



ÉLECTIONS COMMUNALES  
2018-2024

## MÉMORANDUM

---

Ensemble  
pour un urbanisme concerté  
et responsable





## CONTENU DU MÉMORANDUM

---

	Qui sommes-nous ?	p. 4
<b>Thème n°1</b>	Les 'faux' architectes et la sécurité publique	p. 6
<b>Thème n°2</b>	Le contrôle des travaux et les infractions urbanistiques	p. 8
<b>Thème n°3</b>	Des projets qui répondent aux enjeux urbanistiques	p. 10
<b>Thème n°4</b>	La concertation préalable et l'impact sur l'image des services communaux	p. 12
<b>Thème n°5</b>	Un conseil de qualité au service des citoyens	p. 13
<b>Thème n°6</b>	La prévention des infractions et la préservation du cadre bâti	p. 14
<b>Thème n°7</b>	L'harmonisation des procédures de délivrance des permis	p. 15
<b>Thème n°8</b>	Les marchés publics au service des projets de qualité	p. 16
	Terminons par...	p. 18



# QUI SOMMES-NOUS ?



L'Ordre des Architectes est une institution de droit public, créée par la loi du 26 juin 1963. Il se compose notamment du Conseil national et de deux sections linguistiques [le Conseil francophone et germanophone de l'Ordre des Architectes (Cfgr-OA) et le Vlaamse Raad (VR)]. Ils peuvent délibérer ensemble ou séparément.

## QUELLES SONT NOS MISSIONS ?

1. Établir les règles de la déontologie régissant la profession d'architecte et en assurer le respect<sup>1</sup>.
2. Veiller à l'honneur, à la discrétion et à la dignité des membres de l'Ordre dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de la profession<sup>1</sup>.
3. Dénoncer à l'autorité judiciaire toute infraction aux lois et règlements protégeant le titre et la profession d'architecte<sup>1</sup>.
4. Faire aux autorités publiques toutes suggestions au sujet de mesures législatives ou réglementaires relatives à la profession<sup>2</sup>.
5. Donner son avis sur toutes les questions relatives à l'exercice de celle-ci<sup>2</sup>.

1. L. du 26 juin 1963 créant un Ordre des Architectes, art. 2, M.B. 5 juil. 1963.

2. L. du 26 juin 1963 créant un Ordre des Architectes, art. 38, 4°, M.B. 5 juil. 1963.



**L'ORDRE DES ARCHITECTES,  
VOTRE INTERLOCUTEUR POUR TOUTES LES  
MATIÈRES RELATIVES À LA PROFESSION  
D'ARCHITECTE**

L'Ordre est l'interlocuteur légal des pouvoirs publics et politiques pour toutes les matières concernant l'exercice de la profession. Dans ce cadre, le Conseil francophone et germanophone a mis sur pied une commission permanente : la **Chambre wallonne**. Elle traite toutes les matières relatives à l'exercice de la profession d'architecte en Région wallonne. Elle est par conséquent **votre interlocuteur pour la Région wallonne**.

**CONTACTEZ-NOUS.  
NOUS SOMMES À VOTRE DISPOSITION.**

Ordre des Architectes - Chambre wallonne  
Avenue Gouverneur Bovesse 117/31 - 5100 Jambes  
T. +32 81 30 25 01  
[chwal@ordredesarchitectes.be](mailto:chwal@ordredesarchitectes.be)

Les architectes expriment leur volonté de voir les responsables politiques mettre en place des projets ambitieux à l'égard de l'architecture, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire tout en veillant à s'assurer de la sécurité et du bien-être des citoyens.



## Thème n°1

### LES 'FAUX' ARCHITECTES ET LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

---

Exercer la profession d'architecte sans y être autorisé est considéré comme une infraction grave qui met en péril la sécurité et la santé publiques.

L'Ordre des Architectes met tout en œuvre pour poursuivre les auteurs d'exercices illégaux de la profession d'architecte lesquels sont parfois condamnés à de lourdes sanctions pénales prévoyant notamment des peines de prison ferme.

Il est évidemment de l'intérêt de tous (et d'abord de celui du maître d'ouvrage) que l'exercice illégal de la profession soit

détecté le plus rapidement possible et donc en amont de la procédure administrative.

Dans cette perspective, le Gouvernement wallon devrait adapter le formulaire de « demande de permis d'urbanisme avec concours d'un architecte » en ajoutant dans le cadre réservé à l'architecte une mention selon laquelle ce dernier s'est vu délivrer une attestation (numérotée) pour le projet concerné confirmant qu'il est bien en droit d'exercer la profession d'architecte.

## NOTRE PROPOSITION

→ **Améliorer et intensifier la communication entre nos services et ceux des communes.**

En cas de doute sur la validité de l'attestation renseignée dans la demande de permis, la commune peut accéder au contenu de ladite attestation en se rendant sur le site « [www.archionweb.be](http://www.archionweb.be) - attestation ».

Par ailleurs, les services de l'Ordre sont à la disposition des communes pour leur fournir tous les renseignements souhaités concernant tel ou tel architecte.





## Thème n°2

# LE CONTRÔLE DES TRAVAUX ET LES INFRACTIONS URBANISTIQUES

---



L'exclusivité des actes réservés aux architectes porte sur la conception du projet (en ce compris la procédure d'obtention du permis d'urbanisme) ainsi que sur le contrôle de la bonne exécution des travaux<sup>1</sup>.

**Notre constat ?** Les maîtres d'ouvrage sollicitent de plus en plus les architectes pour la seule phase de conception. Par conséquent, le contrôle de l'exécution des travaux n'est plus assuré par un professionnel.

Ne pas contrôler la bonne exécution des travaux peut mettre en péril la sécurité publique mais il est également à l'origine de nombreuses infractions urbanistiques... dont la régularisation est parfois sollicitée par la suite. Ce qui impose un travail supplémentaire pour les communes.

---

<sup>1</sup> L. du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, art. 4.

Les articles D.IV.46 et suivants du CoDT imposent à l'autorité délivrante de communiquer à l'auteur de projet la décision prise. Il est essentiel que les autorités communales respectent cette obligation de communication à l'égard de l'auteur de projet comme il est indispensable que les communes soient attentives au respect - par le titulaire du permis - de la notification du début des actes et travaux quinze jours avant leur commencement (article D IV.71 du CoDT).

Par ailleurs, les communes sont invitées à faire le nécessaire pour vérifier que les travaux sont exécutés conformément aux prescrits du permis d'urbanisme délivré.

## NOS PROPOSITIONS

→ **Communiquer systématiquement aux architectes renseignés dans les demandes de permis d'urbanisme - et ce dans le respect de l'article D.IV.46 du CoDT - la décision prise par le collège communal en demandant aux architectes concernés de faire savoir s'ils sont chargés ou non du contrôle de l'exécution des travaux.**

→ **Assurer le strict respect de l'article D.IV.71 du CoDT qui impose au titulaire du permis de notifier (au collège communal) le début des actes et travaux quinze jours avant leur commencement.**

→ **Inviter l'architecte à contresigner le PV d'implantation établi par le représentant de la commune.**

## Thème n°3

# DES PROJETS QUI RÉPONDENT AUX ENJEUX URBANISTIQUES

---

Les visions urbanistiques peuvent varier de façon très marquée d'une commune à l'autre. L'architecte manque régulièrement d'informations lui permettant de proposer un projet qui intègre adéquatement les éléments de la politique communale.

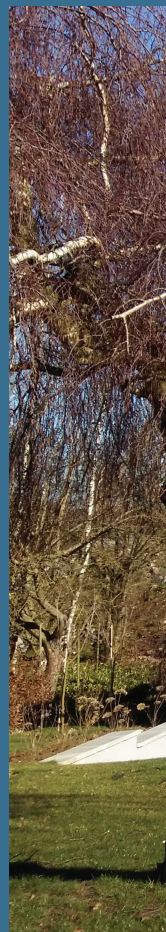
La situation de désarroi de l'architecte dont il n'est pas responsable peut contribuer à la lenteur de la procédure d'obtention de permis d'urbanisme.

## NOTRE PROPOSITION

→ **Publier des directives claires définissant de manière complète et compréhensible la politique urbanistique communale à suivre.**

Cette publication pourrait s'opérer via le site internet de la commune ou par le biais de folders mis à disposition du public et des architectes.

Une politique urbanistique bien comprise contribue à la sécurité juridique et favorise l'investissement en Wallonie.







## Thème n°4

# LA CONCERTATION PRÉALABLE ET L'IMPACT SUR L'IMAGE DES SERVICES COMMUNAUX

---

L'article D.IV.31 du CoDT prévoit, préalablement au dépôt de la demande de permis, la tenue éventuelle ou obligatoire d'une réunion de projet.

Il est essentiel que les autorités communales respectent scrupuleusement cette disposition du CoDT et donnent à la réunion de projet tout son sens.

Une réunion de projet constructive doit permettre de limiter l'incertitude qui caractérise une procédure de demande de permis d'urbanisme. Elle doit permettre aussi d'éviter des pertes de temps ultérieures tant dans le chef du demandeur de permis que dans celui des autorités communales.

Les refus et les autres adaptations entraînent inévitablement une surcharge de travail et de coût pour tous les acteurs concernés (maîtres d'ouvrage, architectes, services communaux...).

## NOTRE PROPOSITION

**→ Organiser des réunions préalables (ou réunions d'avant-projets) afin de limiter les incertitudes et d'éviter des pertes de temps inutiles.**

En effet, un travail bien effectué en amont devrait diminuer la charge totale de travail des communes. Elles devraient ainsi bénéficier d'un gain de temps lors de l'examen des demandes de permis qui auront tenu compte des observations formulées lors de la réunion d'avant-projet.

## Thème n°5

# UN CONSEIL DE QUALITÉ AU SERVICE DES CITOYENS

---

Les législations et réglementations urbanistiques deviennent de plus en plus nombreuses et complexes.

Les communes ne disposent pas toujours en interne des ressources nécessaires pour appréhender les réglementations et législations. Elles peuvent donc se trouver en difficulté pour, d'une part, donner des informations précises et exactes aux demandeurs de permis, et d'autre part, donner des avis ou lignes de conduites sur les avant-projets qui leur sont soumis (en amont).

Les architectes indépendants ne sont, par ailleurs, plus en mesure d'exploiter pleinement leur esprit créatif, et ils ne sont donc plus les artisans de la construction de la ville qu'ils devraient être.

## NOTRE PROPOSITION

→ **Utiliser et valoriser les compétences des fonctionnaires afin qu'ils puissent aider et conseiller efficacement les demandeurs de permis.**





## Thème n°6

# LA PRÉVENTION DES INFRACTIONS ET LA PRÉSERVATION DU CADRE BÂTI

---

Il arrive régulièrement que les informations urbanistiques fournies par les services communaux sont inexactes et/ou incomplètes.

Ce constat résulte d'une insuffisance de contrôle sur le respect des prescriptions urbanistiques par les habitants d'une commune.

### NOTRE PROPOSITION

→ Renforcer les services de contrôle des infractions urbanistiques et ce, dans le but d'une plus grande sécurité juridique laquelle s'avère essentielle dans le cadre de la transmission d'un bien immobilier.



## Thème n°7

# L'HARMONISATION DES PROCÉDURES DE DÉLIVRANCE DES PERMIS

---

Il existe des différences, entre les communes, sur la constitution des dossiers de demande de permis d'urbanisme, tout comme sur le déroulement des procédures de délivrance desdits permis.

**Pourquoi traiter des dossiers différemment ?** Cette différence ne repose bien souvent sur aucune justification. Elle complique sensiblement le travail des architectes qui doivent s'adapter aux diversités qui président, en fonction des communes, aux procédures de délivrance de permis.

## NOS PROPOSITIONS

→ **Veiller à s'accorder sur les documents (et leur nombre) constitutifs des demandes de permis d'urbanisme étant précisé que le nombre d'exemplaires de la demande de permis doit se limiter à 4 comme prévu généralement dans les annexes de la partie réglementaire du CoDT (arrêté du 22 décembre 2016).**

→ **Harmoniser les procédures de délivrance des permis.**

→ **Veiller à s'accorder sur la consultation du fonctionnaire-délégué lorsque celle-ci est facultative et de vérifier attentivement le caractère conforme ou non de l'avis dudit fonctionnaire**

## Thème n°8

# LES MARCHES PUBLICS AU SERVICE DES PROJETS DE QUALITÉ

---



Les marchés publics comprenant des services d'architecture ont des spécificités qui bien souvent ne sont pas rencontrées par les dispositions (contractuelles et autres) qui régissent lesdits marchés.

Il est essentiel que les attentes du maître d'ouvrage public soient satisfaites tant au niveau de la qualité architecturale qu'à celui de la bonne exécution de l'ouvrage projeté.

Une attention toute particulière doit notamment être portée sur le choix de la procédure du marché public, sur les critères de sélection ainsi que sur les critères d'attributions.

Nous avons édité des recommandations en la matière à l'intention des pouvoirs adjudicateurs. Elles sont disponibles sur le site [www.ordredesarchitectes.be](http://www.ordredesarchitectes.be) (rubrique publications).



Ainsi, à titre d'exemple :

**1. au niveau de la sélection :**

nous préconisons d'ouvrir les marchés publics au plus grand nombre possible de bureaux d'architecture.

**2. au niveau de l'attribution :**

nous indiquons que les critères concernent la qualité architecturale, la qualité fonctionnelle du projet, la durabilité du bâtiment... et non pas le montant des honoraires de l'architecte.

Rappelons aussi l'importance de l'indépendance de l'architecte et du respect qu'il faut accorder à son travail qui justifie qu'une indemnité soit accordée aux soumissionnaires déposant une offre (recevable) nécessitant une prestation intellectuelle.

Par ailleurs, il apparaît que l'éventail des subsides que peuvent obtenir les communes dans le cadre de leurs projets est large mais très difficile à appréhender et à comprendre de sorte qu'il arrive régulièrement que les subsides ne soient pas sollicités.

## NOS PROPOSITIONS

→ **Intégrer nos recommandations éditées dans les marchés publics de services d'architecture que les communes initieront et ce, dans l'intérêt de toutes les parties concernées et donc dans l'intérêt général et particulièrement la recommandation visant à ne pas mettre les architectes en concurrence sur les honoraires.**

→ **Désigner un facilitateur ou une personne de référence qui pourra les assister dans les démarches d'octroi de subsides.**

## Terminons par...

Améliorons la collaboration entre les services communaux et les architectes indépendants de manière à rendre un service fluide, efficace et respectueux des prérogatives et désirs de chacun. Ceci avec pour objectif de construire ensemble une commune capable de se réinventer en toute sécurité : une commune agréable à vivre où les démarches administratives sont rapides et aisées.

Travaillons ensemble.



# ORDRE DES ARCHITECTES

Interlocuteur légal des pouvoirs publics et politiques pour toutes les matières concernant l'exercice de la profession.

## NOUS CONTACTER



+32 81 30 25 01



[chwal@ordredesarchitectes.be](mailto:chwal@ordredesarchitectes.be)



avenue Gouverneur Bovesse, 117 bte 31  
5100 Jambes