

---

## **Les périmètres de remembrement urbain (PRU) approuvés en Wallonie : coûts de transaction, formes d'appropriation et modalités d'application**

**Auteur** : Claeys, Dorian

**Promoteur(s)** : Halleux, Jean-Marie

**Faculté** : Faculté des Sciences

**Diplôme** : Master en sciences géographiques, orientation générale, à finalité spécialisée en développement territorial et géomatique

**Année académique** : 2015-2016

**URI/URL** : <http://hdl.handle.net/2268.2/1592>

---

### *Avertissement à l'attention des usagers :*

*Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.*

*Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.*

---

# **Annexes**

# Table des annexes

Annexe 1 : Site (direction, superficie et situation foncière) .....	I
Annexe 2 : Cadre légal préexistant .....	III
Annexe 3 : Justificatifs du remembrement urbain.....	V
Annexe 4 : Acteurs et type de stratégie .....	VI
Annexe 5 : Projet et programmation .....	VII
Annexe 6 : Chronologie de la procédure .....	IX
Annexe 7 : Guide d'entretien (acteurs communaux et régionaux).....	XI
Annexe 8 : Guide d'entretien (promoteurs privés) .....	XII
Annexe 9 : Guide d'entretien (juristes) .....	XIII

## Annexe 1 : Site (direction, superficie et situation foncière)

Nom	Direction	Superficie (ha)	Nombre de parcelles cadastrales	Propriétaires fonciers
1. Ancienne Brasserie du Peuple	Hainaut I	2,64	49	- Société For Home - Riverains - Sociétés privées
2. Chemin de l'Inquiétude	Hainaut I	2,12	1	- Société Wallonne du Logement
3. Site des Grands Prés	Hainaut I	31	~22	- S.A. Les Grands Prés - S.A. Mons LGP1-LGP2-LGP3 - Ville de Mons - REDEVCO - UMH
4. Site Motte-Aqualys	Hainaut I	7,12	16	- S.A. Aqualys - Ville de Mouscron - Vandewalle & Vancoillie - Vens & Mens - Intercommunale Simogel
5. Quartier Saint-Piat	Hainaut I	1,78	23	- Régie des bâtiments - Société Orymmo - Ville de Tournai - Lesuisse, Irene Marie et Delory, Michel Raymond - Société Vit'ale - CPAS de Tournai
6. Quartier de la Ville Basse	Hainaut II	18,3	150	- Riverains - S.A. Saint-Lambert Promotion - Sociétés privées - RTBF - ...
7. Rive Gauche	Hainaut II	4,25	90	- S.A. Saint-Lambert Promotion - Riverains - Sociétés privées - RTBF - ...
8. Site Marie-José	Hainaut II	32	38	- Ville de La Louvière - Lotibel - Riverains de la rue de Bray
9. Plateau de Bellecourt	Hainaut II	20	57 21 (pour le projet)	- Huyzentruyt Development & Investments
10. Site Héris	Hainaut II	3,53	49	- Ville de Soignies - Riverains
11. Quartier de Droixhe	Liège I	22,39	~38	- Société ATLAS (Maison Liégeoise) - Ville de Liège - Intercommunale IPAL

12. Quartier des Guillemins	Liège I	21	~160	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SNCB</li> <li>- Ville de Liège</li> <li>- Fedimmo</li> <li>- SRWT</li> <li>- Riverains</li> </ul>
13. Centre d'Orp-le-Petit	Brabant wallon	4,2	13	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodymat (Ghetobloc)</li> <li>- Christine Dupont (agricultrice)</li> </ul>
14. Site des Casernes Léopold	Namur	6,36	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Régie des bâtiments</li> <li>- Fortis</li> <li>- Infrabel</li> </ul>

## Annexe 2 : Cadre légal préexistant

Nom	Plan de secteur	Outils réglementaires préexistants
1. Ancienne Brasserie du Peuple	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone d'habitat</li> <li>- Zone de services publics et équipements communautaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PCA n°5 « Quartier de la rue Delval » arrêté le 10/03/1954<sup>74</sup></li> </ul>
2. Chemin de l'Inquiétude	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone de services publics et équipements communautaires (zone d'habitat au PCAR)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RCU réputé approuvé depuis le 15/11/2000 et révisé le 21/04/2006</li> <li>- PCAD n°34 « Les Grands Prés » approuvé le 19/03/2001<sup>75</sup></li> </ul>
3. Site des Grands Prés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone d'activité économique mixte</li> <li>- Zone de services publics et équipements communautaires</li> <li>- Zone d'habitat (très limité)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RCU réputé approuvé depuis le 15/11/2000 et révisé le 21/04/2006</li> <li>- PCAD n°34 « Les Grands Prés » approuvé le 19/03/2001</li> </ul>
4. Site Motte-Aqualys	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone d'activité économique industrielle</li> <li>- Zone d'habitat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RCU approuvé le 15/11/1991</li> </ul>
5. Quartier Saint-Piat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone d'habitat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RGBZPU (centres anciens protégés) depuis le 13/12/1976</li> </ul>
6. Quartier de la Ville Basse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone d'habitat</li> <li>- Zone d'aménagement communal concerté</li> <li>- Zone d'espaces verts</li> <li>- Zone blanche</li> <li>- Zone de services publics et équipements communautaires</li> <li>- Zone d'activité économique mixte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RCU partiel du « Passage de la Bourse » réputé approuvé le 31/05/2004</li> <li>- PCA n°1 du « Quartier de la Sambre remblayée » du 26/02/1947<sup>76</sup></li> <li>- PCA « de la Ville Basse » du 05/04/1967</li> </ul>
7. Rive Gauche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone d'habitat</li> <li>- Zone de services publics et équipements communautaires</li> <li>- Zone d'activité économique mixte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RCU partiel du « Passage de la Bourse » réputé approuvé le 31/05/2004</li> <li>- PCA n°1 du « Quartier de la Sambre remblayée » du 26/02/1947</li> <li>- PCA « de la Ville Basse » du 05/04/1967</li> </ul>

<sup>74</sup> Abrogé partiellement par le schéma directeur du 8 novembre 1993.

<sup>75</sup> PCAD en cours de révision lors de la réflexion autour du PRU, finalement révisé totalement le 07/12/2015 (Matador, 2011, p. 206 ; DGO4-SPW, 2013).

<sup>76</sup> PCA révisé par 8 PCA modificatifs arrêtés entre 1950 et 1979 (Aster Consulting, 2012, p. 52).

8. Site Marie-José	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone d'espaces verts</li> <li>- Zone d'aménagement communal concerté</li> <li>- Zone d'habitat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RCU approuvé le 22/03/1990 et révisé le 06/01/1995</li> <li>- PCA « Marie-José » approuvé le 30/04/2001</li> </ul>
9. Plateau de Bellecourt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone d'habitat</li> <li>- Zone de services publics et équipements communautaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PCA n°6 « Plateau de Bellecourt » approuvé le 19/10/1973<sup>77</sup></li> </ul>
10. Site Hérès	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone d'activité économique industrielle</li> <li>- Zone d'habitat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RCU réputé approuvé le 31/08//1998</li> </ul>
11. Quartier de Droixhe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone d'habitat</li> <li>- Zone d'espaces verts (frange nord)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PCA n°15 « Ancien Champ des Manœuvres et plaine de Droixhe » approuvé le 03/06/1954 et révisé à trois reprises jusqu'en 1963</li> </ul>
12. Quartier des Guillemins	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone d'habitat</li> <li>- Zone réservée</li> <li>- Zone de services publics et équipements communautaires</li> <li>- Zone d'espaces verts</li> <li>- Zone de parc</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PCA n°43 « Quartier des Guillemins » approuvé le 24/02/1955, révisé le 5 janvier 1984 (PCA n°43/2) et le 24/06/2002 (PCA n°43/3)<sup>78</sup></li> <li>- RGBZPU arrêté en 1986 et modifié en 1993 (concerne très peu le PRU)</li> </ul>
13. Centre d'Orp-le-Petit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone d'activité économique industrielle</li> <li>- Zone d'habitat</li> </ul>	/
14. Site des Casernes Léopold	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone de services publics et équipements communautaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PCAD n°3034 « Quartier des Casernes et des Célestines » approuvé le 14/12/1990</li> <li>- RGBZPU (centres anciens protégés) arrêté en 1995 et révisé en 2006</li> </ul>

<sup>77</sup> PCA « Plateau de Bellecourt » abrogé totalement le 22/06/2012 (Source : <http://docum1.wallonie.be/documents/PCA/Hainaut/52043-PCA-0016-06-ARRT-01-01.pdf>).

<sup>78</sup> PCA n°43 « Quartier des Guillemins » abrogé partiellement le 29/06/2015 (Source : [http://spw.wallonie.be/dgo4/site\\_thema/index.php?details=62063-PCA-0041-08&thema=pca](http://spw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php?details=62063-PCA-0041-08&thema=pca)).

## Annexe 3 : Justificatifs du remembrement urbain

Nom	Justifications de la réalisation d'un PRU
1. Ancienne Brasserie du Peuple	- Déroger au PCA existant (désuet)
2. Chemin de l'Inquiétude	- Déroger au PCA existant - Réduire les délais (ne pas attendre la fin de la révision du PCA)
3. Site des Grands Prés	- Réduire les délais (vu les multicouches réglementaires : PS, PCAD, RCU)
4. Site Motte-Aqualys	- Déroger au plan de secteur (développer de l'habitat en zone d'activité économique industrielle) et dans une moindre mesure au RCU
5. Quartier Saint-Piat	- Redynamiser le quartier - Complexité du foncier - Fixer un cadre urbanistique au futur projet pour un aménagement cohérent - Réduire les délais (le terrain étant en vente)
6. Quartier de la Ville Basse	- Déroger au plan de secteur, aux PCA existants et aux nombreux règlements de bâtisse et d'urbanisme
7. Rive Gauche	- Renforcer l'unicité et la cohérence urbanistique des opérations de requalification et de développement - Déroger au plan de secteur, aux PCA existants et aux nombreux règlements de bâtisse et d'urbanisme
8. Site Marie-José	- Simplifier la procédure (éviter une triple procédure pour la ZACC, la révision du PCA et les permis d'urbanisme)
9. Plateau de Bellecourt	- Déroger au PCA existant - Réduire les délais (la ville souhaite développer de l'habitat moyen et constituer des recettes fiscales) (CPDT, 2009a, p. 34)
10. Site Héris	- Avoir un outil opérationnel impliquant la réalisation d'un dossier d'avant-projet d'urbanisation définissant précisément les options urbanistiques et architecturales à développer - Déroger au plan de secteur, au RCU et au plan d'affectation du sol (réalisé sur base du PdS et du RCU)
11. Quartier de Droixhe	- Déroger au PCA existant (désuet) (CPDT, 2009a, p. 34) - Réduire les délais (appels à du partenariat public/privé) - Trouver un partenaire privé pour cofinancer le projet (CPDT, 2009a, p. 34)
12. Quartier des Guillemins	- Définir un cadre général qui régira l'intervention des opérateurs privés sur différents lots (CPDT, 2009a, p. 34) - Modifier le tracé des voiries et des espaces publics - Déroger au plan de secteur et surtout au PCA existant - Remembrer de vastes parcelles foncières
13. Centre d'Orp-le-Petit	- Déroger au plan de secteur - Réduire les délais (plus rapide qu'un PCAD)
14. Site des Casernes Léopold	- Modifier le tracé des voiries et des espaces publics - Déroger au plan de secteur et au PCA - Remembrer de vastes parcelles foncières



## Annexe 4 : Acteurs et type de stratégie

Nom	Initiateur	Auteur de l'évaluation environnementale	Stratégie
1. Ancienne Brasserie du Peuple	Black Horse Development	Fabienne Hennequin & Associés	D'opportunité
2. Chemin de l'Inquiétude	Domovoi	EURECO Auteur de projet : Matador	D'opportunité
3. Site des Grands Prés	IKEA	ABV Environment	Mixte
4. Site Motte-Aqualys	Aqualys	AGECO Environmental consulting	D'opportunité
5. Quartier Saint-Piat	Ville de Tournai	CREAT-UCL	Proactive (associations à l'initiative du projet)
6. Quartier de la Ville Basse	Saint-Lambert Promotion	Aster consulting	Mixte
7. Rive Gauche	Saint-Lambert Promotion	Aster consulting	D'opportunité
8. Site Marie-José	Lotibel + Huyzentrucht Development & Investments	Lotibel	D'opportunité
9. Plateau de Bellecourt	Woningbouw Huyzentrucht	AGECO Environmental consulting	D'opportunité
10. Site Héris	Ville de Soignies	Poly-Art	Proactive (appel à projets)
11. Quartier de Droixhe	Ville de Liège	QUADRA en collaboration avec : - Fabienne Hennequin & Associés - Pissart & Van Der Stricht	Proactive
12. Quartier des Guillemins	Ville de Liège	Ville de Liège	Proactive
13. Centre d'Orp-le-Petit	Bodymat	Aries Consultants Auteur de projet : Agua	D'opportunité
14. Site des Casernes Léopold	Régie des bâtiments	Société momentanée AdP <sup>2</sup>	Mixte

## Annexe 5 : Projet et programmation

Nom	Principales fonctions	Nombre de logements et nombre d'habitants estimé
1. Ancienne Brasserie du Peuple	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements (appartements, maisons unifamiliales)</li> <li>- Home communal</li> <li>- Centre de jour</li> <li>- Résidence-service</li> <li>- Bureaux et services</li> <li>- Commerces</li> </ul>	225 logements 29.294 m <sup>2</sup>
2. Chemin de l'Inquiétude	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements (appartements et studios)</li> <li>- Petits commerces et services</li> </ul>	214 logements 17.980 m <sup>2</sup> 101 logements/ha
3. Site des Grands Prés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerces</li> <li>- Bureaux et services</li> <li>- Logements</li> </ul>	200 logements 20.000 m <sup>2</sup>
4. Site Motte-Aqualys	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements (maisons unifamiliales, appartements)</li> <li>- Résidence-services</li> <li>- Bureaux et services</li> <li>- Commerces</li> <li>- Salle de sport</li> </ul>	278 logements 31.043 m <sup>2</sup> 630 habitants
5. Quartier Saint-Piat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerces</li> <li>- Équipements collectifs</li> <li>- Logements (en partie sociaux)</li> <li>- Activités économiques</li> </ul>	Pas défini dans le dossier de PRU
6. Quartier de la Ville Basse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pôle commercial (centre commercial + cellules de type traditionnel)</li> <li>- Logements</li> <li>- Hôtel et infrastructure d'accueil touristique</li> <li>- HORECA</li> <li>- Bureaux et services</li> </ul>	206 habitants
7. Rive Gauche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pôle commercial (centre commercial + cellules de type traditionnel)</li> <li>- Logements</li> <li>- Hôtel et infrastructure d'accueil touristique</li> <li>- HORECA</li> <li>- Bureaux et services</li> </ul>	57 logements Superficie de planchers moyenne : 6475 m <sup>2</sup>

8. Site Marie-José	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions groupées (maisons unifamiliales, appartements, petits commerces)</li> <li>- Zone d'équipements communautaires (potager commun, verger public, espace de loisirs)</li> <li>- RAVeL</li> <li>- Zone verte avec circuits de promenade</li> <li>- Zone boisée</li> </ul>	170 logements 640 habitants
9. Plateau de Bellecourt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions groupées (maisons unifamiliales, appartements, petits commerces)</li> <li>- Complexe communautaire (école, salle polyvalente, espace de plein air, espace vert)</li> </ul>	320 logements 900 habitants
10. Site Hérés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements (appartements, maisons unifamiliales)</li> <li>- Maison de repos et de soins</li> <li>- Commerces</li> </ul>	195 logements 73 logements/ha (uniquement le projet) 67 logements/ha (pour tout le périmètre)
11. Quartier de Droixhe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements (appartements et maisons)</li> <li>- Maison de repos, centre de jour, résidences-services</li> <li>- Bureaux</li> <li>- Commerces</li> </ul>	+/- 1473 logements dont existants (plan masse du 07/03/2007)
12. Quartier des Guillemins	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements</li> <li>- Bureaux</li> <li>- Complexe hôtelier</li> <li>- Commerces</li> <li>- Équipements</li> </ul>	400 à 500 logements
13. Centre d'Orp-le-Petit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerces</li> <li>- Logements (maisons et appartements)</li> <li>- Bureaux</li> <li>- Équipements</li> </ul>	85 logements 11.757 m <sup>2</sup> 284 habitants
14. Site des Casernes Léopold	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Palais de justice</li> <li>- Logements</li> <li>- Commerces et services</li> <li>- Bureaux</li> <li>- Parc public</li> <li>- Parking public souterrain</li> </ul>	120 à 140 logements <sup>79</sup> 160 habitants 38 logements/ha

<sup>79</sup> Source : <http://www.pavillon-namur.be/les-projets/un-nouveau-quartier-aux-casernes>.

## Annexe 6 : Chronologie de la procédure

Nom	Proposition du conseil communal		Début de l'enquête publique	Avis du collège communal	Avis du FD	Arrêté du Gouvernement /du Ministre <sup>80</sup>
	1 <sup>e</sup> (provisoire)	2 <sup>e</sup> (définitive)				
1. Ancienne Brasserie du Peuple	09/03/2009	22/02/2010	18/04/2011	24/06/2011	21/11/2011	03/05/2012
2. Chemin de l'Inquiétude	25/01/2011	19/07/2011	28/12/2011	14/06/2012	05/02/2013	23/05/2013
3. Site des Grands Prés	25/10/2011	27/02/2012	20/08/2012	08/11/2012	10/06/2013	18/07/2013
4. Site Motte-Aqualys	21/08/2006	02/07/2007	14/05/2007	18/06/2007	23/07/2007	AM : 09/11/2007 AG : 03/05/2012
5. Quartier Saint-Piat	/	26/03/2012	06/04/2012	07/06/2012	11/02/2013	23/05/2013
6. Quartier de la Ville Basse	25/05/2009	26/10/2009	15/06/2009	10/05/2010	28/06/2010	14/10/2010 <sup>81</sup>
7. Rive Gauche	30/04/2012	14/01/2013	24/05/2012	19/07/2012 (réputé favorable)	07/09/2012	31/01/2013
8. Site Marie-José	18/08/2008	22/09/2008	30/03/2009	25/05/2009	04/11/2010	03/05/2012
9. Plateau de Bellecourt	31/03/2008	24/06/2008	14/04/2008	26/05/2008	09/01/2009	AM : 03/04/2009 AG : 03/05/2012
10. Site Hérès	19/05/2008	22/06/2009	05/03/2010	04/06/2010 (réputé favorable)	29/10/2010	03/05/2012
11. Quartier de Droixhe	/	23/04/2007	12/03/2007	10/05/2007	19/06/2007	AM : 24/12/2007 AG : 03/05/2012
12. Quartier des Guillemins	/	29/05/2007	02/04/2007	07/06/2007	13/07/2007	AM : 24/12/2007 AG : 06/12/2012

<sup>80</sup> Pour les PRU arrêtés avant le 3 juin 2010, l'arrêté du Gouvernement abroge l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial. En effet, le Conseil d'État a, dans son arrêt du 3 juin 2010, affirmé que le PRU est un acte réglementaire et que dès lors, l'autorité compétente pour arrêter un PRU est le Gouvernement et non le Ministre seul. L'arrêté du Gouvernement produit ses effets à la date de l'arrêté du Ministre, afin d'assurer la sécurité juridique des actions menées depuis lors.

<sup>81</sup> Cet arrêté est abrogé en partie par l'article 1 de l'arrêté "Rive Gauche" du 31/01/2013.

13. Centre d'Orp-le-Petit	26/07/2010	22/12/2010	17/02/2011	05/04/2011	06/06/2011	03/05/2012
14. Site des Casernes Léopold	/	28/06/2010	19/04/2010	15/06/2010	10/09/2010	03/05/2012

## **Annexe 7 : Guide d'entretien (acteurs communaux et régionaux)<sup>82</sup>**

1. Pour quelles raisons (justificatifs) a-t-on réalisé un PRU ? Quels sont les objectifs du PRU ?
2. Le PRU déroge-t-il aux prescriptions d'un PCA ? Si oui, est-ce que cet argument a été important pour la mise sur pied du PRU ? La réforme RESA ter du CWATUP (juin 2009) n'a-t-elle pourtant pas allégé la procédure du PCA ?
3. Pourquoi choisir un PRU plutôt qu'un PCA, RUE ou SAR ?
4. Quand ont commencé les premières réflexions à propos de ce PRU ? Qui en est l'initiateur (pouvoirs publics ou promoteurs privés) ? (// type de stratégie)
5. Quel est le laps de temps entre les premières réflexions et la mise en œuvre concrète du PRU ? Sont-ils plus courts que dans le cadre d'un PCA, RUE ou SAR ?
6. Si on n'avait pas fait le PRU, comment auraient été les coûts de transaction (expliquer les coûts de transaction) ?  
« Pour un même projet, quelle importance auraient eu les coûts de transaction en fonction des outils utilisés ? »
7. Qu'est-ce qui aurait dû être fait s'il n'y avait pas eu de PRU ?
8. Y a-t-il eu des recours ?
9. À votre avis, de quels facteurs la durée des procédures administratives est-elle dépendante dans le cadre du PRU ?
10. Qu'en est-il de la participation citoyenne ? Comment influence-t-elle les délais ?
11. Combien de projets ont-ils été présentés dans le cadre du PRU ?
12. Quelles sont les principales différences entre le projet prévu dans le cadre de la demande d'adoption du PRU et les projets présentés dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme ?
13. Quelles sont les différences dans les procédures liées au permis entre une situation avec PRU et une situation sans PRU (avec PCA, RUE, SAR) ?
14. Dans le cadre du remembrement urbain, quelles sont les grandes différences entre les procédures du Code et le fonctionnement effectif ?
15. Existe-t-il des PRU où les travaux sont entièrement terminés ? Quelle est la situation juridique à ce moment là ? Quelle affectation ?
16. Est-il possible de demander l'extension d'un PRU, si oui, à quelle étape du développement ?
17. Qu'en est-il du financement dans le cadre du PRU ?
18. Que pensez-vous de l'arrêt du Conseil d'État (GALEYN) du 6 décembre 2013 ? A-t-il compromis l'outil PRU ? Quelles en sont les conséquences ?

---

<sup>82</sup> Ce guide d'entretien est une synthèse des questions générales posées lors de l'ensemble des entretiens avec les acteurs communaux et régionaux. Les questions posées lors d'un entretien étaient bien évidemment légèrement différentes en fonction de l'avancement de la recherche, de l'acteur interrogé et du PRU concerné.

## **Annexe 8 : Guide d'entretien (promoteurs privés)<sup>83</sup>**

1. Pour quelles raisons (justificatifs) a-t-on choisi un PRU plutôt qu'un autre outil ? Quels sont les objectifs du PRU ?
2. Le PRU déroge-t-il aux prescriptions d'un PCA ? Si oui, est-ce que cet argument a été important pour la mise sur pied du PRU ?
3. Pourquoi choisir un PRU plutôt qu'un PCA, RUE ou SAR ?
4. Quand ont commencé les premières réflexions à propos de ce PRU ?
5. Quel est le laps de temps entre les premières réflexions et la mise en œuvre concrète du PRU ? Sont-ils plus courts que dans le cadre d'un PCA, RUE ou SAR ?
6. Si on n'avait pas fait le PRU, comment auraient été les coûts de transaction (expliquer les coûts de transaction) ?  
« Pour un même projet, quelle importance auraient eu les coûts de transaction en fonction des outils utilisés ? »
7. Qu'est-ce qui aurait dû être fait s'il n'y avait pas eu de PRU ?
8. À votre avis, de quels facteurs la durée des procédures administratives est-elle dépendante dans le cadre du PRU ?
9. Combien de projets ont-ils été présentés dans le cadre du PRU ?
10. Qu'en est-il de la mise en œuvre concrète du PRU ? Y a-t-il eu des demandes de permis d'urbanisme ?
11. Quelles sont les principales différences entre le projet prévu dans le cadre de la demande d'adoption du PRU et les projets présentés dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme ?
12. Qu'en est-il du financement dans le cadre du PRU ?

---

<sup>83</sup> Ce guide d'entretien est une synthèse des questions générales posées lors des entretiens avec les promoteurs privés. Les questions posées lors d'un entretien étaient bien évidemment différentes en fonction du PRU concerné.

## Annexe 9 : Guide d'entretien (juristes)<sup>84</sup>

1. Le PRU permet de « s'écarter » des outils réglementaires existants. Y a-t-il une différence avec le verbe « déroger » ? Est-il correct de dire que le PRU permet de déroger au PdS, PCA et RCU ?
2. Dans beaucoup de cas, le PRU déroge aux prescriptions d'un PCA. La réforme RESA ter du CWATUP (juin 2009) n'a-t-elle pourtant pas allégé la procédure du PCA ?
3. Est-il vrai qu'il y a eu la possibilité d'abroger les PCA de manière de plus en plus large ? Pourquoi en abroge-t-on de plus en plus (perspective du CoDT ?) ?
4. Le PRU peut-il déroger à d'autres plans et règlements que le PdS, PCA, RCU et plan d'alignement ? Peut-il déroger au RGBZPU « centres anciens protégés » ?
5. Pourquoi choisir un PRU plutôt qu'un PCA, RUE ou SAR ?
6. Les délais du PRU sont-ils plus courts que dans le cadre d'un PCA, RUE ou SAR ?
7. À votre avis, de quels facteurs la durée des procédures administratives est-elle dépendante ?
8. Quelles sont les différences dans les procédures liées au permis entre une situation avec PRU et une situation sans PRU (avec PCA, RUE, SAR) ?
9. Existe-t-il des PRU où les travaux sont entièrement terminés ? Quelle est la situation juridique à ce moment là ? Quelle affectation ?
10. Est-il possible de demander l'extension d'un PRU, si oui, à quelle étape du développement ?
11. Combien de recours ont été envoyés au Conseil d'État concernant un PRU ? Lesquels ? Brièvement, qu'est-ce que le Conseil d'État a répondu et apporté à la définition du PRU ?
12. Que pensez-vous de l'arrêt du Conseil d'État (GALEYN) du 6 décembre 2013 ? A-t-il compromis l'outil PRU ? Quelles en sont les conséquences ?
13. Dans l'arrêt GALEYN, le Conseil d'État a-t-il confirmé que le PRU ne peut s'écarter des options fondamentales du plan de secteur et du PCA (ce que la partie requérante soulève) ?
14. Quelles sont les options fondamentales du plan de secteur et du PCA ?
15. Qu'en est-il de la Cour constitutionnelle et de la Cour de justice de l'UE ?

---

<sup>84</sup> Ce guide d'entretien est une synthèse des questions générales posées lors des entretiens avec les juristes. Les questions posées lors d'un entretien étaient bien évidemment différentes en fonction de l'avancement de la recherche et de la spécialité du juriste.