?
- L3 : Il serait pertinent de définir ce qu'on entend par « conformes aux mesures d'atténuation des incidences sur l'environnement » sachant qu'aucune appréciation n'est apportée par l'autorité communale ou régionale.
- L5 : Le Règlement européen 2022/2577 du 22 décembre 2022 établissant un cadre en vue d'accélérer le déploiement des énergies renouvelables prévoit à son article 7, §1^{er}, que « La procédure d'octroi de permis pour l'installation de pompes à chaleur d'une capacité électrique inférieure à 50 MW ne dépasse pas un mois, tandis que dans le cas des pompes à chaleur géothermiques, elle ne dépasse pas trois mois ».

Par un décret du 29 avril 2024 relatif à l'accélération du déploiement des énergies renouvelables, entré en vigueur le 1^{er} juillet 2024, le législateur wallon a modifié le CoDT afin d'implémenter ces nouvelles obligations. Il est donc désormais prévu, directement dans la partie décrétable du CoDT, que des permis relatifs au placement de pompes à chaleur relèvent de la compétence du Fonctionnaire délégué (D.IV.22). Les demandes relatives au placement d'une pompe à chaleur non géothermique de moins de 50 MW ne peuvent pas faire l'objet en première instance d'une demande d'avis, ni d'une enquête publique ou d'une annonce de projet (D.IV.35, D.IV.36, D.IV.40). Les délais de délivrance des permis sont précisés au sein du CoDT (30 jours pour les pompes à chaleur non géothermiques de moins de 50 MW et 90 jours pour les pompes à chaleur géothermiques de moins de 50 MW – D.IV.48).

La dispense prévue au L5 vide de sa substance la réforme prévue par le décret du 29 avril 2024. En effet, étant libellée de manière particulièrement large, cette dispense a, en réalité, pour conséquence qu'aucun placement de pompe à chaleur ne soit soumis à permis d'urbanisme et, partant, à la procédure spécifique instaurée par le décret du 29 avril 2024. De la sorte, le pouvoir exécutif dénature la volonté du législateur.

Pourtant, l'installation de pompe à chaleur sans permis et sans condition préalable, notamment au regard de la mitoyenneté et des nuisances y liées ou sur la question du surplomb du domaine public nous paraît trop large et mériterait d'être resserrées.

Les situations de nuisances sonores générées par des pompes à chaleur aérothermique, déjà relevées à certains endroits, risquent de se multiplier avec le déploiement des pompes à chaleur résultant de l'électrification du chauffage, ainsi qu'avec la disparition de tout cadre régulateur pour l'autorité locale (la dispense de permis devenant la règle) quelle que soit la distance à la propriété du voisin. Ces troubles de voisinage vont être exacerbés dans les centres urbains (la pompe à chaleur pouvant ainsi être placée sous la fenêtre du voisin) par la présence de nombreux immeubles collectifs, l'addition de sources de bruits proches les unes des autres et la réverbération sonore en milieu fortement minéralisé (cœur d'îlot bâti, rue étroite ...). Les nuisances sonores, si elles ne sont pas gérées, vont véhiculer une image négative des pompes à chaleur, nuisible à la technologie et au secteur. A ce titre, sur leur site internet, des fabricants de pompe à chaleur et des ensembliers de l'énergie attirent l'attention sur le bruit émis par l'unité extérieure d'une pompe à chaleur "gênant la nuit et lors des périodes des repos" et formulent la recommandation de la placer à plusieurs mètres de distance des voisins (et des fenêtres des chambres du propriétaire de la pompe à chaleur). Il importe donc de fixer une condition imposant le respect d'une distance minimale avec la mitoyenneté.

Il nous semble, par ailleurs, essentiel de fixer des conditions en termes de volume et d'impact visuel de la pompe à chaleur afin de préserver un esthétisme paysager de qualité.

A cet égard, nous estimons que les conditions imposées à l'heure actuelle restent valables et nous sollicitons leur maintien (« au sol, d'un volume capable maximal d'un m³, à une distance de 3 m par rapport aux limites mitoyennes et non visible depuis la voirie de desserte »).

Les permis relatifs aux pompes à chaleur ne répondant pas à ces conditions pourront être délivrés conformément aux mesures spécifiques prévues à leur égard au sein de la partie décrétable du CoDT, lesquelles permettent déjà de respecter la réglementation européenne (D.IV.22, D.IV.35, D.IV.36, D.IV.40, D.IV.48, alinéas 5 et 6⁵).

Par ailleurs, pour faciliter la lecture, les hypothèses pourraient être distinguées dans deux points : un point sur les pompes à chaleur domestique (L5) d'une part et un point sur les pompes à chaleur industrielle (L5bis) d'autre part.

- M1/1 : Pourquoi limiter la hauteur des palissades en bois et des gabions à 1 mètre alors que la dispense porte sur des clôtures de 2 mètres de hauteur maximum ? Si l'objectif est de ne viser que le a), ne faudrait-il pas y mentionner simplement les 2 mètres ? Avant la limitation quant à la situation ne visait que les « murs, murets et palissades ». Pourquoi cette précision a-t-elle été supprimée ?
- N2 : L'application de la condition relative à la situation du bien emporte de nouveau la question de la proportionnalité. Cette limitation est-elle pour exemple pertinente pour les niches ou les poulaillers ? Une évaluation plus fine mériterait d'être réalisée.
- N5 et N6 : Le N5 et le N6 visent des travaux qui se recoupent partiellement en prévoyant des règles différentes. Il convient de corriger cela.
- S8 : La notion d'expert en diagnostic sanitaire est très floue. Cet ajout ne nous paraît pas nécessaire. Le principe de bonne administration suffit.
- W (X) : L'application de la condition relative à la situation du bien pour toute la rubrique emporte de nouveau la question de la proportionnalité.
- W1 : La condition relative à la situation nous semble trop stricte, d'autant plus, dans la mesure où il s'agit de remplacement sans augmentation de surface imperméabilisée.
- W 22 : La notion « d'engin de mobilité active » mériterait d'être définie.
- Y20/1, Y20/2, Y20/3 : Ces dispenses nous semblent excessives.

Depuis la fin de la « Task Force CoDT », voici plus de 3 ans, de nouvelles difficultés, attentes ou contraintes sont par ailleurs apparues dans l'application de la nomenclature qui mériterait sans doute des clarifications :

- A (X) : Il conviendrait de penser aux exonérations de certains « aménagements » de façade, dont la dispense n'est pas toujours claire (boîte aux lettres, lampes, plaque nominative, numéro de police, « nom » de maison, etc.).
- A6 : Il est d'interprétation constante de dire que si les actes et travaux ne sont pas visés par la rubrique (une lettre), il n'est pas possible de les intégrer dans une autre. C'est la rubrique la plus spécifique qui s'applique (ex. : une véranda n'est pas un volume secondaire). Or, il n'existe pas de catégorie « résiduaire » pour le A6 actuellement⁶. Il en découle qu'il faudrait un permis avec architecte en cas de non-respect des conditions y listées ; sauf à utiliser le B3 par souci de simplification administrative, ce que nous préconisons dans nos conseils aux communes. Il nous semblerait cependant plus pertinent, comme il est d'usage pour beaucoup de « lettre », et par souci de sécurité juridique, de le prévoir expressément dans le point A, au travers du A9 par exemple.
- A7 : Il serait utile de préciser « sur un maximum d'un niveau ».

⁵ Dispositions modifiées par le décret du 29.4.2024 rel. à l'accélération du déploiement des énergies renouvelables, M.B., 13.9.2024.

⁶ « Le placement ou le remplacement de portes ou de châssis, en élévation ou en toiture, par des portes ou des châssis visant à atteindre les normes énergétiques en vigueur ».

- A8 : Il serait utile de clarifier la question de savoir si on totalise seulement ce qui est nouveau ou si l'on comptabilise l'existant avec pour le calcul de 25 %.
- A9 : Un architecte est-il réellement nécessaire pour « obturer » des baies ? Cela semble requis si la condition des « 25 % » n'est pas remplie. Une simplification semblerait opportune sur ce point (la réponse est différente pour la création/agrandissement de baies).
- A7, 8 et 9 : Le terme élévation vise-t-il l'élévation hors-sol ou comprend-il aussi les fondations ? Ainsi, dans l'hypothèse où un accès est créé vers les caves et que le placement d'une porte de garage est prévu dans ce cadre, que faut-il prendre en considération ? Par ailleurs, le terme élévation comprend-il l'élévation de la façade du bâtiment principal uniquement ou du bâtiment principal et des éventuelles annexes ?
- B7 : Le CoDT distingue les pompes à chaleur des appareils de conditionnement d'air. Les premières sont dispensées de permis à certaines conditions, le second est soumis d'office à permis. Quid en cas d'appareil combiné, ce qui représente la majorité des cas ?
- C1 : Il conviendrait de définir précisément ce qu'on entend par « véranda » pour faciliter la distinction avec les volumes secondaires. Pour exemple, une véranda qui n'est pas majoritairement vitrée tombe a priori dans le C2, mais n'est-ce pas alors un volume secondaire par principe, puisque non (majoritairement) vitré ? Faut-il alors imposer un architecte conformément au B8 ?
- D1 et D2 : Quid du changement de destination d'une habitation vers de l'offre en vente ou en échange de service de moins de 300 m² et après retour à la destination d'habitation sans réaliser de travaux ?
- H3 : Il conviendrait à notre sens de clarifier la question de savoir si la dispense prévue au H3 vise les piscines extérieures uniquement ou non. A défaut, l'installation d'une piscine dans un bâtiment existant peut être dispensée de l'intervention d'un architecte.
- J2 : Quid des terrains de padel ?
- P4 : L'article ne résout pas la question en cas de dispense de permis. Pour exemple, une école refait ses cuisines. Elle a besoin d'une installation le temps de travaux. Doit-elle dès lors demander un permis pour cette installation temporaire ? Un régime analogue de dispense devrait être prévu, mais cadré.
- S8 : Ce n'est pas, à notre estime, au CoDT à dire comment le bourgmestre prend ses arrêtés de police générale.
- W14 : La notion de « terrasse saisonnière » devrait être clarifiée.
- W16 : La notion de « boîte postale » devrait être clarifiée. Vise-t-elle également les distributeurs de colis ?
- X5 : A notre sens, la catégorie X.5 peut s'appliquer partout, même sur le domaine public de la voirie, les voies ferrées et les cours d'eau, mais cela devrait être clarifié.

3. Remarques quant à la légistique

Notre association a relevé les erreurs matérielles suivantes :

- L'avant-projet d'AGW devrait abroger les modifications du tableau de la nomenclature visées par l'AGW du 25 avril 2024 et non entrées en vigueur ;
- Coquille dans l'avant-projet d'AGW : « dans le point X de la nomenclature, au 9, les modifications suivantes sont apportées : a) au 1, il est inséré : le « au 9, » devrait être supprimé.

tce/mdu/ara/emj/29.11.24/cvd