

Projet de CoDT
Propositions d'amendements de l'UVCW
En complément : lecture article par article de l'avis de l'UVCW

Le présent document constitue une mise à jour restructurée de l'avis du Conseil d'administration de l'Union des Villes et Communes de Wallonie daté du 28 mai 2013¹.

Depuis la première lecture, le projet a connu diverses évolutions susceptibles de répondre aux attentes des villes et communes. Ainsi, la présente version du projet de CoDT contient des avancées qui permettent d'apaiser certaines craintes des villes et communes, ce que nous pouvons saluer. La volonté de tendre vers la restauration d'un certain équilibre des compétences entre Région et communes est ainsi perceptible au travers des modifications apportées aux périmètres U², aux projets mixtes, aux compétences d'avis du fonctionnaire délégué ou encore aux infractions urbanistiques.

Nos inquiétudes restent cependant vives face à la formalisation actuelle de certains principes. Nous avons dans ce cadre souligné **cinq amendements majeurs**, qui devraient selon nous pouvoir figurer au sein du CoDT afin de respecter au mieux les principes de subsidiarité et d'autonomie communale tout en garantissant la praticabilité et la sécurité juridique des mécanismes mis en place :

1. pour les **délais de rigueur**, la recherche d'un mécanisme plus souple, permettant l'instauration d'un dialogue, d'une prévisibilité et la recherche d'un projet de qualité ;
2. pour le **lien entre le SDER et le CoDT**, conforter la valeur d'orientation du SDER et assurer qu'il ne devienne en rien contraignant dans le cadre de plan, schéma ou permis au sein du futur CoDT ;
3. pour les **périmètres d'enjeu régional**, un accord exprès du conseil communal préalablement à leur adoption et une concertation comparable à celle des périmètres U ;
4. pour la **préservation du patrimoine bâti** ou non, la non-application des actes et travaux dispensés de permis ou soumis à déclaration urbanistique en cas d'écart à un outil indicatif ;
5. pour la **transversalité des politiques**, la concordance et la cohérence des décrets adoptés ou projetés.

En complément de ces amendements, nous annexons une analyse « **article par article** » du projet de CoDT. Cette lecture reprend des remarques et propositions jugées essentielles, voire prioritaires, pour assurer le bon fonctionnement et la sécurité juridique de la réforme en cours de discussion.

¹ Avis déjà mis à jour pour la 2^e lecture du projet de CoDT et envoyé au G.W. dans un courrier daté du 12.11.2013.

² V. cependant infra, la remarque rel. aux arrêtés d'exécution.

Nous soulignons par ailleurs que l'entrée en vigueur projetée au **1^{er} janvier 2015** – soit près de huit mois après l'adoption ambitionnée de l'ensemble de la réforme – est un délai minimal qui devrait déjà pouvoir favoriser l'appréhension par les communes des grands enjeux de la réforme tout en leur permettant de mettre en place les procédures indispensables à la bonne mise en œuvre des délais de rigueur³. Nous invoquons en effet qu'en toute hypothèse, le principe du délai de rigueur et de la réunion de projet ne pouvait entrer en vigueur avant cette date en raison de l'ampleur des réformes administratives nécessaires. À noter toutefois que le défi reste énorme pour les communes et leurs services pour mettre en œuvre la réforme dans ce délai de huit mois, spécialement au regard des autres politiques connexes à appréhender (SDER, voirie, PEB, implantations commerciales, patrimoine, etc.). Le Gouvernement devra être à l'écoute des pouvoirs locaux pour éventuellement décider d'une extension dudit délai.

Rappelons enfin qu'un travail important d'accomplissement est encore à réaliser. La rédaction et le contenu des nombreux **arrêtés d'exécution**, nécessaires à la mise en œuvre des options définies, seront décisifs. Ils peuvent, en cas d'inadéquation avec les objectifs recherchés et les attentes des villes et communes, remettre fondamentalement en cause l'effectivité, voire la légitimité, de la présente réforme. Nous pensons particulièrement au contenu de l'arrêté relatif à la définition des périmètres U dont les options pourraient bouleverser les politiques communales en matière de développement territorial.

³ Sous réserve des modifications proposées au sein du présent document.

1. Les délais de rigueur

D.IV.47

CONSTAT

Plusieurs modifications ont été apportées aux délais de rigueur au cours des trois premières lectures du projet de texte afin de tenir compte des remarques émises par l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Si ces avancées sont positives et sont saluées par notre association, elles se révèlent toutefois ***largement insuffisantes pour permettre aux communes d'exercer leur compétence dans des conditions réalistes et favorables à l'élaboration de projets réfléchis et négociés.***

RESUME DE LA PROPOSITION

Pour les motifs exposés ci-après, l'Union des Villes et Communes de Wallonie demande que le ***parallélisme avec la procédure d'octroi du permis d'environnement/unique*** soit poussé plus avant, dans la foulée de l'unification opérée au niveau des enquêtes publiques, et comporte à tout le moins les éléments suivants :

- une prise de cours du délai de décision à partir de l'envoi de la décision sur le caractère complet et recevable ;
- un allongement des délais de 75 et 110 jours pour les porter respectivement à 90 et 140 jours ;
- la non-prise en compte du délai d'acheminement dans le délai de décision en stipulant que c'est l'envoi de la décision qui doit être effectué dans le délai ;
- la suspension du délai de décision pendant la procédure relative à la voirie ;
- la suspension du délai entre le 16 juillet et le 15 août et entre le 24 décembre et le 1^{er} janvier pour toutes les demandes de permis ;
- la suppression de la conditionnalité de la possibilité de prolongation de 30 jours et son extension souhaitable aux petits permis ;
- la suppression de l'obligation de remboursement en cas de dépassement du délai.

Au-delà de cet indispensable parallélisme procédural, l'Union des Villes et Communes de Wallonie estime que le choix de l'application de la rigueur devrait être laissé à l'appréciation de celui en faveur duquel elle est instaurée, à savoir le demandeur, en lui offrant la possibilité de solliciter une suspension du délai de décision le temps nécessaire à l'instruction de sa demande.

JUSTIFICATION

Outre le fait qu'elle ne remet pas en cause le principe du délai de rigueur et son objectif de prévisibilité, la solution du parallélisme procédural permet une ***simplification administrative*** (une procédure commune pour les différents permis) et ne ***dénature pas les principes existants***, ce qui facilite notamment l'adaptation au sein des services communaux. En outre, on peut raisonnablement considérer qu'il est, si pas hautement souhaitable, à tout le moins opportun d'appliquer à une procédure des correctifs ayant fait leurs preuves dans une procédure en tous points comparable.

Plus précisément :

- le calcul des délais de décision à partir de l'accusé de réception reconnaissant le caractère complet et recevable de la demande permet de prendre en compte l'ampleur du travail qui doit parfois être accompli au stade de l'examen de la complétude et de la recevabilité, particulièrement lorsqu'il est question d'apprécier la complétude d'une étude d'incidences. Il convient dès lors **de ne pas inclure ce travail administratif dans le délai de décision** et de ne faire porter logiquement ce dernier que sur l'examen proprement dit de la demande et des avis ou réclamations éventuels ;
- les délais de **90 et 140 jours** sont considérés comme un **minimum** pour la délivrance des permis d'environnement (dans les faits, les notifications interviennent souvent à la limite de leur expiration, malgré une application du décret de plus de dix ans) et indispensables pour assurer un traitement adapté des demandes de permis. Il n'existe pas de raison théorique objective pour distinguer sur ce point permis d'environnement et permis d'urbanisme. Les demandes relatives à un permis d'urbanisme soumises à un délai de 75 ou 115 jours présentent souvent un niveau de complexité au moins équivalent à celui des demandes de permis d'environnement. On ne peut que s'interroger de voir que ces considérations n'ont été prises en compte que pour la fixation des délais de décision du fonctionnaire délégué, alors même que ce dernier n'est pas confronté aux exigences procédurales qu'implique une prise de décision collégiale (mise à l'ordre du jour, réunions hebdomadaires, signatures, ...). Enfin, et surtout, **cet allongement serait une façon de tenir compte du délai d'envoi de la décision**, que les délais actuels n'intègrent pas de façon réaliste, et qui peut être estimé, dans le meilleur des cas, à une dizaine de jours (retour du dossier, rédaction de l'acte, copies, signatures) ;
- il conviendrait de prévoir expressément que **c'est l'envoi et non la notification qui doit intervenir dans le délai de rigueur**. Cette modification a pour effet de ne pas diminuer le délai de décision du temps d'acheminement de l'envoi, susceptible de faire l'objet de certains aléas non imputables à la commune ;
- la suspension de la procédure d'instruction des permis pendant la procédure relative à la demande d'ouverture ou de modification de voirie est déjà prévue dans le nouveau **décret relatif à la voirie communale**. Il convient dès lors d'assurer la concordance avec le décret relatif à la voirie communale et de reprendre l'article 129^{quater} du Cwatupe tel que modifié par ce décret en lieu et place de l'actuel article D.IV.43 ;
- la **suspension automatique de la procédure entre le 16 juillet et le 15 août et entre le 24 décembre et le 1^{er} janvier**, systématique en matière de permis d'environnement, par l'effet de l'application des règles relatives aux enquêtes publiques, est indispensable pour toutes les demandes de permis, sauf à transformer en cause de refus les congés pris par le personnel communal et les nombreuses suppressions de réunions de collège à ces dates ;
- la conditionnalité de la possibilité de prolongation (attente d'un avis technique déterminant) la rend inutilisable pour aider la commune à faire face aux autres aléas de procédure (nombreuses réactions à l'enquête publique, dossier complexe, maladie du personnel, retard dans l'organisation de l'enquête publique dû aux nouvelles exigences d'affichage préalable, ...). Outre les questions juridiques que pose le libellé de l'alinéa en question (la prorogation du délai de remise d'avis doit-elle intervenir avant l'expiration du premier délai de remise d'avis ? la prorogation du délai de prise de décision est-elle nécessairement subordonnée à la prorogation du délai de remise d'avis ?), nous tenons à rappeler qu'une telle limitation n'est pas imposée au fonctionnaire technique qui entend prolonger son délai de remise d'avis dans le cadre de la délivrance d'un permis d'environnement. On constate pourtant que les causes de retard sont sensiblement les mêmes dans l'une et l'autre situations. **La prolongation doit pouvoir se faire sans condition**. Dans tous les cas, il conviendrait de lever tout doute quant à la possibilité de prolonger le délai de décision dans

l'attente d'un avis technique déterminant **d'une instance qui n'est pas visée à l'article D.IV.36** (le renvoi actuel à l'art. D.IV.38 semble en effet exclure cette possibilité) ;

- la possibilité de **prolongation est également trop restrictive en ce qu'elle ne peut trouver à s'appliquer pour les demandes de permis soumises à un délai de décision de 30 jours**. Une telle limitation ne se justifie pas dès lors que c'est précisément pour ce type de demandes que cette possibilité présenterait le plus grand intérêt. Ainsi, dans l'état actuel des textes, la commune ne disposera que d'un délai de plus ou moins 15 jours (dans l'hypothèse où la décision sur la complétude et la recevabilité aurait été envoyée avant l'expiration du délai) pour que le collège (qui ne se réunit pas nécessairement chaque semaine de l'année) prenne sa décision, pour que la décision soit retranscrite, signée et enfin envoyée et acheminée. Dans les faits, cela risque de conduire à un très grand nombre de refus par défaut et à l'intentement de procédures de recours, alors qu'une possibilité de prolongation permettrait d'éviter pour le demandeur ce détour procédural et assurerait le respect de la compétence de principe des communes. Soulignons d'ailleurs que le fonctionnaire délégué se voit octroyer un délai de décision de 60 jours pour les mêmes permis alors que, comme évoqué plus haut, sa prise de décision ne connaît pas les mêmes jalons procéduraux que celle des communes ;
- enfin, le **remboursement des frais de dossier en cas de dépassement du délai prévu par le projet de CoDT ne peut être soutenu par l'Union des Villes et Communes de Wallonie**. Il constitue une sanction pure et simple à l'égard des communes, erronément présumées seules responsables du dépassement des délais, alors même qu'elles auront déjà, selon le cas, exposé tout ou partie des frais d'instruction et effectué un travail préalable pouvant être utile à l'autorité de recours. Rappelons que ces frais sont avant tout une « redevance » destinée à couvrir les frais avancés par la commune pour le service rendu (temps du personnel passé au dialogue, à l'analyse du dossier, frais liés aux copies, à la réalisation des enquêtes publiques, etc.), ne préjugant en aucun cas de l'issue du projet. Par ailleurs, les démarches présidant à un tel remboursement constituent une charge administrative non négligeable et non souhaitable, sans compter les litiges y reliés.

Au-delà de cet indispensable parallélisme procédural, l'Union des Villes et Communes de Wallonie estime que le choix de l'application de la rigueur devrait être laissé à l'appréciation de celui en faveur duquel elle est instaurée, à savoir le demandeur, en lui offrant la possibilité de solliciter une suspension du délai de décision le temps nécessaire à l'instruction de sa demande. Une telle possibilité permettrait au demandeur d'éviter de devoir recommencer toute une nouvelle procédure alors même qu'il serait satisfait de la manière dont se déroule l'instruction de sa demande par la commune. Elle permettrait également d'éviter le gaspillage de travail administratif en allégeant le systématisme de la rigueur.

AMENDEMENTS

Sur base de ce qui précède, l'article D.IV.47 peut être reformulé de la sorte :

La décision du collège communal octroyant ou refusant le permis ou délivrant le certificat d'urbanisme n°2 est envoyée au demandeur et au fonctionnaire délégué dans les délais suivants à compter de la date d'envoi de l'accusé de réception de la demande complète visé à l'article D.IV.33 :

1° 30 jours lorsque la demande ne requiert ni avis préalable du fonctionnaire délégué, ni mesures particulières de publicité, ni avis des services ou commissions visés à l'article D.IV.36 ;

2° 90 jours lorsque la demande requiert l'avis préalable du fonctionnaire délégué ou des mesures particulières de publicité ou l'avis des services ou commissions visés à l'article D.IV.36 ; ce délai est prorogé de 15 jours lorsque le délai de l'enquête publique est de 30 jours. ;

3° 140 jours lorsque la demande requiert l'avis préalable du fonctionnaire délégué, ainsi que des mesures particulières de publicité ou l'avis des services ou commissions visés à l'article D.IV.36 ; ce délai est prorogé de 15 jours lorsque le délai de l'enquête publique est de 30 jours.

Les délais visés à l'alinéa premier sont suspendus automatiquement entre le 16 juillet et le 15 août et entre le 24 décembre et le 1^{er} janvier.

Les délais visés à l'alinéa premier peuvent être prorogés de 30 jours sur décision motivée du collège communal. La décision de prorogation intervient dans les 10 jours précédant l'expiration du délai de décision qui lui est imparti en vertu de l'alinéa premier. Dans les cas visés aux articles D.IV.13 et D.IV.14, la décision de prorogation du collège est envoyée au fonctionnaire délégué.

L'envoi de la décision sur la demande de permis ou de certificat mentionne les personnes à qui la décision est notifiée.

En complément, pour laisser une appréciation sur la rigueur au demandeur, un article D.IV.48 serait par ailleurs inséré pour prévoir que :

Avant l'expiration du délai applicable en vertu de l'article D.IV.47, le demandeur dispose de la faculté de solliciter une suspension de celui-ci, dans le but de permettre la finalisation de l'instruction de sa demande. La demande est adressée par envoi au collège communal au plus tard 10 jours avant l'expiration du délai de décision applicable et mentionne le nombre de jours de suspension sollicités. La suspension est sollicitée pour une durée de 60 jours.

Le collège communal envoie sa décision sur la demande de suspension au demandeur et, dans les cas visés aux articles D.IV.13 et D.IV.14, au fonctionnaire délégué au plus tard le jour de l'expiration du délai applicable en vertu de l'article D.IV.47. À défaut, la demande de suspension est réputée refusée.

Pour la voirie, l'article D.IV.43 doit être amendé pour intégrer l'article 129^{quater} du Cwatupe tel que modifié par le décret du 5 février 2014 relatif à la voirie communale. Il convient par ailleurs de ne pas toucher à l'article 96 du Code de l'environnement.

Lorsque la demande de permis d'urbanisme, d'urbanisation ou de permis d'urbanisme de constructions groupées porte notamment sur l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, l'autorité chargée de l'instruction soumet, au stade de la complétude de la demande de permis ou à tout moment qu'elle juge utile, la demande d'ouverture, de modification ou de suppression d'une voirie communale à la procédure prévue aux articles 7 et suivants du décret du 5 février 2014 relatif à la voirie communale.

Lorsque la demande de permis d'urbanisme, d'urbanisation ou de permis d'urbanisme de constructions groupées porte notamment sur l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale nécessitant une modification du plan d'alignement, l'autorité chargée de l'instruction envoie, au stade de la complétude de la demande de permis ou à tout moment qu'elle juge utile, au collège communal la demande d'ouverture, de modification ou de suppression de ladite voirie communale et le projet de plan d'alignement élaboré par le demandeur, conformément aux articles 21 et suivants du décret du 5 février 2014 relatif à la voirie communale.

Dans ces cas, les délais d'instruction de la demande de permis sont prorogés du délai utilisé pour l'obtention de l'accord définitif relatif à la voirie communale et, le cas échéant, l'arrêté relatif au plan d'alignement.

Lorsque l'objet de la demande de permis est soumis à enquête publique, le collège communal organise une enquête publique conjointe pour la demande de permis, pour la demande relative à la voirie communale ainsi que, le cas échéant, pour le projet de plan d'alignement. La durée de

l'enquête publique conjointe correspond à la durée maximale requise par les différentes procédures concernées.

L'article 26 du projet de CoDT, tel qu'il abroge l'article 96 du décret relatif au permis d'environnement et tel que modifié par le décret du 5 février 2014 relatif à la voirie communale, est supprimé.

2. Lien entre le SDER et le CoDT

Article D.II.12

CONSTAT

Le projet de CoDT précise que l'ensemble des schémas et règlements devront s'accorder au SDER. De la même manière, les demandes de permis (notamment tous les « lotissements » de plus de 2 hectares) devront être analysées au regard du futur SDER.

En raison de plusieurs éléments stipulés ci-dessous, la portée du SDER, qui pourtant devrait garder valeur purement indicative, n'est plus aussi évidente. Cette confusion et la contradiction qui en découle quant à la nature même du SDER imposent de clarifier impérativement la relation qui existera entre le SDER et le CoDT.

RESUME DE LA PROPOSITION

Il convient de conforter la valeur d'orientation du SDER et assurer qu'il ne devienne en rien contraignant dans le cadre de plans, schémas ou permis au sein du futur CoDT, et ce afin d'éviter toute atteinte grave à l'autonomie communale.

JUSTIFICATION

La portée juridique du projet de SDER pose actuellement question.

Il est explicitement mentionné à l'article D.II.12 du CoDT que le SDER a valeur indicative. Il est par ailleurs précisé en page 11 du projet de SDER que : « *les objectifs du SDER ont une portée d'orientation et qu'à ce titre ils ne constituent pas des principes de droit dont la violation pourrait être invoquée à l'appui d'un recours contre des décisions de nature individuelle pour en obtenir l'annulation* ». La volonté de laisser au SDER une portée purement indicative est donc clairement annoncée⁴.

Il existe cependant un nombre important de questionnements sur le lien à opérer entre cette volonté affichée et la concrétisation au travers du CoDT.

- Le CoDT précise, tout d'abord, dans sa version actuelle et à la différence du Cwatupe, que le SDER s'applique à toute décision prise dans le cadre du volet « planification » (plan de secteur, schéma de développement communal et schéma d'urbanisation), de guides d'urbanisme (régional et communal) ainsi qu'à certaines demandes de permis (notamment tous les « lotissements » de plus de 2 hectares). Il est possible pour ces décisions et projets de s'écarter du SDER moyennant une due motivation.

Contrairement à ce qui est annoncé en page 11 du SDER, ce dernier a donc bien un effet direct sur les plans, schémas, guides et projets dont les raisons justifiant l'écart et la motivation y liée pourraient être « *invoquées à l'appui d'un recours contre des décisions de nature individuelle pour en obtenir l'annulation* ».

- Le CoDT considère ensuite, dans certains cas, des parties du SDER comme « essentielles », desquelles il n'est pas possible de s'écarter. Il stipule en effet à l'article D.II.12 que l'écart n'est possible que si le projet ou la décision « *ne compromet pas les*

⁴ Soulignons cependant que le SDER ne parle que des objectifs et non de la structure spatiale et des mesures de mise en œuvre. La valeur des autres parties n'est pas, semble-t-il, spécifiée.

éléments essentiels du schéma qui concernent ce projet et présente des spécificités qui justifient ces écarts ». Il renforce ainsi la portée du SDER.

- Le CoDT donne également des valeurs et conséquences diverses aux différentes parties du SDER – objectifs, structures territoriales et mesures de mise en œuvre – sans réellement en préciser la portée. Pour exemples :
 - le guide d'urbanisme (régional ou communal) « *décline (...) les objectifs du schéma de développement de l'espace régional en objectifs d'urbanisme* » ;
 - le schéma de développement communal ou d'urbanisation « *traduit les objectifs et s'inspire des mesures de mise en œuvre* » du SDER ;
 - le plan de secteur, lui, « *s'inspire des indications et orientations du SDER* ». La ou les parties du SDER concernées ne sont pas spécifiées.

- À ces constats s'ajoute le fait que, de par son contenu et sa précision, le SDER perd, sur certains points, sa valeur d'orientation au profit d'une valeur quasi normative. Le concept d'objectif glisse dans ce cas vers un concept de principe. Nous pensons spécialement aux différents objectifs et mesures de mise en œuvre « chiffrés ». Rappelons que le Conseil d'Etat précise, dans sa jurisprudence relative aux outils indicatifs, qu'en cas d'écart « *la motivation est fonction de la rigueur des exigences* »⁵. Il va même plus loin en précisant que, quand dans ce schéma l'autorité a inscrit une ligne de conduite précise et restrictive, cette motivation ne peut reposer que sur des événements postérieurs qui en rendent la mise en œuvre impossible ou sur des motifs impérieux. La précision du contenu du SDER renforce donc sa portée et ses effets sur les schémas/plans/guides/permis.

Ce document, pourtant d'orientation, semble donc avoir une valeur indicative renforcée, parfois quasi normative, en fonction de la précision ou de la partie concernée.

Cette confusion et la contradiction qui en découle quant à la nature même du SDER imposent de clarifier impérativement la relation qui existera entre le SDER et le CoDT.

Si ces constats et incertitudes devaient se confirmer au travers de l'adoption, il **s'agirait d'une atteinte forte à l'autonomie locale** et **d'une recentralisation** de la politique d'aménagement du territoire incompatible avec le principe de subsidiarité.

Cette modération forte de l'autonomie locale nous semble être, par ailleurs, particulièrement problématique au regard de **l'absence de hiérarchisation des objectifs** sous-tendus par le SDER. En effet, la multiplicité des objectifs et le caractère difficilement conciliable de certains d'entre eux permettent certes à l'autorité de juger des intérêts en présence dans le cadre de sa décision et de choisir, en fonction des circonstances locales, les objectifs qui lui semblent devoir être préférentiellement rencontrés. Cette opportunité est lourdement contrebalancée, toutefois, **par la plus grande capacité laissée aux autorités régionales pour réformer lesdites décisions** et pour les tiers de contester en annulation lesdites décisions, et ce de par une vraisemblable et probable divergence d'interprétation quant au caractère prioritaire ou supérieur de l'un ou l'autre objectif sous-tendu, en fonction des intérêts spécifiques en cause. En outre, la prise en compte de contraintes de types non territoriales s'avèrerait impossible. Enfin, la notion d'**élément essentiel du SDER doit impérativement être explicitée dans le cadre du SDER** (la structure territoriale, les objectifs principaux ou spécifiques, le projet de territoire et les mesures constituent-ils ou non des « éléments essentiels »⁶ et dans quelle mesure ?).

Les interprétations divergentes potentielles entre l'autorité locale et l'autorité régionale, source d'insécurité juridique, nous paraissent affaiblir la réactivité nécessaire des autorités locales en termes de développement territorial.

⁵ C.E., n°160.501, 26.6.2006, Everard de Harzir et, également, exposé des motifs du présent projet de décret (p. 8).

⁶ Formulation, en 2^e lecture, de l'art. D.II.13 du projet de CoDT.

Un lien contraignant entre le SDER et le CoDT ***figerait en outre le développement territorial local au regard de la vision territoriale actuelle, obérant à terme la capacité des acteurs à assurer et permettre l'évolution de leur territoire.***

Pour le surplus, notons que, en cas d'incompatibilité entre le schéma de développement de l'espace régional entré postérieurement en vigueur et un schéma de développement communal, ce dernier doit faire l'objet d'une révision dans les quatre ans en vue de sa mise en conformité avec le schéma régional. À défaut, sans préjudice de l'article D.IV.9, alinéa 1^{er}, le schéma communal cesse de produire ses effets non conformes au schéma régional. Il nous semble à ce titre nécessaire que ***les budgets régionaux suffisants soient assurés afin de permettre aux communes d'effectuer les adaptations nécessaires suite à l'adoption du SDER.***

Au regard de ces éléments, ***il nous semble qu'il convient de conforter la valeur d'orientation du SDER et assurer qu'il ne devienne en rien contraignant dans le cadre de plan, schéma ou permis au sein du futur CoDT, et ce afin d'éviter toute atteinte grave à l'autonomie communale.***

AMENDEMENTS

Pour rencontrer les objectifs précités, deux amendements complémentaires s'avèrent nécessaires.

Article D.II.12

Les alinéas 2, 3 et 4 de l'article D.II.12 sont abrogés.

Article D.I.14

À l'article D.I.14, 3°, la phrase suivante est ajoutée : « *la subvention couvre intégralement les révisions imposées en vertu des articles D.II.14, al. 2 et D.III.10* ».

3. L'approche architecturale du CoDT

Articles D.IV.1 et D.IV.5

CONSTAT

Notre association constate une dénaturation potentielle du patrimoine bâti au travers de la **généralisation du caractère indicatif des documents** et du nouveau **statut des déclarations urbanistiques**.

RESUME DE LA PROPOSITION

Pour répondre à ce constat, l'Union des Villes et Communes de Wallonie propose que :

- d'une part, soit inscrit dans le décret que les facilités procédurales pour les actes et travaux dispensés de permis ou soumis à déclaration ne soient **pas d'application lorsqu'ils « dérogent ou s'écartent » des prescriptions fixées dans un schéma, guide ou permis d'urbanisation** ;
- d'autre part, qu'en cas de modification d'une construction en cours de réalisation, la modification **relève de la procédure dite du « petit permis » et non de la déclaration**.

JUSTIFICATION

L'un des objectifs clés de la réforme est de promouvoir une meilleure politique du développement territorial et d'urbanisation en favorisant l'approche qualitative. Un ensemble d'outils et de principes sont édictés pour « *promouvoir un urbanisme de projet en lieu et place d'un urbanisme de contrainte* ».

Cet objectif, soutenu par l'Union des Villes et Communes de Wallonie, élude la question de la gestion architecturale du patrimoine bâti existant et à venir. S'il semble que l'objectif qualitatif, au travers d'une plus grande liberté – et donc responsabilisation – des auteurs de projets, est recherché, l'impact pratique des dispositions consacrées semble sous-estimé.

1. L'équilibre entre intérêt collectif et liberté créative

Le dispositif projeté ambitionne de rééquilibrer le dialogue entre l'autorité publique et l'auteur de projet. Non contrainte par la règle, la réflexion architecturale, bien que guidée, n'est plus cadenassée. La concertation entre acteurs, organisée au travers de la procédure de délivrance du permis, devrait permettre la recherche d'un juste équilibre entre les objectifs respectifs des deux parties.

Ce nouveau paradigme emportera une réflexion sur les pratiques actuelles qui nous semble pertinente si elle se concrétise justement.

Cependant, **lorsque le projet est dispensé de permis, cet ajustement entre intérêt collectif et privé n'est pas envisageable**.

En effet, rappelons-le, si la règle certes cadenasse, elle permet surtout, procéduralement, d'engager un dialogue entre les parties en cas de dérogations à celle-ci. Un permis devient obligatoire en cas de dérogation. Une dispense ou une déclaration n'est plus possible. Ce principe est d'autant plus important que ces travaux se réalisent généralement sans le concours et le regard d'un architecte. Ce mécanisme a notamment permis aux autorités publiques, régionales et communales, d'assurer une protection et une gestion cohérente du patrimoine bâti en gardant un œil sur l'ensemble des projets qui pourraient y porter atteinte.

La généralisation de la valeur indicative supprime ce garde-fou puisqu'elle transforme les dérogations (excluant les déclarations et dispenses de permis) en simples écarts. Il en découle que l'ensemble des dispenses ou déclarations seraient d'application quels que soient les mesures de protection ou objectifs poursuivis par la commune. Cette conséquence est intenable et **remet en cause fondamentalement les efforts menés par les communes** depuis plusieurs dizaines d'années pour conserver le patrimoine bâti d'intérêt (au travers des PCA, RCU ou permis de lotir). Il en serait de même, au niveau régional, pour les protections spécifiques apportées par le RGBSR par exemple.

Là où aujourd'hui l'autorité publique peut interdire ou soumettre à conditions certains actes et travaux dérogatoires, demain elle ne pourra plus y regarder quelles que soient les politiques qu'elle ait menées au cours des dernières (dizaine d') années.

Un réajustement du curseur s'avère donc indispensable pour éviter de mettre à néant ces années d'effort et de politique affirmés.

Ce rééquilibrage nous semble de surcroît indispensable pour mettre en œuvre les principes inscrits au sein du projet de SDER qui souligne que « *le patrimoine bâti sous toutes ses formes est irremplaçable et doit être protégé. À côté du patrimoine dont la protection est assurée par un classement, les autorités seront attentives au patrimoine plus ordinaire qui constitue lui aussi un témoignage du passé* »⁷. La généralisation du caractère indicatif cumulée aux facilités procédurales empêche d'opérationnaliser pleinement ce principe.

2. La réalisation de projet

Un autre pan destiné à favoriser la liberté architecturale et la simplification administrative est la possibilité de modifier, par le biais d'une déclaration, le permis d'urbanisme en cours de réalisation. Cette procédure vise à répondre notamment à la demande de notre association qui voulait instaurer un « *permis modificatif simplifié* » afin de pouvoir répondre plus facilement aux aléas de chantier ou aux obligations liées à la PEB.

La disposition projetée souffre cependant de deux lacunes.

- D'une part, cette facilité n'est accordée qu'aux actes et travaux soumis à déclaration conformément à l'arrêté d'exécution. La liste projetée restant, nous l'espérons, limitée, toute autre modification impose dès lors l'introduction d'un permis complet sans autre alternative. La simplification administrative est donc partielle.
- D'autre part, un tel mécanisme modifie substantiellement et directement la portée et le contenu d'un permis d'urbanisme. Cette nouvelle perspective ne nous semble pourtant pas abordée pleinement par les objectifs de la réforme. Elle emporte le risque que le projet déposé ne soit pas celui réellement envisagé et empêcherait la commune de se prononcer en toute connaissance de cause. Ainsi, les baies ou les élévations donnant sur le domaine public pourraient être modifiées lors de la réalisation de la construction, alors même que le projet présenté et le permis stipulaient une approche architecturale différente. Il s'impose d'amender ce mécanisme sous peine de voir détricoter le travail d'analyse et de motivation de la commune, d'empêcher la réalisation des conditions y mentionnées et de dénaturer, le cas échéant, l'espace bâti ou non existant.

En conséquence, une facilité procédurale embrassant les travaux de transformation répondant à certains impératifs techniques ou à la performance énergétique des bâtiments s'avère indispensable mais ne peut se faire sans un réengagement du dialogue entre l'auteur de projet et l'autorité compétente.

Il nous semble que les facilités actuelles devraient être accentuées pour favoriser et faciliter le recours aux « petits permis ». Il est en effet prévu dans le Cwatupe que le collège est seul compétent pour octroyer les permis relatifs aux travaux de transformation (pour autant que la

⁷ Mesures de mise en œuvre du projet de SDER, p. 109.

surface soit au maximum doublée). Ce permis, délivré en 30 jours (soit dans un délai similaire à celui des déclarations urbanistiques) pourrait constituer le permis modificatif ambitionné. Il conviendrait alors de préciser au travers de l'arrêté d'exécution que le contenu du dossier porte uniquement sur la modification escomptée, le cas échéant, en annexant le permis délivré⁸.

AMENDEMENTS

1. L'équilibre entre intérêt collectif et liberté créative

Nous proposons d'inscrire, dans le décret, que les facilités procédurales pour les actes et travaux dispensés de permis ou soumis à déclaration ne sont **pas d'application lorsque ces actes et travaux « dérogent ou s'écartent » des prescriptions fixées dans un schéma, guide ou permis d'urbanisation.**

Amendement

Article D.IV.1

Un paragraphe 3 est ajouté.

« Sans préjudice de l'article D.IV.4, alinéa 2, les actes et travaux ne sont soumis à déclaration, exonérés de permis ou exonérés de déclaration que pour autant qu'ils :

1° n'impliquent aucune dérogation à des dispositions légales, décrétales ou réglementaires ;

2° n'impliquent pas d'écart à un guide d'urbanisme, schéma d'urbanisation ou permis d'urbanisation ;

3° ne nécessitent pas d'actes et travaux préparatoires soumis à permis d'urbanisme ».

2. La réalisation de projet

Deux modifications complémentaires sont nécessaires pour répondre aux lacunes du mécanisme projeté. D'une part, il s'impose de supprimer l'article D.IV.5, alinéa 2. D'autre part, il convient de préciser qu'en cas de modification d'une construction en cours de réalisation, la modification relève de la procédure dite du « petit permis » (compétence du collège communal, délivré en 30 jours sans avis du fonctionnaire délégué ou compétence du fonctionnaire délégué sur la base de l'article D.IV.49 1°).

Relevons que, pratiquement, la proposition d'amendement donne un pouvoir de décision au collège mais ne modifie pas les délais de procédure qui restent similaires aux déclarations⁹.

Amendement

1.

L'article D.IV.5, alinéa 2, est supprimé.

2.

Au titre II, chapitre XIII (formalité post-décisoire), est insérée une nouvelle section intitulée : « Section 4 – modification d'un permis mis en œuvre ».

Un nouvel article D.IV.76 est inséré.

Les actes et travaux qui portent sur une modification du permis d'urbanisme en cours de mise en œuvre, doivent faire l'objet d'un permis qui relève de la compétence de l'autorité qui a délivré le

⁸ Processus parallèle à ce qui est prévu au niveau de la planification. Pour exemple : art. D.II.9 : « le dossier de révision ne doit comporter que les éléments en lien avec la révision projetée ».

⁹ Rappelons que conformément à l'art. D.IV.63, « le collège communal peut se prononcer explicitement sur la recevabilité de la déclaration et sa conformité à la liste arrêtée en application de l'art. D.IV.5 et le notifier au déclarant dans les 30 jours de la réception de l'envoi ou du récépissé visé à l'art. D.IV.30 ».

permis principal dans les délais et suivant la procédure fixée à l'article D.IV.47, 1^o ou D.IV.49, 1^o selon le cas.

Le Gouvernement détermine les cas d'application.

[Cette habilitation permet de relier cette faculté à la nomenclature prévue à l'article D.IV et de conforter la lisibilité voulue par la réforme].

4. Les périmètres d'enjeu régional (PER)

Articles D.II.64 et D.II.66

CONSTAT

L'Union des Villes et Communes de Wallonie craint l'impact considérable et potentiellement négatif de la création de tels périmètres sur le développement territorial communal. En effet, le champ d'application de ces périmètres est défini de façon tellement large qu'il remet en cause la compétence de principe des communes d'aménager leur propre territoire. De tels périmètres pourraient être aménagés par la Région à rebours des politiques menées par la commune concernée sans que celle-ci ne puisse s'y opposer.

RESUME DE LA PROPOSITION

Il est essentiel que les communes participent à l'élaboration du périmètre en toute hypothèse. En conséquence, la délimitation d'un tel périmètre ne pourrait être avalisée sans ***l'accord explicite du ou des conseils communaux concernés*** (à l'instar du périmètre de remembrement urbain).

JUSTIFICATION

Les ***périmètres d'enjeu régional*** (PER) sont destinés à recouvrir des territoires reconnus par le Gouvernement pour y mener une ou plusieurs actions à caractère prioritaire, d'initiatives privées ou publiques, liées au développement social, économique, environnemental, culturel, sportif et touristique de la Région ainsi qu'à son équipement en infrastructures.

Au vu des conséquences potentielles pour le développement territorial communal et la reprise en main par le Gouvernement de l'ensemble des activités y situées, il s'impose qu'une ***concertation étroite avec les communes*** soit assurée afin de s'assurer notamment de l'intégration du périmètre et de ses conséquences potentielles au regard des spécificités et politiques communales. Au vu de la similitude des principes et des implications, une solution semblable à celle développée pour les périmètres de remembrement urbain (PRU) devrait selon nous être envisagée. Ainsi, la délimitation d'un tel périmètre ne pourrait être avalisée sans ***l'accord explicite du ou des conseils communaux concernés***.

AMENDEMENT

L'accord explicite impose une modification de l'article D.II.66.

Au paragraphe 1^{er}, l'alinéa 1^{er} est complété comme suit :
« *Sauf lorsqu'il propose le périmètre, le conseil communal transmet son avis dans le délai de quarante-cinq jours à dater de la demande du Gouvernement ; à défaut, l'avis est réputé favorable ; lorsque l'avis est défavorable, la procédure n'est pas poursuivie* ».

5. La transversalité des politiques relatives au développement territorial

L'exemple du Code de l'environnement et du décret relatif à la voirie

CONSTAT

Les liens du CoDT avec de nombreuses législations nécessitent un travail de coordination important afin d'éviter les incohérences, les contradictions, les redondances et les renvois incorrects. Ce travail de coordination ne nous semble pas encore abouti à l'heure actuelle dans la mesure où nous avons relevé plusieurs difficultés d'articulation.

RESUME DE LA PROPOSITION

Un travail de concordance doit impérativement être réalisé. Nous ne sommes pas en mesure de faire un relevé exhaustif des incohérences constatées et de proposer les amendements y relatifs. Nous procéderons cependant par exemple pour en démontrer l'importance.

En toute hypothèse, dans la mesure où la date d'entrée en vigueur du CoDT projetée au 1^{er} janvier 2015 sera postérieure à celle de l'ensemble des réglementations actuellement en cours de discussion (toujours selon les entrées en vigueur projetées), ***c'est dans le CoDT même que les adaptations nécessaires devront être prévues.***

JUSTIFICATION

Nous mettrons plus spécialement en exergue le Code de l'environnement et le décret « voirie communale » adopté ce 5 février 2014. Des remarques similaires peuvent être apportées au projet de décret relatif aux implantations commerciales ou au décret « PEB ».

1. Code de l'environnement

Alors que le CoDT renvoie au Code de l'environnement pour déterminer les règles applicables aux évaluations environnementales, il contient néanmoins des règles procédurales en la matière qui divergent de celles prévues dans le Code de l'environnement.

Ainsi, pour ce qui concerne les révisions de plans de secteur, l'article D.II.42. du CoDT stipule qu'en cas de demande d'exemption de l'évaluation environnementale, le Gouvernement doit consulter la commission régionale alors que l'article D.53, § 1^{er}, alinéa 4, du Code de l'environnement tel que modifié (par l'article 13 du projet de décret) stipule qu'en cas de pareille demande le Gouvernement doit consulter le Cwedd, le cas échéant la Crat ou à la CCATM lorsque ce sont des projets de plans ou de documents visés par le CoDT, les communes concernées et les personnes et instances qu'il juge utile de consulter. Il en découle qu'en l'absence d'évaluation environnementale, le CoDT ne prévoit pas de consulter les communes concernées par la révision du plan de secteur.

En outre, l'article D.II.43. (procédure de révision de plan de secteur de droit commun) prévoit des instances à consulter ainsi qu'un délai de remise d'avis sur le projet de plan et son RIE qui sont différents de ce qui est prévu à l'article D.57 du Code de l'environnement modifié (par l'article 16 du projet de décret). Ainsi, notamment, le CoDT ne prévoit pas la soumission du projet de plan et son RIE à l'avis des communes concernées alors que cette consultation est prévue par l'article D.57, §3, du Code de l'environnement.

Ces deux exemples ne sont pas les seules divergences avec le Code de l'environnement qui apparaissent dans les règles procédurales du livre II du CoDT (voir également le commentaire des articles en annexe).

Il conviendrait, pour plus de clarté, de fixer les règles procédurales applicables à l'adoption des instruments urbanistiques dans un seul et même texte ou, à défaut, de préciser expressément que les règles du Code de l'environnement sont écartées lorsqu'elles divergent de celles du CoDT ou, au contraire, s'appliquent cumulativement¹⁰ avec celles du CoDT, ce qui semble transparaître dans le commentaire des articles.

En tout état de cause, il est impératif de **prévoir une consultation des communes concernées sur le projet de plan de secteur** comme c'est actuellement le cas dans le Cwatupe, qu'il y ait ou non évaluation environnementale. **À défaut, il s'agirait d'un recul sur la concertation communale inadmissible.** Par ailleurs, il faudrait également préciser le délai endéans lequel le Gouvernement doit fixer le contenu du RIE et soumettre le projet de contenu du RIE à consultation (C. envi., art. D.55 et D.56) lorsqu'il n'est pas l'auteur du plan et ce, afin de ne pas bloquer indéfiniment les procédures d'adoption des schémas.

Pour ce qui concerne les enquêtes publiques, on peut remarquer qu'il n'existe pas de disposition soumettant à enquête publique les projets de révision de plan de secteur et les projets de schémas qui bénéficient de l'exemption d'étude d'incidences prévue à l'article D.53 du Code de l'environnement (le C. envi. ne prévoit d'enquête publique que pour les plans soumis à évaluation des incidences).

De plus, les projets de périmètres spécifiques, soumis à enquête publique par le CoDT, ne sont pas repris dans l'article D.29-1 du Code de l'environnement, ce qui rend inapplicables à ces derniers les règles relatives aux enquêtes publiques contenues dans le Code de l'environnement.

2. Décret « voirie communale »

L'article D.IV.43 du CoDT prévoit une procédure « voirie » incompatible avec l'article 129bis et 129ter du Cwatupe non abrogés et incompatible également avec le décret relatif à la voirie communale (art. 7 à 20). En outre, le CoDT prévoit l'abrogation de l'article 129quater du Cwatupe et de l'article 96 du décret relatif au permis d'environnement alors même que le décret relatif à la voirie les modifie spécifiquement pour établir le lien entre les réglementations. Si le CoDT entre en vigueur tel quel après l'entrée en vigueur du décret voirie, il y aura donc un vide juridique.

La façon la plus simple d'assurer une bonne coordination entre les deux réglementations est de remplacer le contenu de l'actuel article D.IV.43 du CoDT par le contenu de l'article 129quater du Cwatupe tel que modifié par le décret relatif à la voirie communale. Par ailleurs, l'abrogation de l'article 96 du décret relatif au permis d'environnement doit être supprimée (art. 28 du projet de décret).

Enfin, le CoDT devra opérer plusieurs modifications de ce décret relatif à la voirie communale dans la mesure où ce dernier a été rédigé par référence à des dispositions du Cwatupe.

3. D'autres exemples peuvent être cités

Nous pensons :

- à l'avant-projet de décret **relatif aux implantations commerciales** dont la concordance avec le projet de CoDT est à revoir fondamentalement sous peine non seulement de grever l'autonomie communale sur un certain nombre de points (comme les projets « mixtes »), mais également, et plus radicalement, de rendre le texte inapplicable¹¹ ;

¹⁰ En cas d'application cumulative, certaines contradictions devraient être levées (v. not. dans le commentaire des art. en annexe celui relatif à l'art. D.II.45, § 3, alinéa 3).

¹¹ Pour un complément, v. avis du Conseil d'administration de l'UVCW daté du 4 février 2014.

- au **nouveau décret PEB** qui s'imprègne des procédures du Cwatupe et qui devra être modifié, amendé à la date d'entrée en vigueur du CoDT ;
- au volet « **patrimoine** », qui devra être adapté aux modifications projetées du CoDT.

6. Analyse article par article

Vous trouverez ci-dessous différentes remarques et propositions d'amendements structurées sous forme d'une analyse article par article. Il s'agit d'un résumé de l'avis du Conseil d'administration de l'Union des Villes et Communes de Wallonie du 28 mai 2013¹², mis à jour au regard de la troisième lecture du projet de CoDT.

Les articles mis en évidence (par une double ligne : //) constituent, selon nous, les modifications d'importance prioritaire. L'analyse ne se veut cependant pas exhaustive.

LIVRE II – LA PLANIFICATION

1. Les schémas communaux

D.II.8

§ 2 et § 4¹³

Il conviendrait de préciser le délai endéans lequel le Gouvernement doit fixer le contenu du RIE du projet de schéma et le soumettre à consultation conformément aux articles D.55 et D.56 du Code de l'environnement.

Par ailleurs, en l'état actuel des textes, aucune disposition ne soumet les projets de schémas non soumis à évaluation environnementale à la formalité de l'enquête publique.

§ 5

Nous estimons inopportune la disposition qui laisse la possibilité au fonctionnaire délégué de ne pas transmettre au Gouvernement un schéma communal approuvé. En effet, si dans le cadre de la même réforme on demande aux communes de respecter quotidiennement des délais de rigueur en matière de permis, il n'est pas concevable que l'administration régionale puisse négliger de traiter des documents de conception portant sur une commune entière (voire plusieurs communes puisque la possibilité existe désormais). Dans la mesure où le texte ne prévoit pas que le fonctionnaire délégué remette un avis au Gouvernement (il est seulement supposé recevoir le dossier et le transmettre dans les 30 jours), nous proposons que la disposition soit revue. Notre association ne s'oppose pas à « l'étape fonctionnaire délégué » dans la mesure où ce dernier accompagne généralement le processus de conception et est donc le plus à même de remettre un avis éclairé au Gouvernement, mais nous estimons que des délais de rigueur, justifiés notamment par l'accompagnement tout au long de la procédure, doivent s'appliquer. Un deuxième envoi du dossier complet par la commune (généralement réclamé en trois à six exemplaires) serait en outre un ***gaspillage financier et environnemental.***

§ 6, alinéa 3

Nous estimons ***qu'une seule « campagne »*** de modifications doit pouvoir suffire. Dans le cas contraire, on s'écarterait de plusieurs objectifs de la réforme (confortement de l'autonomie communale, simplification des procédures/raccourcissement des délais, etc.). Cette procédure ne devrait pouvoir porter ***que sur la légalité au même titre que l'approbation.*** Le texte n'est pas clair sur ce point. ***Les commentaires des articles devraient le mentionner explicitement.***

¹² Cet avis est également disponible sur notre site internet à l'adresse suivante : <http://www.uvcw.be/actualites/2,129,1,0,4809.htm>.

¹³ V. également amendement n°5 – la transversalité de ses politiques relatives au développement territorial.

§ 6, dernier alinéa

Nous **rejetons avec fermeté** l'ultime maillon de la « chaîne administrative de l'adoption », à savoir la disposition qui prévoit que **l'absence d'arrêté du Gouvernement** sur le projet de SDC (en ce compris l'envoi d'un rappel par le collège communal laissant un dernier délai de 30 jours à l'autorité régionale) **équivaut à un refus**. Une telle issue serait d'une part tout à fait contraire à notre demande d'autonomie communale sur le fond. Elle serait d'autre part perçue comme une injure eu égard à l'importance de la démarche (rarement moins de trois ans de travail) et à la mobilisation de moyens humains (administration communale, CCATM, population) et matériels (rémunération de l'auteur de projet, organisation de l'enquête publique, reproduction des documents, etc.) qu'elle implique.

Nous demandons donc que l'issue de l'adoption d'un schéma de développement communal, en cas d'absence de réaction du Gouvernement, soit la même que pour un schéma d'urbanisation en pareilles circonstances, à **savoir que l'outil soit « réputé approuvé »**. **Nous pouvons cependant comprendre qu'une distinction puisse être réalisée avec les SDC qui mettent en œuvre un périmètre U**. L'alinéa peut être remanié en ce sens en excluant simplement ce type de SDC.

D.II.13

V. article D.II.55 à D.II.62.

D.II.14

Les modifications à réaliser étant imposées par l'adoption d'un outil régional, il conviendrait que la Région **compense intégralement le coût financier** d'une telle mise à jour (v. amendement n°2 du présent document – lien entre le SDER et le CoDT)

2. Le plan de secteur

D.II.31 et D.II.37

Nous souhaitons que la réorganisation des **zones d'extraction** en deux types (destinées à l'urbanisation là où existent de véritables installations industrielles de traitement de la ressource extraite, non destinées à l'urbanisation ailleurs) se fasse en concertation avec les communes concernées. Par ailleurs, la **distinction** entre ces deux types de zones n'est **pas évidente** et pourrait, à terme, entraîner une insécurité juridique. La zone de dépendances d'extraction est en effet destinée à « *l'exploitation des carrières et de leurs dépendances* » tandis que la zone d'extraction (non urbanisable) est destinée à « *l'exploitation des carrières* ». Deux termes similaires sont ainsi employés pour des objectifs différents. Une plus grande adéquation avec les **commentaires des articles** – plus clairs sur ce point – nous semble nécessaire.

D.II.43¹⁴

La manière dont les dispositions du Code de l'environnement relatives à l'évaluation des incidences s'articulent avec la procédure d'adoption d'un plan telle que décrite dans le CoDT devrait être expressément indiquée (l'application est-elle cumulative ?).

La consultation des communes sur le projet de plan doit en tous cas être maintenue, qu'il y ait ou non évaluation des incidences.

Par ailleurs, en l'état actuel des textes, aucune disposition ne soumet les projets de plan non soumis à évaluation environnementale à la formalité de l'enquête publique.

D.II.45, § 3, alinéa 3

En vertu du Code de l'environnement, ce n'est pas à la commune mais au Gouvernement qu'il incombe d'arrêter le projet de contenu du RIE et de soumettre ce projet de contenu à consultation. Il conviendrait donc de préciser que la disposition déroge au Code de l'environnement.

¹⁴ V. également amendement n°5 – la transversalité de ses politiques relatives au développement territorial.

D.II.55 à D.II.62

S'agissant de la motivation des dérogations et des écarts, l'Union des Villes et Communes de Wallonie constate que **la réforme ne constitue pas, contrairement à ce qui est avancé, une réponse implacable aux problèmes de sécurité juridique** et de complexité d'élaboration qui fragilisent les permis dérogatoires.

Pour les écarts aux dispositions à valeur indicative, la structuration proposée permet certes d'éclairer l'autorité compétente sur les exigences de motivation, mais ne rend pas cette dernière plus simple, par comparaison aux exigences en matière de dérogation. La jurisprudence du Conseil d'État n'est par ailleurs que naissante pour ces principes d'écarts à un document à valeur indicative. On peut toutefois estimer que la motivation des dérogations aux instruments ayant actuellement valeur réglementaire, mais qui se verront conférer valeur indicative (plans communaux d'aménagement et permis d'urbanisation), sera un tant soit peu allégée de par le fait de la suppression de l'exigence de caractère exceptionnel de ces dérogations (pour autant, bien entendu, qu'elle ne soit pas réintroduite par la jurisprudence).

Deux problèmes particuliers se posent néanmoins s'agissant de la motivation des écarts. On peut en effet **mettre en doute l'opportunité de prévoir quatre régimes d' « écart » distincts** selon l'instrument indicatif concerné, sans parler du fait que les balises fixées sont pour le moins succinctes et peu éclairantes sur leur contenu concret. Ensuite, l'obligation de motiver les **écarts** de certains permis **par rapport au SDER** risque d'être particulièrement lourde, voire impossible à respecter intégralement au vu de la portée des dispositions contenues dans le SDER et de la difficile transposition de ses objectifs au niveau local (voir amendement n°2 relatif au lien SDER-permis).

Enfin, en ce qui concerne les dérogations, l'Union des Villes et Communes de Wallonie **continue de s'interroger sur l'opportunité de maintenir un régime dérogatoire distinct** au profit du fonctionnaire délégué, surtout si l'on a égard à la jurisprudence du Conseil d'État qui estime que les dérogations accordées en vertu de l'actuel article 127, § 3, du Cwatupe doivent également l'être de façon exceptionnelle. Par ailleurs, les modifications apportées aux actuels articles 111 et 112, même si elles sont opportunes en ce qu'elles augmentent légèrement les possibilités pour le collège d'octroyer un permis dérogatoire au plan de secteur, ne sont pas de nature à atténuer la différence de régime. En outre, on regrettera que **l'hypothèse des « coins de rue »** ne soit pas prévue dans la disposition reprenant l'actuel article 112 tel que cela avait été demandé par notre association.

3. Les périmètres spécifiques

D.II.64, § 3

Il nous semble que les **restrictions « automatiques »** prévues à cet article pour la définition de périmètres U (enclavement ou profondeur maximum de 150 mètres pour que certaines zones non destinées à l'urbanisation puissent devenir des zones urbanisables) ne sont pas indispensables dès lors :

- qu'il y aura déjà eu un travail préparatoire mené par la Région au stade de la définition des périmètres ;
- que si l'on souhaite une évolution collective des mentalités et des usages en faveur d'un vrai recentrage de l'urbanisation, il est nécessaire de se donner les moyens d'y arriver.

Nous soulignons par ailleurs la nécessité de trouver les moyens pour prendre en considération l'évidente **pression foncière** qui s'exercera au sein de ces périmètres, sous peine de voir réduits à néant les potentiels développements de certaines zones.

De manière générale, il doit être garanti que ces « périmètres U » n'auront pas d'effets non souhaités par l'autorité communale au sein de politiques connexes (transports, logement, etc.). Des assurances doivent être apportées sur ce point au sein de l'exposé des motifs.

D.II.64, § 5

V. amendement n°4 – le périmètre d'enjeu régional.

À la lecture, le champ d'application du PER s'avère particulièrement large. Si l'on comprend la possibilité de viser les activités économiques ou les infrastructures d'intérêt régional, la possibilité d'impacter les politiques communales pour des raisons environnementales, sociales ou encore culturelles nous apparaît moins évidente. La définition actuelle donne des ouvertures particulièrement étendues à la Région qui, si elles venaient à être concrétisées et généralisées, pourraient aller à l'encontre des objectifs de la réforme en ce qui concerne l'autonomie des communes. Le respect de ce principe passe nécessairement **par une définition plus adaptée du champ d'application du périmètre**. À notre sens, le champ d'application devrait être limité « *au développement économique, environnemental et touristique de la Région ainsi qu'à son équipement en infrastructures* ». Il conviendrait de surcroît de préciser que **ces périmètres soient arrêtés de manière exceptionnelle**.

Les **notions** inscrites au sein de l'article D.II.66 doivent par ailleurs impérativement être **cadrées et définies** ; particulièrement « l'enjeu régional » et les « actions prioritaires ». Une définition stricte permettrait de mieux garantir le respect du développement territorial local. Des exemples concrets devraient enfin être envisagés au sein des commentaires des articles pour guider la compréhension et la concrétisation des futurs projets.

D.II.66

Nous insistons dans ce cadre pour que l'adoption des périmètres assure le respect des **lignes politiques préalablement établies par la commune**. Ainsi, un noyau ne pourrait être adopté en contradiction avec des options communales d'aménagement issues d'un SSC/SDC ou d'un RUE/SU, ni au regard des options stratégiques définies au sein d'un PST, ni avoir pour conséquence de déforcer une action de développement local initiée suite à l'adoption d'un PCDR, sauf dans le cas où la commune elle-même souhaiterait réorienter lesdites options ou actions.

Si le Gouvernement devait décider en bout de course, pour des motifs d'intérêt régional, de contredire des orientations locales au travers de l'adoption du périmètre U, un principe de **compensation financière** devrait être instauré (assurant, par exemple, la révision du SSC/SDC « désavoué » ou l'établissement d'un schéma pour un noyau jamais envisagé jusque-là par la commune).

D.II.80

Les communes concernées souhaitent pouvoir disposer de la faculté d'abroger purement et simplement les plans directeurs et schémas directeurs, en toute autonomie (c'est-à-dire sans application de D.II.9, § 7), dans l'année qui suivra l'entrée en vigueur du Code.

LIVRE III – LES GUIDES D'URBANISME

D.III.6, § 5, alinéa 3

Nous estimons **qu'une seule « campagne »** de modifications doit pouvoir suffire. Dans le cas contraire, on s'écarterait de plusieurs objectifs de la réforme (confortement de l'autonomie communale, simplification des procédures/raccourcissement des délais, etc.). Cette procédure ne devrait pouvoir porter que sur la légalité.

D.III.10

V. amendement n°2 – lien entre SDER et CoDT (financement intégral des révisions imposées)

D.III.17

Il sera indispensable que la Région donne aux communes des « **clés** » **pour définir la limite entre « disposition indicative » et « norme »**. En effet, s'il est bien établi que les nouveaux documents devront identifier les normes comme telles, il n'en est pas de même pour la

cinquante de RCU en vigueur. Pour ces derniers, l'application du nouveau régime entraînera inévitablement des difficultés quotidiennes liées aux interprétations possibles. Il convient donc de mettre en place un mécanisme d'assistance aux communes concernées sous peine d'accroître l'insécurité juridique des permis y délivrés. Cette répartition devra être réalisée avant l'entrée en vigueur du Code. À défaut, un régime transitoire spécifique, postdatant l'entrée en vigueur du régime indicatif pour les GCU, pourrait être envisagé.

Il en découle plus largement que les coûts des modifications de RCU existants, qui s'imposeraient aux communes en suite de l'entrée en vigueur de la réforme, doivent être compensés intégralement par la Région.

LIVRE IV – LES PERMIS, LES DÉCLARATIONS ET LES CERTIFICATS D'URBANISME

1. Généralités

D.IV.4

Nous déplorons ici, dans la seconde lecture, la suppression du potentiel **renforcement de l'autonomie communale** qui permettait au conseil communal de soumettre à permis, sur simple délibération, des actes et travaux qui y échappent en principe. Cette faculté permettait aux communes de favoriser le respect de leur spécificité sans être conditionnées à l'adoption préalable d'un guide qui, inévitablement, va retarder de plusieurs années cette possibilité et, partant, risquer un laisser-faire de certaines activités dont il est demandé aujourd'hui, de manière pressante, un contrôle communal.

D.IV.5

V. amendement n°3 – l'approche architecturale.

Il est par ailleurs indispensable d'interdire que les déclarations puissent porter sur **les biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés ou assimilés**. Le lien entre le présent article et l'article D.IV.I, § 2, ne nous semble dans ce cadre pas évident. Ce dernier semble prévoir cette interdiction contrairement à l'article D.IV.5.

D.IV.6, 4°

Au niveau des exonérations de permis d'urbanisation, relatives aux « périmètres U » plus singulièrement, **se pose la question de la conséquence d'un tel morcellement de l'appréhension des projets par la commune**. Nous pensons particulièrement aux charges d'urbanisme qui devront, à défaut de pouvoir être imposées au sein d'un permis d'urbanisation, être distinguées au sein de chaque permis d'urbanisme. La complexité administrative risque de ne pas faciliter la concrétisation des projets (localisation du boîtier électrique, raccordement ou renforcement de l'égouttage, etc.) ni leur intégration dans les sites bâtis (harmonisation de l'alignement, réfection des trottoirs, etc.).

2. Procédure

2.1 Autorités compétentes

D.IV.8.

Les communes disposant d'un SDC (équivalent du SSC actuel) et d'une CCATM ou disposant d'un SDC portant sur un ou plusieurs périmètres U et d'une CCATM se retrouveront en régime décentralisé dès l'entrée en vigueur du décret (D.IV.9), mais elles ne pourront conserver ce

« statut » que dans les trois ans de l'entrée en vigueur du Code, si elles ne se dotent pas d'un GCU « simplifié »¹⁵.

Nous avons souligné lors de la première lecture que ce délai était trop court. En effet, dans la pratique, la conception des RCU s'est souvent étalée sur plus de deux ans, auxquels il faut ajouter le temps nécessaire à lancer un marché public ainsi que le temps d'adoption du document (parcours administratif), soit un total plus proche des **quatre ans**.

Nous soulignons les modifications opportunes apportées à l'article D.IV.8, alinéa 2, par rapport au projet de base. On remarque cependant toujours la disparition de plusieurs hypothèses de dispense d'avis du fonctionnaire délégué (actuel art. 127, § 1^{er}, alinéa 2, 2°, a, b, c et d du Cwatupe) qui devront impérativement être reprises dans l'arrêté établissant la liste des actes et travaux d'impact limité, sauf à consacrer une nouvelle centralisation ayant pour effet d'éloigner encore un peu plus le fonctionnaire délégué de ses missions prioritaires.

D.IV.12

L'objectif poursuivi au travers du certificat d'urbanisme n°2 n'est **pas évident**. Calqué parfaitement sur la procédure de permis, il en épouse l'ensemble des contraintes. Partant, la plus-value d'un tel mécanisme ne nous apparaît pas clairement, sauf peut-être au travers d'une composition de dossier plus succincte que celle imposée au permis. La distinction entre ces outils devrait donc apparaître plus formellement au sein du Code afin d'aider tant les autorités que les auteurs de projet dans le choix de la procédure la plus pertinente.

D.IV.15., dernier alinéa

Cet article reprend la jurisprudence du Conseil d'État en précisant que le fonctionnaire délégué est compétent pour délivrer les permis, même lorsqu'ils ne portent que partiellement sur des travaux relevant de sa compétence. Nous avons alors, en première lecture, souligné le risque de dérive d'une application trop systématique de cette solution qui aboutirait à priver les communes de leur compétence pour tous les permis comportant, par exemple, des constructions et équipements de service public ou communautaires et ce, même à titre accessoire.

L'exception introduite au dernier alinéa de cet article semble répondre à cette inquiétude et démontre la volonté de trouver une solution aux constats dressés par notre association. Elle ne trouve toutefois pas à s'appliquer dans certains cas tenant essentiellement à la localisation de ces constructions et équipements publics. De ce fait, la portée de cette exception est peu évidente, d'autant plus que le Gouvernement est habilité à dresser une liste précise des actes et travaux qu'elle vise ; pourtant l'on peut considérer que la liste est déjà précisément établie dans le CoDT. Est-ce à dire que la liste du Gouvernement pourrait être plus restrictive que la liste du CoDT ? Une telle solution ne pourrait être admise par l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Elle plaide plutôt pour que l'exception soit supprimée au profit d'une limitation de la compétence du fonctionnaire délégué en matière d'actes et travaux d'utilité publique et de constructions et équipements de service public ou communautaires (D.IV.16, 2° et 7°) aux seules demandes de permis qui portent entièrement sur de tels actes et travaux. On éviterait de ce fait la solution particulièrement obscure du triple niveau d'exception.

D.IV.18

En tout état de cause, il s'agit d'une procédure qui devra rester exceptionnelle, puisque dérogoratoire à l'autonomie communale et à la séparation des pouvoirs. La liste des permis qui y sont soumis ne pourrait donc être rallongée sans mûres réflexions.

¹⁵ Document qui comprendrait les points 1° et 2° de l'art. D.III.5 (à savoir : le mode de groupement, la volumétrie, l'implantation des constructions, le gabarit et l'aspect des voiries et des espaces publics).

2.2 Le dossier de demande

D.IV.20, § 2

La preuve de la consultation des personnes concernées, lorsque le projet implique l'existence ou la création d'une **servitude**, vise à répondre à la jurisprudence du Conseil d'État, mais ne manquera pas de susciter des difficultés, au stade de l'examen de la recevabilité, s'agissant de l'identification des servitudes existantes. Les communes ne peuvent en effet pas connaître l'existence de ces dernières automatiquement. Le risque d'insécurité juridique est donc grand. Cette preuve ne devrait dès lors concerner, selon nous, que les servitudes à créer. D'autres moyens sont à la disposition des titulaires de servitudes existantes, notamment via les enquêtes publiques et la consultation de voisinage.

Par ailleurs, il est expressément reconnu que le dossier de demande de permis pourra être déposé par une personne qui n'est **pas propriétaire** du bien concerné. Il s'en suit notamment qu'en matière de permis d'urbanisation, des modifications cadastrales pourront être effectuées sans que les propriétaires concernés en soient nécessairement avertis. Le contreseing de ceux-ci sur la demande permettrait d'éviter cet écueil.

Enfin, le principe de l'extériorisation des droits des tiers – actuellement de rigueur dans les permis octroyés par les communes – devrait être expressément consacré, avec les nuances requises.

2.3 La réunion de projet

D.IV.29

En soi, la consécration de cette réunion de projet, pratiquée actuellement dans bon nombre de communes, est un excellent moyen de promouvoir le dialogue et la formalisation de projets aboutis. Par son caractère facultatif sans délai strict apparent – les délais fixés par l'article D.IV.29, § 2, semblent (et devraient être) limités aux réunions de projet obligatoires imposant la présence du fonctionnaire délégué –, elle conforte la pratique tout en soulignant son existence sans l'encadrer à outrance.

Se pose toutefois la question de la disponibilité des acteurs, et spécialement des communes (échevin, CATU, etc.) et du fonctionnaire délégué, contraints de se réunir et de se prononcer dans un délai relativement bref.

Se pose également la question de la responsabilité organisationnelle de cette réunion qui, au regard des principes édictés, devrait incomber à l'administration régionale.

Il est enfin précisé qu'un compte-rendu de la réunion doit obligatoirement être dressé. Nonobstant l'indication dans le CoDT que ce compte-rendu est non décisionnel, il liera d'une certaine manière la commune pour les positions déjà prises, au regard des exigences de la motivation formelle. En effet, si la décision doit être motivée de façon à ce que le demandeur puisse comprendre les raisons du choix de la commune, elle devra nécessairement contenir une justification d'un éventuel changement de position de la commune. Une formalisation précoce de la position communale n'est pas souhaitable au vu des délais extrêmement brefs stipulés au sein du projet de Code, des changements de circonstances potentiels et de l'obligation accrue de motivation qu'ils impliqueront en cas de changement de position.

2.5 Consultations

D.IV.36

La centralisation des instances d'avis en un seul article nous semble pertinente en termes de lisibilité et d'opportunité. Même si l'ajout des gestionnaires de réseau est pertinent, la complétude continue de poser question. Nous pensons par exemple au conseil communal dans le cadre des

voiries ou au service incendie qui remet un grand nombre d'avis dans le cadre des procédures du permis.

D.IV.38 et D.IV.39

Nous avons, dans le cadre de notre avis sur l'évaluation du Cwatupe, procédé à **différentes recommandations pour améliorer la procédure**. Ces demandes ne sont pas rencontrées. Nous les rappelons :

- en tout état de cause, lorsque la compétence revient au fonctionnaire délégué, le collège communal doit disposer de la faculté de soumettre le projet concerné à enquête publique. De même doit-il pouvoir, d'initiative, demander certains avis complémentaires ;
- pour que le collège communal puisse se prononcer en toute connaissance de cause, il conviendrait, de surcroît, qu'il dispose de tous les avis et documents relatifs aux projets en possession du fonctionnaire délégué. Ce transmis systématique fait défaut à l'heure actuelle et doit souvent être réclamé par la commune ce qui s'avère contraire à la simplification administrative et au principe de bonne administration ;
- enfin, il est souvent constaté que les charges et conditions imposées par le fonctionnaire délégué ne sont pas accompagnées des garanties financières requises pour assurer leur bonne exécution. Cette situation met souvent la commune dans une position inconfortable. Cette tendance doit être renversée et systématisée.

Nous constatons également que l'avis du collège communal, en cas de demande soumise à enquête publique, doit être rendu dans un délai qui passe de 70 à 60 jours, sans que cette modification ne soit en rien justifiée. Elle l'est en tous cas difficilement au vu de l'ampleur des projets susceptibles d'être concernés.

2.6. Formalités complémentaires

D.IV.41

Le renvoi aux dispositions du Code de l'environnement pour l'organisation des enquêtes publiques induit un travail **accru pour les communes en matière d'affichage** (nombreux avis d'enquête et avis de décision) qui est loin de se justifier pour toutes les demandes de permis et qui devrait, selon nous, être réservé aux seules demandes de permis soumises à étude d'incidences, comme c'est actuellement le cas. À défaut, les communes devront sans cesse procéder à des affichages en de nombreux endroits pour des permis qui, actuellement, ne requièrent qu'une seule affiche (tant pour l'avis d'enquête que pour la décision) apposée par les soins du demandeur. Cela est d'autant plus nécessaire que l'affichage des avis d'enquête, conformément au Code de l'environnement, a pour effet de retarder le démarrage de l'enquête publique et diminue d'autant la possibilité des communes de réagir aux réclamations formulées en respectant les irréalistes délais de rigueur qui leur sont imposés. Les exigences en matière d'affichage de la décision, quant à elles, font de surcroît peser sur les communes une responsabilité quant à la prise de cours du délai de recours à l'égard des tiers. Il s'avère donc indispensable de tenir compte de ces considérations pour l'élaboration de la liste des actes et travaux soumis à enquête publique. En outre, pour une occupation optimale du personnel communal, les obligations d'affichage du Code de l'environnement, au vu de l'extension potentiellement considérable de leur champ d'application, devraient être imposées au demandeur et non plus aux communes, ce qui implique une modification du Code de l'environnement.

On peut ensuite s'interroger sur **l'opportunité de supprimer l'obligation de notification aux réclamants** au vu de la plus grande incertitude qui en découlera sur la prise de cours de leur délai de recours devant le Conseil d'État. Des questions se posent également quant à l'obligation d'afficher l'avis d'enquête sur le site internet de la commune dans l'hypothèse où celle-ci n'en serait pas pourvue (il conviendrait de préciser dans ce cas, au niveau des commentaires des articles, qu'une telle obligation ne pourrait conduire à insécuriser juridiquement le permis délivré).

Nous aurions également souhaité la **suppression de l'obligation d'organiser une séance de clôture d'enquête**, et préféré son caractère facultatif, au vu de son manque d'intérêt dans de très nombreux cas.

D.IV.42

Nous pointons la difficulté pour la commune d'identifier précisément les occupants à qui elle doit envoyer la notification individuelle dès lors qu'il n'existe aucun registre permettant de le définir avec certitude. Il en résultera une grande incertitude juridique toujours non résolue à ce stade.

D.IV.43

Voir amendement n°5 – la transversalité des politiques relatives au développement territorial.

2.7. La décision

D.IV. 47

V. amendement n°1 – les délais de rigueur

D.IV.54

Le délai fixé au niveau du certificat d'urbanisme n°1 doit **rester un délai d'ordre** et non de rigueur et ne pourrait aucunement entraîner, à défaut de réponse de la commune dans les délais, un engagement de sa responsabilité.

D.IV.61

En ce qu'elle consacre la possibilité d'imposer dans le permis la cession, à titre gratuit, de terrains et de bâtiments destinés à la création de logements par un opérateur public au sens du Code wallon du logement et de l'habitat durable, la réforme répond aux revendications de notre association ; pour autant cependant que par cession de « bâtiment » l'on sous-entende effectivement la construction de ce dernier accompagnée d'une cession. Pour souligner aux acteurs concernés (communes et secteur privé) le potentiel d'une telle modification, les lignes directrices relatives à l'ampleur de ces charges devraient utilement pouvoir être définies.

D.IV.66

La possibilité pour le collège communal d'introduire un recours contre un refus de permis tacite du fonctionnaire délégué, telle qu'elle est prévue dans le Cwatupe, doit être maintenue.

D.IV.77

Nous regrettons de ne pas trouver **l'exigence de subordonner la division d'un bien à la réalisation effective des charges, sauf circonstances particulières**. Une solution doit en conséquence être trouvée sur ce point aux fins d'assurer au mieux l'intégration et la réalisation des projets en limitant au maximum les conséquences financières et administratives pour les communes.

2.8. Effets du permis

D.IV.120

L'article doit être **complété** dans la mesure où il n'est pas évident de savoir si les permis de lotir ayant acquis valeur de **RUE** deviennent des permis d'urbanisation à valeur indicative.

Des sites à réaménager

D.V.2

Cet article renferme la procédure d'établissement et de révision du périmètre et du programme de réaménagement. Le paragraphe 3 précise la méthode d'information d'une part des propriétaires (alinéa 1^{er}) et d'autre part des détenteurs d'autres droits réels, des locataires ou des occupants du bien immobilier concerné (alinéa 2).

Le troisième alinéa prévoit quant à lui que « *les destinataires de la notification visée à l'alinéa 2 adressent leur avis, par écrit, dans les trente jours de la notification* ». Ne visant que l'alinéa 2, cette disposition semble donc ne pas s'appliquer aux propriétaires. Ces derniers sembleraient donc admis à remettre leur avis à tout moment, ce qui pourrait contrevenir au bon déroulement de la procédure.

D.V.5

Le premier alinéa du paragraphe 1^{er} fait référence « *à l'entrée en vigueur de l'arrêté visé à l'article D.V.2, par. 6, (...)* ». Or l'article D.V.2, § 6, traite uniquement de la possibilité de réviser du périmètre et de modifier le programme de réaménagement. Cette référence devrait, semble-t-il, être remplacée par le paragraphe 7 du même article.

En outre, ce même alinéa se conclut par « *Ils envoient les observations au pouvoir expropriant dans les quinze jours de la réception de l'information précitée* ». Il s'agit ici d'une nouveauté par rapport à l'actuel article 171 du Cwatupe. Tel qu'il est libellé, l'application de cet article prête cependant à confusion : quid si la demande d'autorisation d'aliéner est envoyée après la remise d'observations plus de 15 jours suivant la notification ? Qu'entend-on par « *information précitée* » ? Qui doit être considéré comme le « *pouvoir expropriant* » ? Notons que cette disposition est identique à celle de l'article D.VI.5. Une reformulation s'impose donc.

LIVRE VI – LA POLITIQUE FONCIERE

1. Des expropriations et des indemnités

D.VI.5

Le dernier alinéa du premier paragraphe prévoit que, lorsque le plan est dressé par un autre pouvoir expropriant que la commune, le conseil communal doit émettre un avis dans les 15 jours de la demande du Gouvernement. Compte tenu de la périodicité des séances du conseil et de l'imposition légale de fixer à l'avance son ordre du jour, **le délai de 15 jours paraît irréaliste. Il est indispensable de prévoir un délai de 45 jours.**

D.VI.13

L'exclusion, dans le cadre de la détermination du prix de rachat des terrains, de la prise en compte de la plus-value réalisée en violation des accords initiaux est opportune (§ 2, alinéa 1^{er}). Il paraît toutefois important de prévoir ce même principe pour la détermination de la valeur du matériel et outillage, bâtiments construits et infrastructures (§ 2, alinéa 2) et ce, afin de proscrire l'indemnisation des investissements réalisée en connaissance de cause par l'acheteur et violant les accords initiaux entre les parties. En outre, il est interpellant de constater que le prix de rachat est défini en fonction de la valeur du bien au jour du rachat et non au jour de la vente initiale et ce, en raison du risque de spéculation auquel ce mécanisme pourrait mener.

2. Régime des moins-values et des bénéfiques

D.VI.49

La taxe régionale s'appliquera ainsi aux « *bénéfiques résultant de la révision ou de l'élaboration des plans de secteur ou de l'entrée en vigueur d'un schéma visé à l'article D.II.53, par. 2, al. 1^{er} – à savoir donc, exclusivement, le schéma de développement communal –, lorsque celle-ci affecte un bien repris en zone non destinée à l'urbanisation au sens de l'article D.II.20, al. 3, en zone U ou en zone destinée à l'urbanisation ou en zone d'aménagement communal concerté au sens du même article* ». Seules l'élaboration et la révision d'un plan de secteur ou d'un schéma de développement communal pourraient donc entraîner une taxation. Or l'article D.VI.53, qui traite du moment de la perception de cette taxe, fait référence à la possibilité de taxer les bénéfiques découlant de l'adoption ou la révision d'un schéma d'urbanisation.

Il semble donc exister une contradiction entre ces deux articles qui devrait opportunément être levée.

D.VI.51

Il est indispensable que le montant de la taxe ***ne soit aucunement influencé par les charges d'urbanisme qui seraient exigées***. En effet, les charges d'urbanisme ont pour objectif de palier les contraintes et conséquences engendrées par la réalisation d'un projet dont il est demandé le permis. Elles peuvent ainsi être imposées à chaque demande de permis, tout en respectant une certaine proportionnalité avec l'ampleur dudit projet. La taxe régionale vise quant à elle à faire bénéficier la collectivité de la plus-value bénéficiant exclusivement à certains propriétaires, plus-value générée par une modification des prescriptions urbanistiques. Ayant deux objectifs différents, il nous paraît dès lors inconciliable de lier le montant de la taxe régionale à la valeur des charges d'urbanisme. Si tel est le cas, cela reviendrait soit à créer une iniquité entre les demandeurs de permis tenus de réaliser certaines charges, selon qu'ils sont ou non redevables de ladite taxe, soit à annihiler l'objectif même de la taxe régionale dès lors que certains compenseraient son montant avec des charges qui pourtant respectent le critère essentiel de proportionnalité, non pas par rapport au montant de la taxe, mais bien par rapport au projet proposé par le demandeur de permis.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie ***s'interroge également sur la possibilité de déduire du montant de la taxe***, outre la valeur des charges d'urbanisme, ***le montant équivalent à la compensation*** visée à l'article D.II.41, § 4, ***et les frais d'étude inhérents aux procédures ayant généré la plus-value*** encourue par le propriétaire du bien visé à l'article D.VI.49, alinéa 1. En effet, de telles déductions risquent de réduire à peau de chagrin le système ambitieux de la taxe régionale dès lors qu'elles permettraient à chaque propriétaire de réduire à zéro le montant de la taxe due. Rappelons par ailleurs que le mécanisme de compensation prévu par l'article D.VI.49 vise essentiellement la protection de l'environnement et que, partant, aucun amalgame ne peut être réalisé avec une captation partielle des plus-values foncières réalisées. À tout le moins, si la prise en compte de ces frais est maintenue, elle doit intervenir dans le calcul même de la plus-value réalisée et non pas en déduction de la taxe calculée en fonction de cette plus-value.

LIVRE VII – LES INFRACTIONS ET LES SANCTIONS

D.VII.1

Nous soulignons la volonté de donner priorité de décision à l'autorité qui a constaté l'infraction en cas de désaccord entre le collège et le fonctionnaire délégué. On s'étonne cependant que ce principe soit limité à la concertation et la transaction, à l'exclusion de la demande formulée devant le tribunal correctionnel. Cette limitation se justifie difficilement dès lors que l'objet d'une telle demande est sensiblement le même que celui d'une concertation. Il conviendrait de modifier l'article D.VII.13, alinéa 2.

D.VII.2

Nous regrettons ici la volonté de ne plus donner force probante aux procès-verbaux dressés par les agents. La modification apportée par la première et seconde lecture sur ce point nous semblait pertinente :

« Le procès-verbal décrit le ou les actes et travaux infractionnels constatés et la ou les dispositions du présent Code non respectées. Il fait foi jusqu'à preuve du contraire ».

TCE/ARA/APO/MDE/16.2.2014