



Réforme du Cwatupe : deuxième lecture du CoDT
Avis de l'Union des Villes et Communes de Wallonie
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 2013¹, qui vous a été envoyé précédemment, mis à jour au regard de la seconde lecture du projet de CoDT. Ce résumé contient essentiellement des propositions de modification.

LIVRE I – DISPOSITIONS GENERALES

D.I.4

V. article D.IV.43.

D.I.8 à 11

À notre sens, la CCATM devrait se concentrer sur les politiques communales stratégiques et devrait être appliquée aux politiques-clés du développement territorial. Un **recentrage explicite** des compétences serait donc réalisable sur les documents stratégiques ou de planification. Dans ce cadre, et dans la continuité de l'article 1^{er}, la présente commission pourrait utilement être renommée la « **commission consultative communale du développement territorial** » (CCDT).

Partant, **il convient de supprimer l'obligation de consulter la CCATM pour toute « dérogation »**, dès que le fonctionnaire délégué est compétent pour délivrer un permis et dès que le fonctionnaire délégué rend un « avis conforme » (D.IV.37). Cette compétence pourrait être laissée à l'appréciation de chaque commune, en fonction notamment des spécificités locales et des objectifs sous-tendus par la création d'une telle commission. Il a déjà été souligné que cette obligation démultiplie les réunions, diminue la motivation des membres et les détourne de leur rôle premier – leur implication dans les politiques liées à l'aménagement du territoire de la commune – au profit de dossiers parfois mineurs et non essentiels au développement communal.

LIVRE II – LA PLANIFICATION

1. Les schémas communaux

D.II.5

Nous souhaitons que le projet de Code prévoie la possibilité pour des communes limitrophes qui le souhaiteraient d'adopter ensemble un **schéma de développement supra-communal**. Il est indispensable que le CoDT consacre les principes permettant l'opérationnalisation d'objectifs inscrits actuellement au sein du projet de SDER comme les bassins de vie. Un tel mécanisme

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

permettrait de surcroît de conforter les démarches actuellement entreprises par de nombreuses communes.

Les principes insérés au sein de cet article, et complétés par la seconde lecture, méritent donc d'être amplifiés.

D.II.6

L'on peut se demander si l'utilisation d'un SDC partiel est réellement l'outil adapté pour opérationnaliser le périmètre U. Ne serait-il pas plus pertinent, par souci de lisibilité, d'envisager un outil spécifique reprenant un contenu adapté aux objectifs ?

Nous continuons de penser qu'un tel processus est une solution qui permettrait de régler la question de l'article D.II.9, § 7, dernier alinéa (la non-décision du Gouvernement équivaut à un refus, v. infra).

D.II.7

Notre attente du « socle de diagnostic » reste d'actualité. La révision du Code constitue dans ce cadre une opportunité à ne pas manquer. La création de ce principe devrait utilement pouvoir être adoptée concomitamment à l'entrée en vigueur de la réforme.

À propos du diagnostic attendu pour les schémas d'urbanisation, qui est en tous points identique à celui qui est demandé pour les schémas de développement communaux, nous souhaitons **éviter tout risque de dérive dans la pratique.**

En effet, les schémas d'urbanisation viseront, dans beaucoup de cas, l'encadrement de « poches » de quelques hectares dont la mise en œuvre justifie certes une réflexion préalable (desserte, programmation, implantations, gabarits, atmosphère(s) souhaitée(s), etc., le tout à la lumière des atouts/contraintes du site et d'objectifs généraux de développement), mais pas nécessairement une évaluation prospective exhaustive des besoins multisectoriels. Or, dans la pratique des RUE (entre 2005 et 2013), les communes ont régulièrement été contraintes de produire des dizaines et des dizaines de pages de justifications pour pouvoir franchir l'étape de l'accord de principe du fonctionnaire délégué et/ou de la Direction de l'Aménagement local (il s'agissait notamment, pour les RUE relatifs à des ZACC, d'apporter la preuve qu'il n'existe plus de disponibilité foncière en zone d'habitat – démonstration qui était demandée dans le Cwatupe entre 1997 et 2001, mais plus depuis –, mais aussi de n'aborder qu'une ZACC à la fois par commune). Notre association ne peut pas se contenter de croiser les doigts en espérant que le bon sens prévaudra au cas par cas : nous estimons nécessaire que le Code prévoie explicitement que le diagnostic d'un schéma d'urbanisation, de par l'échelle locale de l'outil, **présente une réflexion prospective en lien avec des enjeux « de quartier »**. Nous saluons la volonté du Gouvernement d'harmoniser tout ce qui peut l'être (procédure, subventions, agrément, suivi des incidences, abrogation, ...), mais, en l'espèce, il nous semble vraiment nécessaire d'opérer une distinction entre le diagnostic d'une commune tout entière (plusieurs milliers d'hectares, toute la population locale) et celui d'un site bien circonscrit (généralement moins de 20 hectares, quelques centaines d'habitants).

D.II.8

Même si les villes et communes sont, statistiquement parlant, de moins en moins nombreuses à vouloir assumer elles-mêmes la conception de leurs outils, nous souhaitons que la réforme **maintienne explicitement la possibilité d'octroyer l'agrément d'auteur de projet aux communes** qui en feraient la demande et qui présenteraient les capacités humaines, techniques et les compétences suffisantes. Ceci vaut particulièrement pour les schémas d'urbanisation qui nécessitent un moindre déploiement de moyens (volume d'heures de travail, pluridisciplinarité, ...) que les schémas de développement communaux.

D.II.9

§ 6 :

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 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**.

§ 7, 3^e alinéa :

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, ...). 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**.

§ 7, 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, ...) 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 56 à 63.

D.II.15

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.

2. Le plan de secteur

D.II.31 et 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.56 à 63

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 dérogoires.

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 trois régimes d' « écart » distincts** selon l'instrument indicatif concerné (SDER et SDC/GCU et GRU/PUR) 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 (identifiés par le Gouvernement) **par rapport au SDER** risque d'être particulièrement lourde, voire impossible à respecter intégralement au vu de l'importance des dispositions contenues dans le SDER, susceptibles de ne pas être suivies par de nombreux permis. La tâche de motivation des simples écarts risque donc, in fine, d'être considérablement compliquée. Les permis concernés devront être évalués avec pertinence.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie **continue de s'interroger sur l'opportunité de maintenir un régime dérogoire 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. 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 dérogoire 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.65, 6°

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'aurent 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.65, §3 2°

V. article D.II.67.

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 déforer 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.67

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, et ce au motif d'un enjeu régional dont l'imprécision des contours ne permettrait pas d'éviter que cette procédure soit utilisée pour des projets dont les enjeux pourraient parfaitement être maîtrisés par les communes.

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 infrastructure* ».

Il conviendrait de surcroît de préciser que **ces périmètres soient arrêtés de manière exceptionnelle**. Les notions inscrites au sein de l'article D.II.65 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'autre part, 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, une **concertation étroite avec les communes** doit être assurée afin notamment de garantir la pertinence de l'intégration du périmètre et d'évaluer 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**. Dans tous les cas, une **concertation préalable sur le principe de périmètre et d'affectation** doit être consacrée au sein de l'article D.II.67 **lorsque le projet de périmètre et de SU n'émane pas d'une initiative communale**.

D.II.78

Le régime transitoire applicable aux PCAR/PCAD pose question. Selon l'article D.II.78, ces plans deviennent, dès l'entrée en vigueur du Code, des schémas d'urbanisation et acquièrent donc valeur indicative. Il est dans ce cadre prévu par les alinéas 3 et 4 que les dispositions de ces plans « opèrent » révision du plan de secteur. Ce procédé tente de sécuriser juridiquement les acquis obtenus au sein de ces zones en ce qui concerne la dérogation ou la révision. Une telle disposition transitoire s'avère donc extrêmement nécessaire sous peine de voir ressurgir des critiques de légalité des activités y autorisées ou d'augmenter la contrainte administrative (dérogation nécessaire sur la base de l'actuel article 111 par exemple). Une telle hypothèse ne pourrait être avalisée. Nous demandons cependant **d'assurer la légalité et la sécurité juridique d'une telle disposition transitoire** aux fins de confirmer la pérennité des activités localisées dans ces zones.

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.7, § 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, ...). Cette procédure ne devrait pouvoir porter que sur la légalité.

D.III.9

Le caractère indicatif de la majeure partie des dispositions des « règlements » (désormais guides) est une manière cohérente de faire évoluer l'encadrement des projets d'urbanisme compte tenu des autres volets de la réforme (harmonisation des outils, encouragement de la dynamique de projets, simplification des procédures, ...). Cette évolution devrait avoir des répercussions positives concernant l'intérêt des pouvoirs locaux pour ce type d'outil².

La généralisation unilatérale de ce caractère indicatif (sous réserve de l'existence de certaines parties normatives) **nous pose cependant question au regard de la nécessaire préservation du patrimoine bâti et de l'intégration des projets dans le cadre existant**. D'une part, une telle généralisation empêche définitivement les pouvoirs publics de mettre sur pied une politique de protection appropriée au regard des spécificités du territoire concerné (régional ou communal). Nous pensons à certains centres historiques, d'intérêts patrimoniaux, touristiques, etc. D'autre

² On rappellera d'une part que l'enquête menée en 2011 par notre association auprès de ses membres dans le cadre du processus d'évaluation du Cwatupe avait montré que 64 % des communes n'envisageaient pas de se doter d'un RCU à cause des caractéristiques contraignantes de l'outil et, d'autre part, que quelques communes ont spontanément développé une pratique de « guide d'urbanisme local » sans attendre la réforme.

part, la valeur indicative sous-entend, à régime constant (Cwatupe actuel), la possibilité d'être dispensé de permis ou d'être soumis à déclaration – car non dérogoire – pour un certain nombre d'actes et travaux touchant à la qualité architecturale du bâti. En conséquence, et même si ce dernier principe venait à être modifié, il conviendrait de permettre aux communes de pouvoir décider de donner force réglementaire au guide adopté dans certaines hypothèses spécifiques ou quand l'intérêt communal et patrimonial l'exige.

Pour pallier les effets négatifs immédiats du caractère indicatif, trois solutions sont à notre sens envisageables. La première est indispensable dans tous les cas. La seconde est un complément opportun pour préserver le patrimoine d'intérêt culturel/touristique/historique/etc. :

- **inscrire, 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 et s'écartent »** des prescriptions fixées dans un schéma, guide ou permis d'urbanisation. Actuellement, les actes et travaux dispensés de permis ne sont pas d'application si ces travaux « dérogent » à un acte réglementaire, comme un PCA et un RCU. Cette restriction est logique puisqu'elle permet aux communes de soumettre à permis des actes et travaux qui s'avèrent contraires aux objectifs qu'elles ont fixés pour leur territoire.

En supprimant la valeur réglementaire des différents outils, ce pare-feu n'existe plus. Il en découle que l'ensemble des dispenses seraient d'application quels que soient les mesures de protection ou les 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 ;

- permettre aux communes **de soumettre à permis certains actes et travaux dispensés de permis ou soumis à déclaration**. Il s'agit ici d'étendre le champ d'application de l'article D.IV.4, § 2 ;
- permettre aux communes de définir, au sein de leurs règlements communaux, des « **périmètres normatifs** ». Actuellement, le guide peut comprendre des « normes » en plus des prescriptions indicatives. Le CoDT définit les hypothèses concernées par ces normes (accessibilité, énergie, acoustique, etc.). Nous proposons d'étendre ce principe à des périmètres. Les normes pourraient ainsi être « thématiques » ou « géographiques ». L'objectif premier est de permettre aux communes – qui ont identifié dans leur guide des périmètres d'intérêt culturel, historique, touristique, etc. – de conférer force réglementaire aux prescriptions inscrites au sein de ces périmètres afin de faciliter la préservation du patrimoine concerné.

Ce périmètre serait **une faculté**, laissée aux communes, en fonction du territoire concerné, et adopté en concertation avec la Région dans le cadre de l'adoption du guide.

Nous soulignons et soutenons par ailleurs la nouvelle possibilité d'abroger les guides d'urbanisme.

D.III.16

Il conviendra de réévaluer la pertinence de la valeur indicative d'un RGBSR ou d'un RGBZP au regard des objectifs recherchés (une protection accrue) et des facilités qu'une telle valeur implique (dispenses de permis et déclaration) ; facilité procédurale qui peut remettre en cause fondamentalement l'objectif recherché par ces prescriptions.

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 cinquantaine 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

Notre association émet d'importantes réserves sur la consolidation et l'extension de la portée des déclarations urbanistiques. Au vu de l'absence de plus-value d'un tel mécanisme et de la charge administrative qu'il représente pour les communes, notre association continue de plaider pour sa suppression pure et simple. À défaut, il conviendra, à tout le moins, de donner aux communes les moyens de mettre en œuvre leur responsabilité en leur permettant de vérifier l'intégration architecturale, urbanistique et environnementale des projets envisagés par leurs citoyens. La commune doit pouvoir refuser la déclaration ou la conditionner. La protection du patrimoine en dépend.

Nous continuons également de soutenir qu'il s'impose de **ne plus permettre, en l'état, la modification de permis d'urbanisme en cours de réalisation par le biais de simples déclarations** sous peine de 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. Rappelons en effet qu'actuellement, une simple information au collège communal (déclaration) permet des modifications de baie, de parement, de toiture, de volume annexe, d'aménagement extérieur, etc., sans autres contraintes. L'on pourrait en conséquence avoir un projet réalisé diamétralement opposé, dans son architecture, à celui prévu au sein du permis, voire contraire à l'intégration envisagée. Le contrôle du collège sur l'intégration architecturale en serait en conséquence considérablement réduit.

Nous y reviendrons, mais l'application des déclarations sur le **patrimoine classé** – c'est-à-dire la modification d'un patrimoine reconnu comme essentiel sans contrôle communal par le biais d'un permis (v. article D.IV.7) – est, à note sens, non justifiée et non justifiable.

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.).

D.IV.7

Il est essentiel d'interdire que les déclarations puissent porter sur **les biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés ou assimilés**. Le CoDT le prévoit pour les actes et travaux dispensés de permis, mais pas pour les déclarations. Ces travaux doivent être soumis à permis pour **permettre à la commune un contrôle effectif sur les travaux envisagés**.

2. Procédure

2.1 Autorités compétentes

D.IV.9.

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 jusqu'au 1^{er} janvier 2017 dans le premier cas ou jusqu'au premier jour de la quatrième année de l'entrée en vigueur du CoDT dans le second cas, si elles ne se dotent pas d'un GCU « simplifié »³ avant cette date.

Nous avons souligné lors de la première lecture que ce délai (2017) 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. Dès lors, nous estimions qu'il serait beaucoup plus cohérent de décaler l'échéance jusqu'à la fin de la législature communale en cours, **soit octobre 2018**.

Dans ce cadre, le complément ajouté lors de la seconde lecture fait référence à un **délai de quatre ans** qui nous semble plus soutenable. Il devrait cependant être **étendu à la première hypothèse, tant pour des raisons de praticabilité que pour des raisons de lisibilité**. Distinguer un délai pour ces deux hypothèses n'a en effet pas de réelle pertinence et mériterait une rationalisation s'inscrivant dans les avancées de la seconde lecture.

Nous soulignons les modifications opportunes apportées à l'article D.IV. 9, alinéa 2. On remarque cependant toujours la disparition de plusieurs hypothèses de dispense d'avis du fonctionnaire délégué (actuel article 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.13

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.16.

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

³ 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).

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.19

La question qui se pose pour les permis parlementaires est celle de savoir si le mécanisme sera, cette fois-ci, jugé conforme au droit européen, spécialement quant à l'exigence de contrôle juridictionnel sur la décision du Parlement. On sait que le contrôle de la Cour constitutionnelle n'est pas équivalent à celui du Conseil d'État. Elle se pose avec d'autant plus d'acuité qu'à la différence de ce qui s'est passé pour le DAR, une éventuelle annulation du mécanisme entraînerait dans sa chute les permis délivrés. Il ne s'agit en effet plus d'une procédure qui vient renforcer une décision existante, il s'agit de la décision en elle-même.

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.

D.IV.20

Malgré les modifications de la seconde lecture, il nous semble qu'un **vide juridique** existe au niveau des recours contre les permis délivrés par le collège sans avis préalable du fonctionnaire délégué dans le cadre de la décentralisation puisqu'ils ne relèvent de la compétence d'aucune autorité.

2.2 Le dossier de demande

D.IV.21

Le contreseing de la demande par les 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. Le contreseing 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.30

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 délais stricts apparents – les délais fixés par l'article D.IV.30, § 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.

La réunion de projet obligatoire pose, quant à elle, davantage de questions.

Elle introduit trois nouvelles hypothèses d'avis conforme. Celui-ci n'est pas demandé pendant la procédure de délivrance, mais avant, dans le cadre de la réunion de projet. Comme le mentionne le commentaire des articles, il s'agit en fait d'un « pré-avis conforme ».

Ces nouvelles formalités ne sont pas objectivement motivées. Le commentaire des articles ne justifie ni le choix des hypothèses, ni la pertinence de la taille du projet, ni la raison du renvoi à un arrêté pour une hypothèse et non les autres.

Si le recours à l'avis conforme pour des projets touchant à des dérogations à un outil régional, à un site Natura 2000 ou un bien classé peut objectivement se comprendre pour des raisons environnementales, urbanistiques ou architecturales, il en va autrement pour les projets précités.

Les deux raisons qui pourraient, nous semble-t-il, être avancées sont soit l'impact supra-local de tels projets, soit la nécessité de s'assurer qu'ils rencontrent les enjeux régionaux (densité, centralité, localisation, etc.).

Aucune de ces motivations n'est objectivement justifiable. D'une part, ces hypothèses n'ont un potentiel impact supra-local qu'au regard des spécificités locales. L'impact de la création de 150 logements ne peut être comparé et homogénéisé entre les communes. D'autre part, le contrôle des enjeux – et partant du respect des objectifs du SDER – s'impose aux communes (motivation de la décision) et connaît d'un contrôle intra- (avis simple) et postdélivrance du permis (tutelle de suspension).

Notons par ailleurs que, contrairement à ce qui est avancé au sein de l'exposé des motifs, rien ne démontre la consécration d'une « contrepartie » à cette diminution d'autonomie communale (avouée donc expressément). L'autonomie accordée dans le cadre de l'aménagement du territoire communal (les révisions de plan de secteur, le périmètre U, etc.) ne peut servir de justification et trouver comparaison aux atteintes à l'autonomie communale dans le cadre des politiques urbanistiques et architecturales.

Par ailleurs, la recherche de dialogue et de concertation est intéressante. Mais :

- le délai laissé (20+15+15 jours) et l'unique rencontre envisagée sans descente sur les lieux sont-ils suffisants pour permettre l'appréhension du projet par l'ensemble des parties ? L'ampleur des projets pressentis nous semble imposer une concertation plus poussée des différents acteurs, si l'objectif est de se prononcer en toute connaissance de cause sur la pertinence du projet ;

- se pose également 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 la question de la responsabilité organisationnelle de cette réunion qui, au regard des principes édictés, devrait incomber à l'administration régionale ;
- il est 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 ;
- on peut aussi se demander quelle sera la nature de l'avis conforme du fonctionnaire délégué sur le permis. Est-ce d'ailleurs réellement un avis conforme ou, plus exactement, une autorisation de déposer le dossier ? L'avis négatif empêche-t-il par ailleurs le demandeur de déposer son dossier ? L'avis du fonctionnaire délégué, au sein de la procédure, nous semble en effet redevenir « simple » puisque non visé par l'article D.IV.11.

Ces différents questionnements nous font penser que l'idée, intéressante, de cette réunion, parfois obligatoire, doit pouvoir être creusée et opérationnalisée pour tendre au dépôt in fine de projets rencontrant les attentes des différentes parties et s'intégrant au mieux à l'environnement au sens général du terme.

Pour ce faire, il nous semble possible de s'orienter soit vers un mécanisme sensiblement similaire à celui envisagé pour les certificats de patrimoine (notamment par la création d'un comité d'accompagnement regroupant les différentes administrations ainsi que par la recherche du consensus), soit vers un (pré-)certificat d'urbanisme n° 2. Dans les deux cas, l'avis conforme du fonctionnaire délégué devrait laisser place à la recherche de consensus et de dialogue en vue de la préparation de projets de qualité dont la responsabilité incombe à la commune.

Il conviendrait de surcroît, pour répondre aux questionnements portés sur les projets concernés, de permettre aux communes de pouvoir déterminer, objectivement ou par projet, les cas dans lesquels la réunion serait souhaitable. Cela permettrait d'assurer l'adéquation entre les projets concernés et les spécificités du territoire.

Ces solutions permettraient de respecter l'autonomie communale, le principe de subsidiarité, la prévisibilité du devenir des projets, la recherche de dialogue entre acteurs et la recherche de qualité.

2.5 Consultations

D.IV.37

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

D.IV.37, 1°

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 tout cas difficilement au vu de l'ampleur des projets susceptibles d'être concernés.

2.6. Formalités complémentaires

D.IV.42 et 43

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.44

La consultation de voisinage pourra présenter un intérêt si elle est imposée pour des hypothèses autrefois soumises à enquête publique. À défaut, elle engendrera un devoir de motivation accru à charge des communes qui devront rencontrer les réclamations des propriétaires et occupants voisins et ce, pour des projets ayant peu d'impacts et générant des difficultés relevant davantage de conflits de voisinage. Nous pointons également 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.47

La problématique de la voirie est, quant à elle, toujours posée. Si nous **supposons qu'elle doit se lire concomitamment au projet de décret relatif à la voirie communale**, aucune référence n'est faite dans le présent projet de décret pour nous l'indiquer. D'où, un nombre certain de questions qui restent en suspens. Nous relèverons spécialement le lien à réaliser entre l'actuel article 129bis et l'article D.IV.47, ou le devenir du terme « modification de voirie » qui doit impérativement exclure tout équipement technique.

Si l'objectif est bien de faire un renvoi au décret spécifique relatif à la voirie communale, il conviendra d'assurer la concordance de l'adoption des deux projets de décret. À défaut, l'application du projet de décret relatif au CoDT sera impossible dans sa partie « voirie ».

2.7. La décision

D.IV.57

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.58

Le **regroupement dans une même section** des dispositions relatives à la motivation est une bonne manière d'attirer l'attention sur l'obligation de justifier la pertinence des projets, même si il n'en facilite aucunement l'élaboration. Les quelques modifications apportées doivent être saluées dans la mesure où elles sont de nature à élargir les possibilités qu'a l'autorité compétente d'assortir le permis de conditions ou de le refuser. On regrettera toutefois que ne figurent pas parmi les motifs pouvant justifier **le refus de permis ou l'imposition de conditions ceux liés aux exigences de la réglementation PEB**. L'absence d'intégration de cette police avait pourtant été pointée du doigt par l'Union des Villes et Communes de Wallonie à de nombreuses reprises. Rappelons qu'elle existe légalement au sein du décret du 19 avril 2007 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

V. également D.II.56 à 63.

D.IV.64

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.80

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.84

Le changement de valeur du permis d'urbanisation a pour effet de rendre le permis d'urbanisation plus instable, au détriment éventuel des propriétaires de lots. Cette instabilité résulte d'une exigence de motivation allégée pour les permis dérogatoires (plus de caractère exceptionnel), mais surtout de la circonstance que les actes et travaux non soumis à permis ou soumis à déclaration pourront continuer à l'être même s'ils s'écartent d'un permis d'urbanisation (à supposer que la logique du Cwatupe soit reprise). Elle résulte également du « doublage » des prescriptions au sein des actes authentiques lors de la vente dont le devenir ne nous semble pas pleinement réfléchi. En tout état de cause, nous demandons que **soient évaluées au mieux les conséquences d'une telle réforme aux fins d'assurer la sécurité juridique, l'utilité et la portée de cet instrument**.

Pour éviter que les actes et travaux visés aux actuels articles 262 et 263 puissent déroger sans limites aux permis d'urbanisation, nous proposons que le champ d'application de ces articles soit limité par le rajout de la condition d'être conforme au permis d'urbanisation (v. dans le même sens, D.III.9).

Nous attirons également l'attention sur le fait que la suppression de la valeur réglementaire des permis de lotir fera potentiellement disparaître toute possibilité de sanctionner les infractions à ceux-ci et nous posons la question de savoir si cela est souhaitable en toute hypothèse.

La suppression de cette valeur réglementaire et la rationalisation ambitionnée posent plus fondamentalement la question de la coexistence de deux outils – permis d'urbanisation et schéma d'urbanisation – aux objectifs et contenus potentiellement similaires. N'est-il pas, dans ce cadre, possible d'enclencher une réflexion sur une rationalisation plus importante des principes existants ? Il nous semble que le projet de Code amorce une ébauche d'évolution majeure qu'il conviendrait de bien évaluer.

D.IV.86

Nous soulignons la nécessité de compléter la liste des permis à durée limitée, en y ajoutant ceux relatifs aux **implantations commerciales** aux impacts urbanistiques, environnementaux et financiers les plus conséquents. Le but recherché est de lutter contre le phénomène des friches industrielles.

D.IV.90

L'allongement de la durée de validité des permis permet une uniformisation avec le régime applicable au permis unique, mais devrait, selon nous, être accompagné de la possibilité pour la commune d'imposer **des délais d'exécution plus courts** pour faire face à certaines situations particulières (par exemple, des travaux de démolition), moyennant due motivation.

D.IV.120

L'article doit être **complété** dans la mesure où il sous-entend, dans l'état actuel du texte, que les permis de lotir ayant acquis valeur de **RUE** ne deviennent pas des permis d'urbanisation à valeur indicative.

1. Des expropriations et des indemnités

D.VI.5

L'enquête publique obligatoire a opportunément été supprimée pour les plans d'expropriation dressés postérieurement au plan, schéma ou périmètre. Il conviendrait toutefois de répercuter cette modification sur l'alinéa 2 du paragraphe 1^{er} de cet article.

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 nous semble important de maintenir le délai de 45 jours, tel qu'il était d'ailleurs prévu dans l'avant-projet de décret adopté en première lecture.

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. 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 réalisés en connaissance de cause par l'acheteur et violant les accords initiaux entre les parties. En outre, il reste interpellant de constater que le prix de rachat soit 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.

D.VI.17

L'insertion d'un alinéa précisant que la poursuite des procédures en cours, au jour de l'entrée en vigueur de la réforme du Code, se doit d'être soulignée en ce qu'elle constitue une mesure transitoire indispensable. Il conviendrait toutefois de préciser dans le commentaire des articles quel critère doit être pris en compte pour considérer que la procédure est en cours.

2. Le droit de préemption

D.VI.18

L'extension du champ d'application potentiel du droit de préemption, notamment pour les biens compris dans un périmètre U ou dans un périmètre lié à une opération spécifique d'urbanisme, est à souligner positivement. On regrettera toutefois, concernant cette dernière catégorie, qu'elle ne vise que les opérations d'urbanisme et non les opérations d'aménagement du territoire, telle la constitution de réserve foncière, ni les outils de planification, tel le schéma d'urbanisation, et ce alors que les PCA sont bien visés par l'article 175 du Cwatupe. De même, l'acquisition de biens peut également être menée en vue de participer de manière spécifique au développement local (acquisition de la maison d'un artiste qui sera ensuite transformée en musée, ...). Or le droit de préemption constitue une véritable opportunité d'acquérir des biens immobiliers tout en respectant la volonté du propriétaire originaire quant au moment où il souhaite céder son bien. En ce sens, le droit de préemption se doit d'être plus largement promu en vue de permettre à la commune de définir, au cas par cas, les périmètres soumis à droit de préemption et ce, lorsque l'intérêt général l'exige. Son champ d'application potentiel doit dès lors être élargi.

D.VI.25

L'enquête publique obligatoire a opportunément été supprimée pour les périmètres de préemption dressés postérieurement au plan, schéma ou périmètre.

4. Régime des moins-values et des plus-values

D.VI.49

L'exonération de la taxe régionale doit **concerner l'ensemble des acteurs publics locaux** dans la mesure où toute modification des prescriptions urbanistiques d'un bien leur appartenant sera exclusivement valorisée en faveur de l'intérêt général (création de logements publics, cession de terrain dont le produit de la vente sera affecté à une mission d'intérêt général, ...). Par conséquent, l'exonération des sociétés de logement de service public nous paraît essentielle.

D.VI.50

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.42, § 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.

D.VI.52

Le fonds des plus-values foncières prendrait en charge l'indemnisation des moins-values et serait également affecté, sous la forme de subventions, à l'acquisition par les communes de biens communaux nécessaires pour mettre en œuvre les objectifs du SDER. À notre sens, cette subvention doit être liquidée par le biais d'un mécanisme de **droit tirage**.

D.VI.54

La variation du taux de la taxe sur les parcelles de terrains non bâties, en fonction du périmètre où se situe le bien peut s'avérer opportune dans un objectif d'inciter à la valorisation foncière. La réforme **ne peut aboutir à réduire simplement de moitié le montant des taxes communales** pouvant être prélevées hors périmètre U, mais bien de tendre à un juste équilibre entre le montant de la taxe, l'objectif de valorisation et le respect des libertés individuelles des propriétaires privés. En outre, il paraît opportun que la commune conserve la possibilité d'adapter le montant de la taxe en fonction de certaines priorités de sa politique foncière locale (zones prioritaires dans les périmètres U, ...).

Quant à la formulation « *dont le montant ne peut dépasser la moitié* », elle nous semble inappropriée en ce qu'elle sous-entend l'imposition d'une taxe uniforme, quelle que soit la taille de la parcelle. Si tel est le cas, elle serait source d'iniquité entre les contribuables. À ce titre, on rappellera que l'Union des Villes et Communes de Wallonie plaide pour que le montant de la taxe

varie en fonction de la superficie du bien et non, comme actuellement, en fonction du nombre de mètres courant à front de voirie. Par conséquent, il nous semble important que l'article D.VI.54, § 1^{er}, face référence aux termes de « taux » ou de « montant maximum ».

LIVRE VII – LES INFRACTIONS ET LES SANCTIONS

D.VII.1

Dans ce cadre, la **présomption réfragable de légalité** ainsi que la potentielle limitation du caractère continu de l'infraction pour celles les moins fondamentales sont à souligner. Si certes, au regard de nos attentes, une ambition plus marquée était attendue, la proposition a le mérite de constituer un premier pas important s'inscrivant dans la bonne direction.

Nous continuons cependant de penser que si l'objectif de sécurité juridique et de proactivité est effectivement recherché, une extension de la présomption de légalité à la date d'entrée en vigueur du plan de secteur serait préférable. Cette proposition se justifie d'autant plus qu'une référence à la date du 22 avril 1962 ne nous semble pas, juridiquement, opportune. Rappelons en effet que les infractions commises avant cette date n'étaient pas soumises à infraction de maintien. Pourquoi dès lors instituer une présomption réfragable de légalité pour des infractions qui, a fortiori, seraient déjà prescrites ? L'objectif recherché par le Gouvernement impose nécessairement de prendre en considération une date ultérieure ; comme celle de l'entrée en vigueur des plans de secteur.

Par ailleurs, de manière plus marginale, la proposition de texte prévoit une prescription pour les infractions considérées comme « **non fondamentales** ». La référence à l'impact environnemental nous semblerait dans ce cadre plus explicite. Il nous semblerait de surcroît possible d'étendre ce mécanisme à des travaux non fondamentaux effectués **en zones non urbanisables**, telles les zones agricoles.

Nous soulignons par ailleurs 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.

TCE/ARA/APO/MDE/8.11.2013