



Union des Villes  
et Communes  
de Wallonie asbl

---

# **PROJET DE REFORME DU CWATUPE (CoDT)**

## **ANNEXE**

AVIS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DE L'UNION DES VILLES ET COMMUNES DE WALLONIE

28 MAI 2013

---



## TABLE DES MATIÈRES

---

<b>TABLEAUX DE SYNTHÈSE</b>	<b>5</b>
<b>LIVRE II</b> <b>LA PLANIFICATION</b>	<b>35</b>
I. LE PLAN DE SECTEUR	37
II. DES PÉRIMÈTRES SPÉCIFIQUES	41
III. LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL	45
IV. LE SCHÉMA D'URBANISATION	49
<b>LIVRE III</b> <b>LES GUIDES D'URBANISME</b>	<b>53</b>
<b>LIVRE IV</b> <b>LES PERMIS, DÉCLARATIONS ET CERTIFICATS</b>	<b>59</b>
I. NOTIONS ET CHAMP D'APPLICATION	61
II. PROCÉDURE	67
III. DÉROGATIONS, MOTIVATION, RECOURS	75
IV. EFFETS DU PERMIS	81
V. INFORMATIONS NOTARIALES ET CERTIFICATS D'URBANISME N°1 ET 2	85
VI. AVIS ET CONSULTATION	87
VII. AUTORITÉS COMPÉTENTES	93
<b>LIVRE VI</b> <b>LA POLITIQUE FONCIÈRE</b>	<b>101</b>
I. GÉNÉRALITÉS	103
II. EXPROPRIATIONS ET INDEMNITÉS	105
III. LE DROIT DE PRÉEMPTION	109
IV. REMEMBREMENT ET RELOTISSEMENT	113
V. LE RÉGIME DES MOINS-VALUES ET DES PLUS-VALUES	115
<b>LIVRE VII</b> <b>LES INFRACTIONS ET LES SANCTIONS URBANISTIQUES</b>	<b>119</b>



## RESUME DE LA REFORME

### COMPARATIF AVEC L'EVALUATION DU CWATUPE REALISEE PAR L'UVCW

**Légende:**

*v = demande rencontrée*

*x = demande non rencontrée*

*/ = demande à confirmer par la suite (A.G.W., circulaire, etc.)*

*! = proposition contraire aux attentes de l'UVCW*



Objectifs	Constats UVCW	Propositions UVCW	Projet de réforme du CoDT
<b>Assurer une structuration du territoire et des objectifs de la politique de l'aménagement du territoire</b>	<i>Difficultés dans l'appréhension et la compréhension des spécificités des différents outils de planification</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Définition des objectifs propres à chaque outil</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Demande rencontrée</i></li> </ul>
	<i>Difficultés de compréhension de la hiérarchie des normes et de l'interrelation entre les outils</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Définition, pour chaque outil, de sa place dans la hiérarchie et ses conséquences en cas d'adoption, de révision ou d'abrogation sur les autres outils</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Effort de systématisme. Demande semble rencontrée</i></li> </ul>
	<i>Incohérence des dénominations</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Adopter des appellations harmonisées</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Demande rencontrée (opportunité de modifier GCU en GUL et GRU en GUR)</i></li> </ul>
	<i>Nécessité de compléter l'architecture des outils de planification du territoire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Créer et soutenir l'adoption de schémas de structure supra-communaux et infra-communaux</i></li> <li>▪ <i>Créer et soutenir l'adoption de schéma de développement commercial</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>x. <i>Plusieurs communes peuvent se "concerter" mais non s'associer pour un document commun (supra-communal)</i></li> <li>/./ <i>Demande non rencontrée mais possibilité via régionalisation politique commerciale</i></li> </ul>
<b>Aide à l'adoption, au suivi et à la gestion</b>	<i>Nécessité d'accroître les collaborations</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Harmoniser les pratiques et la jurisprudence administrative au niveau de la DGO4 et entre fonctionnaires délégués</i></li> <li>▪ <i>Création d'une équipe pluridisciplinaire d'aide à l'implémentation des outils</i></li> <li>▪ <i>Mise en place d'une information active auprès des différents acteurs</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/./ <i>À confirmer au sein de directives administratives</i></li> <li>/./ <i>À confirmer au sein de directives administratives</i></li> <li>/./ <i>À confirmer au sein de directives administratives</i></li> </ul>
	<i>Répondre aux besoins financiers</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Maintenir et consolider les subsides existants</i></li> <li>▪ <i>Octroyer des subsides aux RUE (dans et en dehors des ZACC) et aux RCU partiels</i></li> <li>▪ <i>Prévoir des subventions aux projets pilotes</i></li> <li>▪ <i>Mettre en place un système de taxation des plus-values foncières</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/./ <i>À confirmer au sein d'un AGW</i></li> <li>✓ <i>Prévu dans le projet de Code mais à confirmer au sein d'un AGW (via SU)</i></li> <li>/./ <i>À confirmer au sein d'un AGW</i></li> <li>✓ <i>Demande rencontrée mais à définir au sein d'un AGW (v. fiche politique foncière p. 103)</i></li> </ul>
	<i>Répondre aux besoins techniques</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Faciliter l'accès aux SIG pour les communes</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/./ <i>À confirmer au sein de directives administratives</i></li> </ul>
	<b>Favoriser la simplification administrative</b>	<i>Difficultés dans la réalisation et la mise à jour du diagnostic communal</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Créer un socle de diagnostic du territoire communal commun aux outils de planification</i></li> </ul>
<i>Procédures d'adoption trop distinctes entre outils</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Création d'un tronc procédural commun à l'ensemble des outils (en ce compris les enquêtes publiques)</i></li> <li>▪ <i>Création d'un tronc commun procédural pour les évaluations environnementales</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Procédures simplifiées et harmonisées mais attention aux imbrications procédurales</i></li> <li>✓ <i>Renvoi au Code de l'environnement</i></li> </ul>

<b>Assurer la sécurité juridique</b>	<i>Absence d'harmonie au niveau des termes</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Harmoniser les termes au sein du Code</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Harmonisation via procédures</i></li> </ul>	
	<i>Recours aux dérogations trop fréquent</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Pas de dérégulation de la norme mais réponses multifocales:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>évaluations récurrentes des outils existants sur la base d'indicateurs prédéfinis</i></li> <li>- <i>faciliter et accélérer la procédure d'adoption et de révision des outils</i></li> <li>- <i>clarifier la hiérarchie et l'interrelation des outils</i></li> <li>- <i>clarifier la valeur juridique des outils d'orientation (not. SSC et RUE) au regard de la jurisprudence stricte du Conseil d'Etat</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Généralisation des outils à valeur indicative</i></li> <li>✓ <i>Intégration du suivi et de la mise en œuvre de schéma au sens du Code de l'environnement</i></li> <li>✓ <i>Procédures simplifiées et harmonisées</i></li> <li>✓ <i>Effort de systématisme. Demande semble rencontrée</i></li> <li>✓ <i>Définition de critères spécifiques pour orienter les "écarts" à ces instruments. Nous manquons cependant de recul pour en déterminer les conséquences pratiques et sur la sécurité juridique. La protection du patrimoine peut s'avérer menacée (v. déclaration urbanistique)</i></li> </ul>	

Les instruments	Constats UVCW	Propositions UVCW	Projet de réforme du CoDT
<b>Le schéma de développement de l'espace régional (SDER)</b>	<i>Manque de clarté, conceptuelle et formelle, des objectifs</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réévaluer et actualiser le SDER</li> <li>▪ Inscrire deux facettes:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ une conceptuelle qui définirait les options régionales en matière de réponses aux besoins de la collectivité</li> <li>▪ une prospective qui esquisserait une programmation du développement de la Wallonie sur le principe de valorisation des identités et spécificités des différents territoires composant l'espace régional, en les articulant de manière à former un ensemble dynamique et d'une grande cohésion capable de jouer un rôle moteur dans le développement de l'espace européen</li> </ul> </li> <li>▪ Simplifier sa structure</li> </ul>	✓ Actualisation en cours mais résultats dépendront du contenu
	<i>Les objectifs ne sont pas en phase avec les attentes, besoins et contraintes actuels</i>		
	<i>Peu de liens entre le SDER et les révisions du plan de secteur</i>		
<b>Le plan de secteur</b>	<i>Obsolescence (difficulté croissante de faire évoluer l'aménagement du territoire pour répondre aux besoins socio-économiques et environnementaux)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réaliser une réflexion globale associant les pouvoirs locaux pour se pencher sur les principes et les objectifs ainsi que sur la méthode, les délais et la procédure</li> </ul>	x. Pas de réflexion globale. Cependant, procédure de révision simplifiée sur certains points (via allègement procédure, périmètre U, etc.) !. Création de périmètres U (v. fiche p. 41) !. Création de périmètres d'enjeu régional (v. fiche p. 41)
	<i>Rare informatisation et difficultés d'interprétation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aide à l'acquisition de SIG et mise sur pied d'une cellule ou commission chargée d'interpréter les cas complexes</li> <li>▪ Etudier la valeur juridique des plans "informatisés"</li> </ul>	/. À confirmer au sein de directives administratives  x. Non réalisé. Obligation pour répondre favorablement à la dématérialisation des informations notariales (v. fiche sur le sujet p. 85)
	<i>Nécessité d'actualiser les périmètres d'intérêt paysager</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les résultats de l'inventaire ADESA devraient être diffusés et reconnus officiellement</li> </ul>	/. À confirmer au sein de directives administratives



Les instruments	Constats UVCW	Propositions UVCW	Projet de réforme du CoDT
<b>Le schéma de structure communal (SSC)</b>	Ampleur des réflexions relatives aux options et à l'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disposer de consignes claires édictées par la Région pour aller à l'essentiel en garantissant une cohérence de forme et en laissant une autonomie aux communes sur le fond</li> </ul>	/ . À confirmer au sein de directives. Attention aux dérives pratiques potentielles (v. p. 51)
	Nécessité d'accroître la concertation préalable	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'un comité d'accompagnement efficace</li> </ul>	/ . Confirmer la tenue au sein de directives
	Complexité du diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>Créer un socle de diagnostic, y intégrer des données relatives aux communes voisines</li> </ul>	x. Demande non rencontrée mais reste d'actualité
	Absence de plan d'affectation du territoire communal dans la définition du contenu de l'outil	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir l'inclusion d'un plan des affectations, le cas échéant déclinable en cartographies sectorielles répondant aux réalités locales</li> </ul>	✓ Sans être totalement explicite, la demande semble rencontrée
	Rares évaluation et/ou révision	<ul style="list-style-type: none"> <li>Simplifier la procédure de révision</li> <li>Procéder à une évaluation régulière des schémas</li> </ul>	✓ Intégration du suivi et de la mise en œuvre de schémas au sens du Code de l'environnement
	Nécessité de prendre en compte le développement commercial au sein des communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Créer et soutenir l'adoption de schémas de développement commercial, intégré ou non au schéma de structure</li> </ul>	/ . Demande non rencontrée mais possibilité via régionalisation politique commerciale
<b>Le rapport urbanistique et environnemental (RUE)</b>	Dénomination inadéquate	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opter pour une dénomination plus explicite (schéma)</li> </ul>	✓ Demande rencontrée (intégration au sein des SU)
	Localisation illogique dans le Code	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regrouper les dispositions relatives à cet outil après celles du SSC</li> </ul>	✓ Harmonisation des procédures
	Absence d'agrément	<ul style="list-style-type: none"> <li>Créer un agrément et le lier à l'agrément du PCA</li> </ul>	✓ "Fusion" des outils et généralisation de l'agrément
	Absence de subsides	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre un arrêté d'application prévoyant de tels subsides</li> </ul>	✓ Prévu dans le projet de Code mais à confirmer au sein d'un AGW (via SU)
<b>Le plan communal d'aménagement (PCA)</b>	Procédure longue et complexe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Supprimer l'étape d'adoption de l'avant-projet</li> <li>Définir la nécessité du RIE en amont de la désignation de l'auteur de projet</li> </ul>	✓ "Fusion" des outils au sein du schéma d'urbanisation
	Contenu imprécis et source d'insécurité juridique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Clarifier l'obligation d'adopter ou non des prescriptions</li> </ul>	✓ "Fusion" des outils et généralisation de l'agrément
<b>Le plan communal d'aménagement révisionnel (PCAR)</b>	Absence de vision globale et transversale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Procéder à une réflexion globale relative aux plans de secteur et supprimer le PCAR</li> </ul>	✓ Suppression du PCAR
	Insécurité juridique sur: <ul style="list-style-type: none"> <li>la hiérarchie des normes</li> <li>le champ d'application du PCAR</li> <li>la portée des révisions opérées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre aux communes d'initier des révisions à réaliser par l'autorité régionale</li> </ul>	✓ Révision d'initiative communale prévue

	- <i>l'avenir des PCAD</i>			
--	----------------------------	--	--	--

Les instruments	Constats UVCW	Propositions UVCW	Projet de réforme du CoDT
<b>Le règlement communal d'urbanisme (RCU)</b>	Rigidité de l'outil et travail corolaire en termes de dérogation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Simplifier la procédure de révision</li> <li>▪ Créer, le cas échéant, un RCU à "valeur d'orientation"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Procédure globalement simplifiée</li> <li>✓ Valeur indicative généralisée</li> <li>!. Plus de valeur règlementaire en ce compris au sein des périmètres d'intérêt particulier (historique, culturel, etc.)</li> </ul>
	Absence de reconnaissance des RCU partiels	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soutenir et favoriser la création de RCU partiels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Prévu par le CoDT</li> <li>/. À confirmer au sein d'un AGW</li> </ul>
	Difficulté de répondre aux évolutions territoriales	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faciliter la procédure de révision</li> <li>▪ Permettre la suppression</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Procédure globalement simplifiée</li> <li>x. Rien de prévu</li> </ul>
	Respecter les spécificités locales en cas de révision ou adoption d'un RRU	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place un système dérogatoire</li> <li>▪ Prendre en charge les frais relatifs aux modifications imposées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Dérogation explicitement prévue</li> <li>/. À confirmer au sein d'un AGW</li> </ul>
<b>Règlements régionaux d'urbanisme (RRU)</b>	Manque de concertation et de dialogue entre autorités communales et régionales	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accroître et systématiser la concertation entre autorités (not. lors des révisions de périmètre relatif au RGBSR)</li> <li>▪ Permettre des adaptations à l'initiative communale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Adoption d'une procédure spécifique avec avis préalable des conseils communaux</li> <li>x. Rien de prévu en ce sens</li> </ul>
	Obsolescence de certaines prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réévaluer et mettre à jour les prescriptions inscrites au sein des RRU, spécialement pour le règlement sur les sites anciens protégés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/. À confirmer au sein d'une évaluation du "guide"</li> </ul>
	Absence de règlement spécifique relatif aux inondations	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adopter une circulaire qui faciliterait l'interprétation de la cartographie de l'aléa d'inondation (not. l'aléa moyen)</li> <li>▪ Assurer la diffusion de bonnes pratiques entre communes</li> <li>▪ Adopter un RRU, sur la base notamment des pratiques développées au sein des communes concernées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/. À confirmer au sein d'une circulaire</li> <li>/. À confirmer au sein de directives</li> <li>x. Rien de prévu</li> </ul>
	Nécessité d'un partage des savoirs pour les zones exposées à un risque naturel ou géologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer la diffusion de bonnes pratiques entre communes, notamment pour les zones visées à l'article 136</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/. À confirmer au sein de directives</li> </ul>
	Portée floue de la législation relative à la PEB	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définir clairement la portée de la réglementation sur l'isolation thermique et la ventilation des bâtiments</li> <li>▪ Revoir en profondeur les principes applicables à la réglementation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Partie normative du guide mais à lire en corrélation avec la modification du décret PEB en cours</li> <li>/. À confirmer au sein la modification du décret PEB</li> </ul>



Objets	Constats UVCW	Propositions UVCW	Projet de réforme du CoDT
<b>La liste des actes et travaux soumis à permis</b>	Relative stabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Procéder à une évaluation rigoureuse préalable avant modification de cet article fondateur</li> <li>▪ Revoir l'articulation entre les principes et les exceptions (art. 262 et 263)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aucune modification substantielle. Stabilité conservée</li> <li>/./. À confirmer au sein d'un AGW. (! V. infra rôle de la déclaration)</li> </ul>
	Complétude relative et donc perfectible	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soumettre à permis préalable l'ensemble des modifications d'utilisation qui peuvent être considérées comme pérennes et distinctes de la destination initiale du bâtiment existant</li> <li>▪ Assurer la cohérence des termes utilisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le conseil communal peut, sur simple délibération, soumettre à permis des actes et travaux non expressément exonérés</li> <li>/./. À confirmer au sein d'un AGW</li> </ul>
	Lisibilité parfois (trop) délicate	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer des catégories de projets</li> <li>▪ Adapter les procédures à ces catégories</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/./. À confirmer au sein d'un AGW</li> <li>x. Réflexion non aboutie</li> </ul>
	Persistante d'une nécessaire marge d'appréciation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer un lexique</li> <li>▪ Mettre à disposition des clés d'interprétation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/./. À confirmer au sein d'un A.G.W.</li> <li>/./. À confirmer au sein de directives administratives</li> </ul>
<b>La liste des actes et travaux dispensés de permis</b>	Contestation relative au champ d'application de la dispense portée par l'article 262	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réintégrer l'exception à l'application de l'article 262 face aux RRU, PCA, RCU, permis de lotir et d'urbanisation</li> <li>▪ Evaluer la pertinence de cette exception face aux plans de secteur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>x. La généralisation de la valeur indicative s'inscrit en contradiction avec ce principe</li> <li>x. Absence de réponse</li> </ul>
	Contestation de l'opportunité de la déclaration urbanistique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Supprimer le mécanisme</li> <li>▪ Créer des "petits" permis aux dossiers de demande simplifiés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>x. Système des déclarations conforté</li> <li>!. Système des déclarations renforcé</li> </ul>
	Impact préjudiciable de la dispense de permis sur les aménagements urbanistiques et architecturaux et absence de maîtrise corolaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer une catégorisation objective. Dispenser ainsi de permis tous les actes et travaux:</li> <li>▪ dont l'impact urbanistique et architectural peut être qualifié de "temporaire" ou "réversible"</li> <li>▪ dont l'objectif est le remplacement "à l'identique"</li> <li>▪ "enfouis", enterrés ou intérieurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/./. À confirmer au sein d'un AGW</li> </ul>
	Libellé confus, complexe et incohérent des actes et travaux concernés	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Clarifier le libellé des actes et travaux concernés</li> <li>▪ Préférer une définition par catégorie</li> <li>▪ Structurer par localisation</li> <li>▪ Insérer un lexique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/./. À confirmer au sein d'un AGW</li> </ul>
	Contrariété de la liste avec les	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soumettre à permis l'ensemble des actes et</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/./. À confirmer au sein d'un AGW</li> </ul>

	<i>objectifs de la PEB</i>	<i>travaux urbanistiques et architecturaux qui peuvent être qualifiés de pérennes</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Imposer que les actes et travaux soient conformes aux valeurs U prévues par la législation PEB</i></li> </ul>	<i>/.</i> <i>À confirmer au sein d'un AGW</i>	
	<i>Contrariété de la liste avec la préservation du patrimoine exceptionnel et l'inventaire du patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Soumettre à permis l'ensemble des actes et travaux urbanistiques et architecturaux qui peuvent être qualifiés de pérennes</i></li> <li>▪ <i>Réintégrer et optimaliser l'ancien article 265/1</i></li> </ul>	<i>/.</i> <i>À confirmer au sein d'un AGW</i> <i>!. Déclaration d'application même sur biens classés ou assimilés</i> <i>/.</i> <i>À confirmer au sein d'un AGW</i>	

Objets	Constats UVCW	Propositions UVCW	Projet de réforme du CoDT
<b>Les annexes et modèles</b>	Obsolescence des documents	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Procéder à une mise à jour officielle</li> </ul>	/. À confirmer au sein d'un AGW
<b>La constitution du dossier</b>	Permis d'urbanisme: complexe et incomplète	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer un dossier de base unique, intégré et similaire, complété graduellement suivant les actes et travaux envisagés et leurs impacts sur l'environnement</li> <li>▪ Compléter par les documents nécessaires à l'appréhension des politiques connexes (PEB, salubrité, incendies, etc.)</li> <li>▪ Supprimer certains documents non essentiels à la compréhension du projet</li> <li>▪ Revoir et simplifier fondamentalement le contenu des permis dispensés du concours d'un architecte</li> </ul>	/. À confirmer au sein d'un AGW  /. À confirmer au sein d'un AGW  /. À confirmer au sein d'un AGW  /. À confirmer au sein d'un AGW
	Permis d'urbanisation: en attente de pratique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Publier le vade-mecum</li> <li>▪ Procéder aux adaptations nécessaires à la suite des constats issus des premières applications</li> </ul>	✓ Publication effectuée ✓ Certaines réponses apportées. En confirmer l'impact pratique positif
	Déclaration urbanistique: trop complexe pour les citoyens	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revoir et simplifier fondamentalement le contenu de la demande</li> </ul>	/. À confirmer au sein d'un AGW
<b>L'introduction du dossier</b>	Absence de dématérialisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer une interface informatique pour l'introduction et le suivi des dossiers</li> </ul>	/. À confirmer au sein d'un AGW
<b>Le rôle de l'architecte</b>	Trop nombreuses dispenses de son concours	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Confirmer le rôle de l'architecte dès que les travaux concernés soumis à permis visent directement un bâtiment destiné à l'habitation</li> </ul>	/. À confirmer au sein d'un AGW

<p><b>L'analyse du caractère complet et recevable</b></p>	<p>Tâche complexe et délais trop courts</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Simplifier la tâche administrative et supprimer la tâche interprétative</li> <li>▪ Créer une interface informatique pour l'introduction des dossiers</li> <li>▪ Revoir la procédure applicable en matière de PEB</li> <li>▪ Continuer de permettre aux communes de se prononcer sur la nécessité de procéder à une évaluation des incidences après l'accusé de réception</li> <li>▪ Simplifier les procédures applicables aux catégories de projet</li> <li>▪ Permettre de déclarer irrecevable toute demande qualifiée d'incomplète à deux reprises</li> <li>▪ Limiter la période de validité d'une demande à 6 mois</li> </ul>	<p>/ . À confirmer au sein d'un AGW</p> <p>/ . À confirmer au sein d'un AGW</p> <p>/ . À confirmer au sein du projet de décret PEB</p> <p>✓ Principe conservé</p> <p>x. Pas de réflexion sur les délais de procédure</p> <p>x. Pas d'évolution</p> <p>x. Pas d'évolution</p>	
<p><b>Le délai d'instruction</b></p>	<p>Caractère justifié et difficilement compressible du délai de délivrance d'un permis nonobstant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sa variabilité considérable</li> <li>- son inadéquation possible au projet présenté</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Garantir des délais adéquats et pertinents est possible par l'application d'une série de solutions complémentaires: <ul style="list-style-type: none"> <li>- faciliter l'introduction de la demande</li> <li>- agir sur l'analyse du caractère complet et recevable</li> <li>- adapter les procédures aux catégories de projet</li> <li>- revoir la liste des actes et travaux dispensés de permis</li> <li>- supprimer la période de suspension de 30 jours à la suite de la délivrance des permis</li> <li>- limiter les enquêtes publiques</li> </ul> </li> </ul>	<p>x. Pas de réflexion sur les délais de procédure</p> <p>!. Création d'un délai de rigueur avec, en cas de non-respect par la commune, remboursement des frais engagés par le demandeur pour le traitement de sa demande</p>	
	<p>Délai adaptable aux spécificités procédurales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Garder impérativement des délais d'ordre</li> </ul>	<p>!. Création d'un délai de rigueur</p>	
<p><b>La gestion des dossiers</b></p>	<p>Complexification accrue sur le fond et la forme: développement de polices connexes, acuité croissante des enjeux, phénomène NIMBY, rythme des réformes, etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aide à la gestion quotidienne (SIG, CATU, subventions, collaborations avec la DGO4 et les directions extérieures, etc.)</li> <li>▪ Aide indirecte (notamment par des formations)</li> </ul>	<p>/ . À confirmer au sein d'un AGW</p> <p>/ . À confirmer au sein d'un AGW</p>	

Objets	Constats UVCW	Propositions UVCW	Projet de réforme CoDT
<b>Les charges et conditions d'urbanisme</b>	<i>Élément essentiel dans une politique d'aménagement durable du territoire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Confirmer le rôle-clé des conditions et charges d'urbanisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Conditions et charges conservées et renforcées</li> <li>!. Portée du terme "faisabilité"</li> </ul>
	<i>Possibilité, via cautionnement, de procéder à la division d'un bien sans réalisation effective des charges imposées: difficultés de gestion et de réalisation pour la commune en cas de non-réalisation de la charge</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ne permettre la division qu'après réalisation effective des charges d'urbanisme par le demandeur, sauf justification d'ordre technique et moyennant, le cas échéant, un phasage</li> <li>▪ Eriger le non-respect de cette chronologie en infraction</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>x. Non réalisé</li> <li>x. Non réalisé</li> </ul>
	<i>La possibilité de refuser un permis ou de l'assortir de conditions pour des motifs liés à la PEB n'est pas certaine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer clairement cette possibilité au sein de l'article 128</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>x. Non réalisé</li> </ul>
	<i>Ces charges devraient constituer un incitant supplémentaire à la création de logements publics</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre, de manière explicite, d'imposer des charges liées à la création de logements publics</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Consacré, pour autant que la construction de bâtiments soit effectivement concernée</li> </ul>
<b>Les recours</b>	<i>Recours réservé aux personnes directement intéressées par la procédure</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ne pas ouvrir le recours aux tiers</li> <li>▪ Supprimer cette possibilité dans le cadre des voiries</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pas de changement</li> <li>✓ Demande rencontrée (on couple le recours à celui d'application pour le permis)</li> </ul>
	<i>Difficulté d'être présent lors de l'audition à la chambre des recours</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre expressément la transmission d'observations par écrit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Demande rencontrée</li> </ul>
	<i>Limitation au demandeur de la faculté d'adresser un rappel au Gouvernement, à l'exclusion des communes</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre aux communes de procéder à ce rappel ou fixer un délai de rigueur au Gouvernement pour se prononcer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Suppression du rappel mais délai de rigueur imposé</li> </ul>
<b>Les dérogations</b>	<i>Répartition opportune des compétences, sauf en cas de dérogation au permis d'urbanisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Confier aux communes la compétence de dérogations aux options architecturales des permis d'urbanisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/. Sans objet</li> </ul>
	<i>Difficulté de motivation (not. le caractère exceptionnel)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer une aide à la gestion quotidienne directe et indirecte</li> <li>▪ Rédiger et diffuser des "clés" d'interprétation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>x. Non réalisé</li> <li>x. Les conditions des dérogations/écarts sont toujours sujettes à de nombreuses interprétations</li> </ul>

	<i>Limitation de l'article 111 dans les aménagements réalisables</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Etendre son application au périmètre immédiat du bâtiment existant</i></li> </ul>	✓ <i>Hypothèse expressément prévue</i>	
	<i>Difficulté d'application de la règle du comblement (art. 112)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Etendre la portée de la disposition à d'autres hypothèses à la philosophie similaire</i></li> </ul>	x. <i>Non réalisé</i>	
	<i>Incomplétude de l'article 127, par. 3</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Assurer sa complétude</i></li> <li>▪ <i>Envisager, sur ce modèle, un système dérogatoire unique à l'ensemble des autorités</i></li> </ul>	x. <i>Non réalisé</i> x. <i>Non réalisé</i>	
	<i>Systématisation non justifiée des enquêtes publiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Limiter les enquêtes publiques aux actes et travaux dont l'impact est significatif</i></li> </ul>	/. <i>À confirmer au sein d'un AGW</i>	
	<i>Opportunité parfois contestable du mécanisme dérogatoire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Evaluer la pertinence de ce mécanisme au regard des objectifs poursuivis par l'outil auxquels il est dérogé (spécialement plan de secteur)</i></li> </ul>	/. <i>Dépendra du champ d'application de la liste des actes et travaux dispensés de permis et de ceux soumis à déclaration</i>	

<b>Objets</b>	<b>Constats</b>	<b>Propositions</b>	<b>Projet de réforme du CoDT</b>
<b>L'indication d'implantation</b>	Absence de réelle plus-value	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suppression ou adaptation par externalisation (v. certification)</li> </ul>	x. Pas de modification
<b>Les permis modificatifs</b>	Inexistence de cette notion en droit wallon	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer une procédure simplifiée permettant d'assurer la modification d'un projet en cours de réalisation</li> </ul>	!. Possibilité de modifier un permis octroyé sans devoir solliciter d'autorisation, via la déclaration urbanistique
<b>Les permis à durée limitée</b>	Gestion difficile des friches commerciales et impact financier important pour les pouvoirs publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter dans le temps la durée des permis relatifs aux implantations commerciales aux impacts urbanistiques, environnementaux et financiers les plus conséquents</li> </ul>	x. Non réalisé
<b>Le permis de lotir</b>	Difficultés liées à la composition de la demande de modification des permis de lotir existants	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alléger et modifier le dossier de demande de modification</li> </ul>	/ . À confirmer au sein d'un AGW. Limité aux éléments essentiels selon le décret
	Difficultés liées aux conséquences de la modification d'un permis de lotir existant	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Analyser les implications et apporter une réponse réduisant la charge administrative et assurant la sécurité juridique</li> </ul>	✓ Transformés automatiquement en PUR !. Obtient automatiquement valeur indicative
	Difficulté de mise en œuvre de l'évolution de la valeur réglementaire des permis de lotir	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réévaluer complètement la nature du procédé (pertinence de la "valeur de RUE")</li> </ul>	✓ Transformés en PUR avec valeur indicative
	Difficulté liée à la "certification"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer un mécanisme de certification unique et externalisé (v. infractions)</li> </ul>	✓ Disparition du mécanisme pour les PUR et permis de lotir /. Externalisation de la certification à confirmer au sein d'un AGW
<b>Le permis d'urbanisation</b>	Nombreuses difficultés d'application, notamment techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier avec exhaustivité et résoudre ces difficultés</li> </ul>	✓ Résolution de certains problèmes (valeur de RUE, exonérations, etc.) !. Aux implications de la valeur indicative



Les instruments	Constats UVCW	Propositions UVCW	Projet de réforme du CoDT
<p><b>Le CU1 et les informations notariales</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre important de demandes</li> <li>✓ Charge administrative conséquente</li> <li>✓ Absence de base de données centralisée (art. 150bis)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centralisation des données au niveau régional et accès à une interface unique               <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Dégager les moyens à sa mise en place</li> <li>→ Régler les questions juridiques sous-jacentes</li> </ul> </li> <li>▪ Favoriser les liens avec la politique de l'accès à l'information</li> </ul>	<p>/ . Informatisation en cours</p>
<p><b>Le CU2</b></p>	<p>Contenu de la demande dépassant les nécessités de l'objet</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Délimiter plus strictement le contenu de la demande au regard de sa finalité</li> </ul>	<p>/ . À confirmer au sein d'un AGW</p>
	<p>Traitement différencié des CU2 d'une direction extérieure à l'autre</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Analyser et octroyer les moyens suffisants et nécessaires aux tâches dévolues</li> </ul>	<p>/ . À confirmer en pratique. Il est cependant prévu d'augmenter le nombre de fonctionnaires délégués</p>
	<p>Peu d'intégration entre CU2 et permis</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans un premier temps, recentrer les CU2 sur les projets importants</li> <li>▪ Distinguer le volet "aménagement du territoire" (CU2) du volet "urbanisme et architecture" (permis d'urbanisme)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>x. Les objectifs et opportunités du mécanisme ne sont pas clairement déterminés</li> <li>x. Le potentiel existe, mais la formalisation n'est pas évidente</li> </ul>



Objets	Constats UVCW	Propositions UVCW	Projet de réforme du CoDT
<b>L'enquête publique</b>	Nombre important d'enquêtes publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revoir la liste reprise à l'article 330 et corriger le libellé</li> <li>▪ Réfléchir par "catégorie" de projets</li> <li>▪ Se concentrer sur les projets qui ont un impact réel sur l'aménagement du territoire</li> <li>▪ Conserver et confirmer la latitude pour les communes de réaliser des enquêtes publiques d'initiative</li> <li>▪ Prévoir cette latitude au sein de l'article 127</li> </ul>	<p>/ . À Confirmer au sein d'un AGW</p> <p>/ . À Confirmer au sein d'un AGW</p> <p>/ . À Confirmer au sein d'un AGW</p> <p>✓ V. art D. I.4</p> <p>x. Non réalisé</p>
	<p>Caractère peu évident de la lecture combinée des principes (art. 4) et modalités (art. 330)</p> <p>Absence de modalité spécifique aux plans et schémas</p> <p>Caractère inextricable de l'application combinée des modalités prévues par le Cwatupe et par le Code de l'environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser une approche intégrée des politiques</li> <li>▪ Créer un tronc commun procédural (au sein du Code de l'environnement)</li> </ul>	<p>✓ Renvoi au Code de l'environnement</p> <p>✓ Renvoi au Code de l'environnement. Mais attention à l'imbrication des procédures. Attention à la création d'une enquête de voisinage</p>
	<p>Nombre croissant de "pétitions"</p> <p>Charge administrative et cout difficilement gérables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ne prendre en considération que les "pétitions" mentionnant expressément un "représentant"</li> <li>▪ Limiter la notification aux réclamations individuelles</li> </ul>	<p>x. Non réalisé mais possible à définir au sein d'un AGW</p> <p>✓ Suppression de l'obligation de notification</p>
	<p>Séance de clôture:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de réelle plus-value en termes de participation du public</li> <li>- Charge administrative conséquente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faire glisser cette obligation (compensée dans les faits par les réunions sur rendez-vous) en simple faculté</li> </ul>	<p>x. Non réalisé</p>
	<p>Difficulté de gestion des réclamations électroniques (charges administratives conséquentes)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Garder ce mécanisme comme une "faculté" pour les communes</li> <li>▪ Créer un formulaire électronique type à disposition des communes</li> </ul>	<p>✓ Mécanisme gardé</p> <p>/ . À confirmer au sein de directives administratives</p>
<b>Les instances d'avis</b>	<p>La pertinence des avis demandés et reçus est majoritairement reconnue</p> <p>Mais difficultés s'agissant de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la connaissance des instances existantes</li> <li>- les compétences respectives</li> <li>- les obligations de consultation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Clarifier le rôle respectif des différentes instances</li> <li>▪ Lister l'ensemble de manière explicite</li> <li>▪ Définir les missions et objectifs respectifs</li> <li>▪ Préciser les obligations de consultation</li> </ul>	<p>✓ Centralisation au sein de l'article D.IV.37</p>

<b>La CCATM</b>	<i>Difficulté dans la composition et le renouvellement des CCATM</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plus grande autonomie dans la réalisation et la portée du ROI (fin de la tutelle d'approbation)</li> <li>▪ Procédure allégée dans le renouvellement des membres en cours de législature</li> </ul>	<p>/ . À confirmer au sein d'un AGW ou dans une circulaire</p> <p>x. Rien de prévu</p>
	<i>Difficulté dans la sélection des membres</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Garder les critères objectifs de sélection</li> <li>▪ Une procédure de sélection particulière pour le président</li> <li>▪ Etendre, le cas échéant, la marge d'appréciation</li> </ul>	<p>✓ Critères gardés et allégés</p> <p>/ . À prévoir dans AGW ou circulaire</p>
	<i>Le désintérêt des membres</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Recentrer les compétences sur le développement urbanistique ou territorial du territoire communal</li> <li>▪ Développer des formations de base pour les membres sur une échelle territoriale restreinte</li> <li>▪ Prévoir une base de données des formations ponctuelles, accessible aux membres</li> <li>▪ Prévoir des formations spécifiques pour les présidents</li> </ul>	<p>x. Absence de réelle réflexion apparente sur le rôle des CCATM. manque une définition du rôle et des objectifs de cette commission</p> <p>/ . À confirmer au sein d'un AGW</p> <p>/ . À confirmer au sein d'un AGW</p> <p>/ . À confirmer au sein d'un AGW</p>
	<i>La difficulté d'obtention du quorum de manière systématique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ne pas fixer le nombre minimum de réunions de la CCATM</li> <li>▪ Définir clairement les conditions à l'octroi du subside</li> </ul>	<p>/ . À confirmer au sein d'un AGW</p> <p>/ . À confirmer au sein d'un AGW</p>

Objets	Constats UVCW	Propositions UVCW	Projet de réforme du CoDT
<p><b>Compétence de décision (art. 127)</b></p>	<p>L'élargissement progressif de la compétence du fonctionnaire délégué pose question au regard:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la logique suivie (absence d'intérêt régional et contrariété avec les principes de simplification administrative et de proximité)</li> <li>- de la compétence de principe du collège communal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veiller au respect de la compétence de principe du collège communal</li> <li>▪ Redéfinir clairement les objectifs (et la logique) relatifs à la répartition des compétences entre la commune et le fonctionnaire délégué</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>!. Compétences communales et régionales mises sur un pied d'égalité</li> <li>x. Absence de modifications fondamentales</li> <li>!. Fonctionnaire délégué devient compétent pour tous les projets mixtes</li> </ul>
	<p>Simplifier et faciliter le libellé et la procédure définie à l'article 127 ainsi que la relation instituée entre l'autorité régionale et l'autorité communale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faire prévaloir l'affectation conférée par le PCAD ou PCAR à celle du plan de secteur lorsque celle-ci détermine la compétence</li> <li>▪ Permettre au collège communal d'imposer la réalisation d'une enquête publique</li> <li>▪ Permettre aux communes de demander des avis complémentaires</li> <li>▪ Imposer la communication aux communes des avis et des documents en possession du fonctionnaire délégué</li> <li>▪ Assurer la garantie financière des charges et travaux imposés</li> <li>▪ Consacrer une disposition spécifique à la notion et la procédure relatives à l'adoption du périmètre de remembrement urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ PCAR/D supprimé (V. p. 49)</li> <li>x. Absence de modification</li> </ul>
<p><b>Compétence d'avis et rôle de conseiller des communes</b></p>	<p>La compétence d'avis nécessite d'être revue au regard:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des principes d'autonomie communale</li> <li>- des principes de simplification administrative</li> <li>- et des principes de lisibilité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ À l'instar de la compétence de décision, consacrer le principe selon lequel la commune délivre seule les permis</li> <li>▪ Reconnaître la nécessité d'une compétence d'avis du fonctionnaire délégué pour les projets ayant un impact sur l'"aménagement du territoire"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>x. La compétence communale reste répartie entre absence d'avis, avis simple et avis conforme</li> <li>!. Augmentation des hypothèses d'avis conforme</li> <li>!. Création d'un « pré-avis conforme »</li> <li>!. Diminution potentielle des hypothèses dispensées de l'avis du fonctionnaire délégué</li> </ul>

	<p><i>Le rôle de conseil est essentiel mais insuffisamment joué par le fonctionnaire délégué en raison d'un manque de disponibilité</i></p> <p><i>Manque de concertation entre les autorités régionales et communales</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Accroître la disponibilité du fonctionnaire délégué au bénéfice des communes</i></li> <li>▪ <i>Permettre le développement d'un véritable partenariat entre la Région et les communes, ce parallèlement à une logique de complémentarité</i></li> <li>▪ <i>Renforcer le dialogue entre les acteurs régionaux et locaux</i></li> <li>▪ <i>Revoir l'implication du fonctionnaire délégué au sein des procédures de délivrance des permis au regard des principes de subsidiarité, d'autonomie et de décentralisation</i></li> </ul>	<p><i>x. D'un côté, il est envisagé d'augmenter le nombre et la mobilité des fonctionnaires délégués. D'un autre, on constate une augmentation des compétences qui ne favorisera pas la disponibilité (décision, avis conforme, réunion de projet, etc.)</i></p>	
	<p><i>Absence d'uniformité des options prises au niveau des directions extérieures</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Garantir la cohérence entre les positions des différentes directions extérieures</i></li> </ul>	<p><i>/ . À définir en pratique, par le biais de directives</i></p>	
<p><b>Compétence de tutelle (art. 108)</b></p>	<p><i>Tutelle non limitée à des points d'intérêt supra-communal ou régional</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Limiter la tutelle aux seuls projets ayant un impact sur l'"aménagement du territoire"</i></li> <li>▪ <i>Veiller à ce que la tutelle demeure de légalité et en aucune manière d'opportunité</i></li> </ul>	<p><i>x. Pas de modification des règles de tutelle</i></p> <p><i>✓ Principe non modifié. Cependant, tutelle de légalité non affirmée explicitement</i></p>	
	<p><i>Incidence sur le délai de mise en œuvre de l'autorisation sollicitée</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Recadrer la tutelle pour permettre de limiter l'application de la suspension du délai de 30 jours</i></li> </ul>	<p><i>✓ Suppression du délai de suspension</i></p>	

<b>Les instruments</b>	<b>Constats UVCW</b>	<b>Propositions UVCW</b>	<b>Projet de réforme du CoDT</b>
<b>Expropriation pour cause d'utilité publique</b>	<i>Existence de plusieurs procédures complexes et partiellement dépassées</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Mise en place d'une procédure simplifiée et claire applicable à l'ensemble des expropriations</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/. <i>Réécriture des procédures mais nécessité d'une réforme plus large que celle initiée par le Cwatupe</i></li> </ul>
	<i>Difficultés liées à la base décrétole de certaines expropriations (constitution de réserve foncière, ...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Prévoir une base décrétole appuyant le caractère d'utilité publique des expropriations en faveur de la politique foncière</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Extension des périmètres potentiellement soumis à expropriation</i></li> </ul>
<b>Droit de préemption</b>	<i>Périmètres susceptibles d'être concernés par le droit de préemption trop limités</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Favoriser la détermination de nouveau périmètre et laisser une autonomie aux pouvoirs locaux au cas par cas</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Extension du champ d'application potentiel</i></li> <li>x. <i>Nécessité de donner plus d'autonomie aux pouvoirs locaux et d'étendre davantage le champ d'application potentiel du droit de préemption</i></li> </ul>
	<i>La durée trop limitée du droit (5 ans renouvelable)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Allongement de la durée maximale de droit</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Allongement de la durée maximale initiale à 15 ans</i></li> </ul>
	<i>Lourdeur administrative</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Facilité la procédure</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>x. <i>Soumission, le cas échéant, à une procédure d'enquête publique conformément au Code de l'environnement</i></li> </ul>
	<i>Pas de mise en pratique à l'heure actuelle due notamment à un manque de valorisation de l'outil</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Nécessité d'une réelle valorisation (guide de bonnes pratiques, ...)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/. <i>Doit être mis en place</i></li> </ul>
<b>Captation des plus-values foncières</b>	<i>Absence d'un partage des plus-values foncières résultant de modification des prescriptions urbanistique, réalisée par l'autorité publique, alors qu'un mécanisme d'indemnisation des moins-values existe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Nécessité de mettre en place un mécanisme simple de captation partielle des plus-values foncières</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Mise en place d'une taxe régionale dont le produit sera destiné en partie à être affecté aux politiques foncières locales</i></li> </ul>
<b>Taxe sur les parcelles non bâtie</b>	<i>Montant de la taxe fixée par la circulaire budgétaire ne permet pas d'atteindre un effet incitatif de valorisation foncière</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Nécessité de revoir la circulaire budgétaire</i></li> <li>▪ <i>Nécessité de permettre aux pouvoirs locaux de moduler la taxe en fonction des zones concernées</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/. <i>Nécessité de revoir la circulaire budgétaire, notamment pour offrir plus d'autonomie aux communes</i></li> <li>✓ <i>Variation du montant en fonction de la localisation de la parcelle dans ou hors d'un périmètre U</i></li> </ul>



Objets	Constats UVCW	Propositions UVCW	Projet de réforme du CoDT
<b>Régime applicable</b>	<i>Intégration et application peu satisfaisantes</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Evaluer la pertinence d'une transposition, à tout le moins partielle et adaptée, du régime de la délinquance environnementale</i></li> <li>▪ <i>Repenser l'intégration avec le régime PEB</i></li> </ul>	<p>x. <i>Aucune évaluation effectuée. Régime distinct conservé</i></p> <p>/.<i> En attente du nouveau décret PEB</i></p>
<b>Actes constitutifs d'infractions</b>	<i>Champ d'application du régime infractionnel en lien direct avec celui du permis d'urbanisme</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Renvoi aux propositions relatives au champ d'application du permis d'urbanisme</i></li> </ul>	<i>Voir fiche relative au champ d'application (p. 61)</i>
	<i>Le caractère inachevé des travaux autorisés au jour de la péremption du permis d'urbanisme empêche la poursuite de ces travaux, situation insatisfaisante</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Permettre la prolongation du délai de péremption de cinq ans juste avant, voire peu après, son expiration</i></li> </ul>	✓ <i>Il est prévu de pouvoir proroger de 2 ans (et non plus 1 an), après le délai de 3 ans (et non plus 2 ans) dans lequel les travaux doivent être commencés de manière significative (art. D.IV.90)</i>
	<i>Insécurité juridique liée à l'incrimination consistant à enfreindre de quelque manière que ce soit les prescriptions de différents instruments urbanistiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Prise de position expresse quant au caractère ou non constitutif d'infractions des actes et travaux non soumis à autorisation (distinction à opérer suivant police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et autres polices)</i></li> </ul>	✓ <i>Il est précisé que la notion « d'enfreindre de quelque manière que ce soit » ne vise pas les actes et travaux autorisant dérogation ou en écart ou exonérés de permis ou déclaration (art. D.VII.1)</i>
<b>Prescription des infractions</b>	<p><i>Insécurité juridique liée à l'incrimination du maintien de travaux exécutés sans permis, ce eu égard à ses deux conséquences:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>imprescriptibilité de l'infraction (liée à son caractère continu)</i></li> <li>▪ <i>imputabilité à l'ensemble des propriétaires successifs, même de bonne foi</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Prévoir une amnistie pour les infractions anciennes n'ayant pas fait l'objet de poursuite. Date pivot, pour exemple: date d'entrée en vigueur du plan de secteur</i></li> <li>▪ <i>Dépénalisation du maintien de travaux réalisés sans permis pour les actes et travaux les moins préjudiciables sur les plans urbanistique et environnemental</i></li> </ul>	<p>✓ <i>Il est prévu une présomption réfragable de légalité des actes et travaux exécutés avant le 22 avril 1962 (art. D.VII.1)</i></p> <p>✓ <i>Le projet prévoit la possibilité pour le Gouvernement de consacrer une prescription à 10 ans pour certaines infractions qu'il considérerait comme non fondamentales (art. D.VII.1)</i></p>

<b>Agents "constatateurs" en matière de délinquance urbanistique</b>	Absence de conditions objectives à la désignation par le gouverneur de province Refus de désignation d'agents contractuels par certains gouverneurs de province	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habilitier le conseil communal à désigner les agents</li> <li>▪ Permettre expressément la désignation d'agents contractuels</li> </ul>	<p>x. Le Gouverneur reste seul compétent en matière de désignation (art. D.VII.3)</p> <p>✓ Les agents statutaires et contractuels sont expressément visés (art. D.VII.3 + titre section)</p>
	Force probante des procès-verbaux dressés par les agents non précisée	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévoir que ces procès-verbaux font foi jusqu'à preuve du contraire</li> </ul>	<p>✓ Les PV font dorénavant foi jusqu'à preuve du contraire (art. D.VII.3)</p>
<b>Sanctions administratives</b>	Amendes transactionnelles du régime de la délinquance urbanistique: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ risque de blocage procédural</li> <li>▪ montants pouvant s'avérer inadéquats</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accorder davantage d'autonomie aux communes, tant quant au principe même de l'amende transactionnelle que quant à son montant (fourchette)</li> </ul>	<p>✓ Principe de concertation et amende transactionnelle repensés</p> <p>! Prévalence du rôle du fonctionnaire délégué sur celui de la commune dans le cadre de la concertation et du choix des mesures de réparation au pénal et au civil</p> <p>/ Montant des amendes à revoir dans AGW</p>
	Régime de la délinquance en matière de PEB: Inapplicabilité du régime	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soumettre la délinquance en matière de PEB au même régime que la délinquance urbanistique classique</li> </ul>	<p>/ En attente du nouveau décret PEB</p>
<b>Certifications</b>	Absence d'un mécanisme de certification effectif	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévoir un mécanisme de certification externalisé</li> <li>▪ Créer un "passeport" du bâtiment</li> </ul>	<p>/ En attente d'un AGW</p> <p>x. Rien de prévu en ce sens</p>

**ANALYSE DE LA REFORME**

**ANALYSE DES OBJJECTIFS ET MODIFICATIONS,  
RAPPEL DES ATTENTES DE L'UVCW  
AVIS DE L'UVCW**



**LIVRE II – LA PLANIFICATION**



---

## LIVRE II – LA PLANIFICATION

### LE PLAN DE SECTEUR

Articles : D.II.16 à D.II.63 – Pages du projet : 9 à 19

– Actuellement : articles 21 à 46, 111, 112 et 127

---

#### 1. Objectif de la réforme

La **simplification** et **l'accélération** des procédures sont sans conteste les maîtres mots qualifiant les modifications apportées aux principes régissant le plan de secteur. Cela passe par une reformulation et une **actualisation du libellé de certaines zones** ainsi que par **l'adaptation des procédures de révision du plan de secteur** qui peuvent être d'initiative communale ou associées à un permis.

#### 2. Les principales modifications

##### *L'affectation au plan de secteur*

- Sur le fond, notons tout d'abord qu'un nouveau type de zone « destinée à l'urbanisation » fait son apparition : la zone de dépendances d'extraction (D.II.21 et D.II.31), tandis que la zone d'extraction proprement dite devient une zone « non destinée à l'urbanisation » en raison de l'absence d'installations industrielles à caractère définitif. La zone d'extraction devient, au terme de son exploitation, une zone d'espaces verts et son réaménagement est prévu par le permis qui l'autorise.

Ensuite, les ZACC sont distinguées en fonction de leur situation ou non au sein d'un « périmètre U » (D.II.38)<sup>1</sup>. En dehors d'un « périmètre U », elles peuvent recevoir toutes les affectations possibles (destinées ou non à l'urbanisation). Au sein d'un tel périmètre, l'exclusion actuelle – les activités économiques, industrielles et d'extraction – est maintenue. Par ailleurs, les ZACC situées dans un périmètre U peuvent être mises en œuvre de manière simplifiée (c'est-à-dire sans nécessairement l'adoption préalable d'un schéma d'urbanisation équivalant au RUE actuel), soit par le biais d'un permis d'urbanisation (PUR) ou d'un permis d'urbanisme de construction groupée (PUCG), pour autant qu'il couvre une superficie d'au moins deux hectares ou le solde de la zone non mise en œuvre. Il est de surcroît précisé que la délivrance de permis dans des ZACC non destinées à l'urbanisation est envisageable pour autant que le permis acte précisément la destination de la zone.

Enfin, la zone agricole est étoffée pour s'adapter à certaines réalités (diversification des activités des agriculteurs, besoins collectifs de production énergétique) en supprimant, notamment, le caractère nécessairement dérogoire d'une éolienne en de telles zones. La zone forestière peut, pour sa part, accueillir la culture de sapins de Noël.

- Outre ces modifications de fond, le projet de Code restructure et réécrit différentes dispositions afin d'en faciliter la lecture et éviter certaines redondances. Les zones d'activités économiques (ZAEM, ZAEI, ...) font ainsi l'objet d'un regroupement dans une catégorie globale, laquelle est dotée de dispositions communes, chaque zone

---

<sup>1</sup> Périmètres destinés à délimiter des espaces centraux à potentiel polarisant (v. fiche relative aux périmètres p. 41)

spécifique recevant ensuite ses dispositions particulières (D.II.21). La zone agricole voit sa définition restructurée pour une facilité de lecture (D.II.32).

### *La procédure*

- Le projet de Code ne parle plus, logiquement, de « l'élaboration » du plan de secteur mais directement de sa « révision ». Dans le cadre de la procédure initiée par le Gouvernement (D.II.41 à D.II.45), la première étape (adoption de l'avant-projet de révision) est supprimée.
- Le PCA(R) étant supprimé, le projet de Code institue une nouvelle procédure de révision du plan de secteur initiée par une commune (D.II.46 à D.II.49), la première étape connue au niveau des PCAR (adoption par le Gouvernement d'une liste fermée de sites concernés) est également supprimée.
- Une faculté de procédure conjointe « plan-permis » est créée : elle offrira la possibilité, pour des projets dont la taille et l'impact socio-économique sont d'importance et reconnus (carrière, infrastructure, etc.), de bénéficier d'un permis d'urbanisme au terme de la procédure de révision du plan de secteur (incluant une évaluation unique des incidences, une enquête publique unique, etc.).
- Une nouvelle disposition (D.II.52) permet d'élaborer un plan de secteur partiel dans les rares endroits du territoire où il n'en existe pas (zones blanches ou parties de plan dont la validité a été annulée par le Conseil d'Etat), via la procédure prévue pour une révision de plan.

Pour les modifications en matière d'enquêtes publiques, voyez la fiche relative aux enquêtes publiques (p. 87). La possibilité d'octroyer des permis en dérogation aux dispositions du plan de secteur (notamment les actuels articles 111 et 112) est également reformulée. Voyez sur ce point la fiche relative aux dérogations (p. 75)

### **3. Les attentes de l'UVCW**

L'Union des Villes et Communes de Wallonie attendait, pour cet outil essentiel au développement de la Wallonie, ***une réflexion globale associant les pouvoirs locaux***, sur la révision des plans de secteur.

Nous estimions que deux hypothèses de travail pouvaient être retenues: l'une qui viserait à faire glisser l'outil vers une formule plus souple, évolutive et dynamique, dans laquelle la notion même d'affectation du sol pourrait être revue, et l'autre qui s'inscrirait dans la continuité de la formule actuelle, avec une prise en compte des besoins communaux tels qu'établis par une étude prospective et stratégique au niveau communal et une révision corolaire des plans de secteur. En bref, la première hypothèse de travail porterait sur le concept même de plan de secteur et sa portée, alors que la seconde s'attacherait au contenu de l'instrument.

Quelle que soit la voie envisagée, l'Union des Villes et Communes de Wallonie plaidait pour qu'une réelle réforme de cette matière, associant les pouvoirs locaux, soit mise en œuvre tant sur les principes et objectifs que sur les méthodes, délais et procédures. Cette réforme devait être entreprise de manière prioritaire. Elle devait de surcroît permettre de refondre les principes révisionnels afin de clarifier la portée de l'outil PCAR et le rôle respectif des autorités régionales et communales.

Dans la mesure où un SDER actualisé est annoncé, il aurait été souhaitable d'attendre les conclusions pour mettre en débat les options prises au stade des plans de secteur.

En l'attente, nous proposons la formulation d'une ***réponse concrète*** (méthode, procédure associant les pouvoirs locaux, délais raisonnables) à la difficulté de pouvoir s'écarter des

dispositions des plans de secteurs lorsqu'elles sont manifestement en décalage par rapport aux besoins actuels.

De manière plus ponctuelle, nous proposons, la reconnaissance des inventaires paysagers<sup>2</sup> dans les plans de secteur; la facilitation de l'accès à la technologie SIG pour les communes; la définition de la procédure à suivre pour affecter une ZACC en zone non urbanisable et la reconnaissance du jeu des dispenses prévues pour les actes et travaux de « minime importance » au regard des affectations du plan de secteur<sup>3</sup>.

#### 4. L'avis de l'UVCW

Par le biais de divers procédés – périmètre U, simplification procédurale ou révision « plan-permis » – le **projet de décret tente d'apporter des réponses concrètes visant à favoriser l'évolution d'un outil devenu (parfois) particulièrement contraignant**, voire contraire à un développement territorial durable.

Ces premières avancées, visant à répondre au constat soulevé par notre association, peuvent être vues comme globalement positives<sup>4</sup>. Elles s'avèrent cependant constituer une solution « à la marge », à notre sens temporaire, évitant la réflexion globale souhaitée et nécessaire. Nous espérons pouvoir reprendre plus sereinement la réflexion ambitionnée, dès l'adoption du SDER, indispensable il est vrai, de par ses options, à l'appréhension de cet objectif.

Dans cadre, nous pouvons souligner que la suppression du PCAR au profit d'une procédure de révision du plan de secteur d'initiative communale constitue une réponse s'inscrivant dans les propositions avancées par notre association. Nous soutenions en effet que si les plans de secteur étaient conservés, il s'imposait d'adopter « une procédure optimisée prévoyant notamment la réduction de la durée de la procédure et offrant la capacité aux communes d'initier une révision de plan de secteur » ; le tout, dans une démarche partenariale entre la Région et la commune. La possibilité de coupler les procédures de révision de plan de secteur à celle d'un permis d'urbanisme ou unique pour certains projets d'ampleur nous semble également constituer une rationalisation opportune. Dans le même ordre d'idées, nous pouvons souligner la suppression de la première étape de la procédure de révision (adoption d'un avant-projet lorsque l'initiative est régionale, obligation de figurer dans une liste fermée arrêtée par le Gouvernement lorsque l'initiative est locale).

Enfin, et même si une réflexion plus pointue aurait sans doute été appréciée, nous pouvons saluer les diverses modifications apportées aux « destinations et prescriptions générales des zones » du plan de secteur qui s'inscrivent dans un objectif de rationalisation, de simplification et de sécurité juridique soutenu par l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Nous souhaitons cependant que l'ouverture de **ZACC** puisse s'envisager par le biais d'un acte administratif positif du conseil communal définissant expressément l'affectation de la zone. L'ouverture par le biais de permis d'urbanisme nous semble en effet emprunte d'une certaine insécurité juridique. Nous souhaitons également 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. Nous nous posons par ailleurs la question de l'opportunité de faire basculer l'ensemble des zones d'extraction ou d'extension d'extraction existantes en zones d'activité économique (D.II.75). Ne devraient-elles pas devenir des zones de dépendances d'extraction et/ou d'extraction au sens des articles D.II. 31 et 37 dans l'objectif premier, notamment, d'assurer la continuité des activités existantes ? Enfin, la

---

<sup>2</sup> Communément appelés « études ADESA ».

<sup>3</sup> V. pour plus de détails, fiche relative aux dérogations, p. 75.

<sup>4</sup> V. cependant la fiche relative aux « périmètres », p. 41.

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. Dans cette continuité, la portée de la notion « *au terme de l'exploitation* » n'est pas évidente. Un acte administratif positif nous semblerait plus pertinent pour donner date certaine à ce principe.

---

## LIVRE II – LA PLANIFICATION

### DES PÉRIMÈTRES SPÉCIFIQUES

Articles : D.II.65 (types), D.II.66 (procédure de droit commun), D.II.67 (procédure spécifique « enjeu régional »), D.II.68 (abrogation), D.II.69 (effets juridiques)  
– Pages du projet : 20 et 21 – Actuellement : article 40

---

#### 1. Objectif de la réforme

Instaurer de nouveaux types de périmètres pour répondre à des besoins spécifiques :

- définition au sein des communes d'espaces centraux à potentiel polarisant<sup>5</sup>, les « **périmètres U** » ;
- définition d'espaces dont l'évolution rencontre un objectif majeur pour la collectivité, d'ordre supra-local, les « **périmètres d'enjeu régional** ».

#### 2. Les principales modifications

- Dans les « périmètres U », les pouvoirs locaux auront la faculté de revoir ou d'adapter les affectations du plan de secteur en élaborant un schéma de développement communal (v. fiche spécifique à cet outil, p. 45).
- Les ZACC au sein des périmètres U pourraient connaître une utilisation facilitée (via l'utilisation permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de construction groupée dans certaines conditions) (v. fiche plan de secteur p. 37).
- Le contenu du SDC visant un (ou plusieurs) périmètre(s) U est plus ciblé que celui d'un SDC relatif à l'ensemble du territoire communal, si le(s)dit(s) périmètre(s) font moins de 40 hectares chacun.
- L'avant-projet de décret introduit également (D.II.65), dans la liste des périmètres spécifiques pouvant figurer en surimpression au plan de secteur, le « périmètre d'enjeu régional ». Il s'agit de territoires reconnus par le Gouvernement pour y mener une ou plusieurs actions à caractère prioritaire. Ces territoires peuvent éventuellement inclure des zones non destinées à l'urbanisation si l'enjeu est d'utilité publique, lié à un équipement communautaire ou à une activité économique<sup>6</sup>.
- L'article D.II.65 fusionne les listes de périmètres qui figurent actuellement aux articles 40 et 136*bis* du Cwatupe. Une procédure spécifique d'adoption des périmètres est créée afin d'éviter de leur appliquer la procédure complète de révision du plan de secteur (plus longue). Lorsqu'elle concernera un périmètre d'enjeu régional, cette procédure sera toutefois couplée à l'adoption d'un schéma d'urbanisation (D.II.67, v. fiche spécifique à cet outil p. 49).

#### 3. Les attentes de l'UVCW

Saisie de la question des espaces centraux à potentiel polarisant, notre association avait présenté, dans le cadre de son avis daté du 7 février 2012, un ensemble de propositions complémentaires qui devaient permettre d'assurer une réponse adaptée aux besoins et attentes des communes et garantir une plus grande maîtrise du développement territorial.

---

<sup>5</sup> Mise en application du principe général de « renforcement des centralités » énoncé à l'art. D.I.1.

<sup>6</sup> Dans ce dernier cas de figure, l'empiètement en zone non destinée à l'urbanisation est limité à 15 % de la superficie de la ZAE initialement inscrite au plan de secteur.

Conceptuellement similaires, les périmètres U pourraient opportunément connaître des propositions similaires qui, pour rappel, visaient à assurer, dans le respect des objectifs régionaux, une réponse adaptée aux besoins et attentes des communes tout en garantissant une plus grande maîtrise du développement territorial local. Nous incitions dans ce cadre à inscrire cette politique dans une perspective **concertée, évolutive et incitative**.

#### 4. L'avis de l'UVCW

##### A. Les périmètres U

En ce qui concerne les « périmètres U », nous ne pouvons que saluer le potentiel qui leur est attribué par le projet de Code et qui vise, notamment, à procéder à une refonte des principes régissant le plan de secteur y localisé.

Un tel objectif ne pourrait cependant convaincre sans assurer **la pertinence de la localisation de tels périmètres et l'assentiment corrélatif des autorités locales**.

Pour rencontrer cet objectif essentiel de pertinence et favoriser un effet d'entraînement autour de l'activation de ces périmètres, il convient de fédérer l'ensemble des acteurs autour du projet initié au travers d'une politique **concertée, évolutive et incitative**.

##### a. Une politique concertée

Le projet de Code **prévoit expressément la concertation** en soumettant, pour avis aux communes, le projet de périmètres. Les conseils communaux ont alors deux mois pour répondre.

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, malgré ce principe, le Gouvernement devait décider en bout de course, pour des motifs d'intérêt régional<sup>7</sup>, de contredire des orientations locales au travers de l'adoption du périmètre, 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).

En tout état de cause, il apparaît indispensable que l'action communale ne puisse être mise à mal par une absence complète de périmètres. Notre association estime qu'il devra exister **au moins un périmètre, de base, par commune**. Cela est écrit tel quel dans le Code (« définit pour chaque commune »).

Enfin, le respect des politiques communales et une franche collaboration passeront aussi par la prise en compte des moyens humains et de la capacité financière des pouvoirs locaux. En d'autres termes, il conviendra de laisser aux communes, et conseils communaux, le **temps d'analyser** la pertinence des propositions faites par le Gouvernement en leur permettant, le cas échéant, de les préciser, les compléter et les amender. L'expérience démontre qu'un délai minimum de 90 jours est un minimum

---

<sup>7</sup> Et pour autant que la Région ait négocié au préalable avec la commune avant de décider.

indispensable. La technicité de l'analyse et de son impact déterminant pour le développement territorial à venir justifie d'autant plus ce délai.

#### *b. Une politique évolutive*

Le principe même de périmètre U évoque le changement et l'évolution (révision du plan de secteur, ouverture facilitée des ZACC, etc.). Cet objectif est essentiel et soutenu par l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Il est cependant nécessaire de l'appliquer au territoire communal en globalité et permettre d'appréhender ces principes **de manière cohérente, dynamique et durable**.

Dans ce cadre, il est essentiel que les communes puissent, à l'avenir, **modifier, amender et faire évoluer les périmètres au regard des évolutions de leur développement territorial**.

Dans ce cadre, il est heureux de constater que les périmètres U sont « *arrêtés ou révisés à la demande de la commune* ». Il est de même intéressant de constater que les critères présidant à la création de tels périmètres restent relativement ouverts et susceptibles de s'appliquer à l'ensemble des spécificités communales:

- la centralité ;
- la concentration en logements ;
- l'accès aux services et équipements de base.

Cependant, les modalités et la **procédure régissant ces modifications** ne nous semblent pas évidentes. S'il nous a été précisé qu'une telle modification pourrait intervenir par le biais d'un SDC (qui pourrait modifier le périmètre existant ou créer de nouveaux périmètres), le projet de Code n'est pas aussi explicite. **Des précisions doivent impérativement être apportées sur ce point dans les textes. À défaut, la procédure applicable reste floue<sup>8</sup> et les attentes des communes non rencontrées.**

#### *c. Une politique incitative*

Dans le cadre de l'avis précité, nous évoquons également la nécessité d'assurer une politique incitative au développement et à la création de tels périmètres. Dans ce cadre nous mentionnions que ces périmètres – destinés a priori à une urbanisation accrue, voire plus dense – « *devraient constituer le socle assurant une simplification de diverses procédures inscrites au sein de la politique de l'aménagement du territoire. Nous pensons notamment à la délivrance de permis d'urbanisme et au rôle accru que pourrait jouer la commune en termes de responsabilisation de l'aménagement de ce territoire ou encore au lien qui pourrait être forgé entre ces périmètres et les révisions de plan de secteur afin d'en faciliter la procédure et assurer ainsi le développement cohérent de nouvelles zones urbanisables* ».

Si notre demande est rencontrée concernant ces révisions de plan de secteur, nous voyons qu'un effort supplémentaire peut être opportunément réalisé pour inciter à l'opérationnalisation de tels périmètres. Nous pensons par exemple à l'autonomie communale en matière de permis au sein de ces périmètres.

Sur le potentiel de tels périmètres, nous saluons la possibilité d'étendre la révision du plan de secteur aux zones non urbanisables y inscrites. Nous estimons cependant que certaines **des restrictions « automatiques »** prévues à l'article D.II.65 (enclavement ou profondeur

---

<sup>8</sup> P. ex., si de tels périmètres sont prévus au sein du SDC, doit-on de surcroit refaire la procédure spécifiée à l'article D.II.66 ou peut-on coupler les deux procédures ?

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 enfin 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. Par ailleurs, une **plus grande cohérence et centralisation** des textes relatifs aux périmètres U mériteraient d'être opérées (spécialement les art. D.II.5, D.II.6 et D.II.65 et ss.). L'on peut par ailleurs 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<sup>9</sup> ? Un flou subsiste également sur la possibilité pour un schéma de structure communal, devenu SDC par le biais des dispositions transitoires, de pouvoir mettre en œuvre un périmètre U.

#### *B. Les périmètres d'enjeu régional*

En ce qui concerne les « **périmètres d'enjeu régional** », 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. Elle souhaite en conséquence :

- d'une part, que l'avant-projet de décret précise que **ces périmètres soient arrêtés de manière exceptionnelle**. La définition actuelle donne des possibilités particulièrement larges 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 ;
- 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, 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**.

---

<sup>9</sup> Notons dans ce cadre la différence avec le Périmètre d'enjeu régional qui s'active, lui, par le biais d'un schéma d'urbanisation.

---

## LIVRE II – LA PLANIFICATION

### LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

Articles : D.I.11 (subventions), D.II.5 (principes généraux), D.II.6 (définition), D.II.8 (agrément), D.II.9 (procédure), D.II.10 (révision), D.II.11 (suivi des incidences), D.II.12 (abrogation), D.II.13 à 15 (effets juridiques et hiérarchie), D.II.70 à 71 (droit transitoire)  
– Pages du projet : 4, 6 à 9 et 21 – Actuellement : articles 16 à 18*bis*

---

#### 1. Objectif de la réforme

Instaurer un outil de conception qui à la fois assurera la pérennité du schéma de structure communal<sup>10</sup> mais permettra aussi d'encadrer le développement des nouveaux périmètres U.

#### 2. Les principales modifications

- Le schéma de développement communal (SDC) remplace le schéma de structure communal et comprend au moins:
  - o un diagnostic portant notamment sur l'évaluation prospective des besoins sociaux, démographiques, économiques, énergétiques, patrimoniaux et environnementaux, sur l'analyse des contraintes et potentialités du territoire ;
  - o le projet de territoire et les objectifs de développement et d'aménagement (en ce compris l'expression graphique de ces derniers) ;
  - o les mesures de mise en œuvre de ce projet, c'est-à-dire :
    - la structure du territoire communal (bâti, lieux de centralité, paysage, trames vertes et bleues, réseaux de transport) ;
    - les mesures de gestion de la mobilité (en tenant compte de l'éventuel PUM ou PCM en vigueur) ;
    - les mesures visant à assurer le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre du schéma au sens du Code de l'environnement ;
  - o un résumé non technique de l'ensemble du document.

Il peut également inclure :

- o un programme de mobilisation des disponibilités foncières ;
- o l'indication d'un phasage des territoires à développer ;
- o les mesures de mise en œuvre des objectifs en matière sectorielle et leur programmation, notamment les activités économiques, le logement, la mobilité, l'énergie, les équipements et infrastructures collectifs, la valorisation du patrimoine, la biodiversité, en tenant compte des autres outils éventuellement existants ;
- o l'élaboration, la révision ou l'abrogation de schémas, de guides ou d'outils d'aménagement opérationnel ou de gestion foncière ;
- o des propositions de révision de plan de secteur hors du (ou des) périmètre(s) U, notamment en vue de son (leur) extension.

L'outil ainsi défini va donc au-delà de ce que prévoit actuellement le schéma de structure communal en ce qui concerne :

- o la transversalité (la définition du SDC encourage à définir les mesures de mise en œuvre des objectifs de développement en matière <sup>11</sup> d'activités économiques, de logement, d'énergie, de patrimoine et de biodiversité) ;

---

<sup>10</sup> Cet outil de référence pour les pouvoirs locaux est en vigueur depuis 1989 (décret « de décentralisation-participation ») et concerne actuellement 67 communes, dont une proportion importante qui a effectué cette démarche assez récemment (depuis l'entrée en vigueur du décret RESA).

- l'opérationnalité (programme de mobilisation des ressources foncières, phasage des territoires à développer).
- Le SDC sera également l'outil d'encadrement pour les « périmètres U » (v. fiche « périmètres », p. 41). Dans ce cas, il est prévu un contenu spécifique.
- Des communes limitrophes pourront élaborer en concertation, chacune pour ce qui la concerne, un schéma de développement.
- Le conseil communal peut désigner deux personnes (physiques ou morales) distinctes pour la conception du schéma de développement communal et pour son évaluation.
- Dans le cadre de l'adoption du schéma de développement communal, l'enquête publique et la consultation des commissions (CCATM ou CRAT, CWEDD) et des instances (fonctionnaire délégué + autres éventuels à l'appréciation des communes) s'effectuent « dans le même temps »<sup>12</sup>.
- Si le fonctionnaire délégué tarde à réagir à l'envoi d'un schéma approuvé (c'est-à-dire s'il laisse s'écouler 60 jours au-delà de la date d'envoi du dossier par la commune concernée sans transmettre au Gouvernement), le collège communal peut adresser lui-même le dossier au Gouvernement (D.II.9, § 6).
- Le Gouvernement validera ou non le schéma de développement communal en s'appuyant sur trois critères (D.II.9, § 7) :
  - la régularité de la procédure ;
  - la conformité aux dispositions à valeur réglementaire prises en vertu du Code ;
  - la conformité aux dispositions à valeur indicative ou du respect des conditions d'écart.
- Le Gouvernement disposera d'une faculté de solliciter le collège pour que ce dernier modifie le contenu du schéma de développement communal et/ou complète le rapport sur les incidences environnementales préalablement à son adoption (le cas échéant moyennant une nouvelle consultation), éventuellement à deux reprises (D.II.9, § 7). Si le Gouvernement ne transmet pas l'arrêté d'approbation du schéma de développement communal à l'expiration du délai de 30 jours suivant l'envoi d'un rappel par le collège, le SDC est réputé refusé.
- Le conseil communal peut décider de l'abrogation (partielle ou totale) du schéma de développement communal (D.II.12) :
  - s'il estime que les objectifs du SDC sont dépassés ;
  - si une juridiction administrative a constaté l'irrégularité du SDC.
 L'abrogation n'est toutefois pas possible pour un périmètre U<sup>13</sup>. Enfin, si l'abrogation est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, une évaluation en bonne et due forme devra être réalisée.
- Les SDC non compatibles avec le SDER entré en vigueur postérieurement doivent être révisés dans les trois ans en vue d'une mise en conformité, sous peine de ne plus pouvoir produire ses effets dans les indications non compatibles (D.II.15).

<sup>11</sup> Sont également cités la mobilité et les équipements collectifs, mais ces deux thèmes figuraient déjà explicitement dans la définition du SSC depuis son apparition dans le Code en 1989 (décret « de décentralisation-participation »).

<sup>12</sup> En réalité : 30 jours pour l'enquête publique et 45 jours pour les consultations ciblées, soit un délai global minimal de 45 jours, ce qui constitue quand même un progrès concernant la simplification administrative puisque, si on compare à la procédure SSC actuelle, il faut successivement compter 30 jours (enquête publique et avis du fonctionnaire délégué) + 30 jours (il s'agit ici d'une moyenne, le délai dont dispose le collège pour solliciter les avis après clôture de l'enquête étant en réalité laissé à sa totale appréciation) + 45 jours (délai de remise des avis).

<sup>13</sup> Pour ces derniers, c'est l'élaboration d'un plan de secteur partiel couvrant le périmètre qui permettra de faire évoluer les dispositions.

### 3. Les attentes de l'UVCW

L'Union des Villes et Communes de Wallonie estimait que ses membres devaient pouvoir disposer de **plus d'autonomie sur le fonds** lorsqu'elle s'engageait dans la rédaction des options de leur schéma de structure communal. Nous souhaitons également voir réapparaître la notion de **plan des affectations** (ou expression graphique équivalente : schéma des options territoriales, ...) et bénéficier d'une **simplification de la procédure d'adoption et de révision**.

Notre association demandait également l'instauration d'une possibilité, pour des communes limitrophes qui le souhaiteraient, **d'étudier concomitamment un schéma de structure communal**.

### 4. L'avis de l'UVCW

Globalement, notre association apprécie la définition de l'outil SDC, son contenu et sa procédure d'adoption, lesquels répondent à plusieurs de ses attentes. Le nombre de communes s'impliquant dans cette démarche de prospection et de gestion connaîtra certainement une nouvelle croissance.

Nous **rejetons** toutefois avec fermeté l'ultime maillon de la « chaîne administrative de l'adoption », à savoir la disposition qui prévoit (D.II.9, § 7, dernier alinéa) que l'absence **d'arrêté du Gouvernement** (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 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 par la commune du dossier complet (généralement réclamé en 3 à 6 exemplaires) serait en outre un gaspillage financier et environnemental.

De même, la disposition qui prévoit que les schémas puissent faire l'objet de modifications entre leur adoption définitive par le conseil communal et leur approbation par le Gouvernement (D.II.9, al. 3) nous semble excessive dans la mesure où l'avant-projet de décret prévoit que ces modifications (et la nouvelle consultation qu'elles impliquent) puissent

avoir lieu à deux reprises. Nous estimons **qu'une seule « campagne » de modifications** doit pouvoir suffire<sup>14</sup>. Dans le cas contraire, on s'écarterait de plusieurs objectifs de la réforme (confortement de l'autonomie communale, simplification des procédures/ raccourcissement des délais, ...).

Le **délai de mise en conformité** d'un SDC aux dispositions du SDER qui entrerait en vigueur postérieurement nous semble également **trop court**. Les communes souhaitent bénéficier d'un délai d'au moins quatre ans, selon le même raisonnement que celui que nous développons dans la fiche relative aux guides d'urbanisme (v. p. 55). Il conviendra par ailleurs que la Région **compense intégralement le coût financier** d'une telle mise à jour.

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

---

<sup>14</sup> Dans la pratique administrative, l'octroi des subventions pour la réalisation de tels outils est conditionné par l'obligation de soumettre à au moins deux reprises les projets de documents à un comité d'accompagnement dans lequel la Direction de l'aménagement local et la Direction extérieure compétente (fonctionnaire délégué) de la DGO4 sont représentées. À moins que cette pratique disparaisse, ce qui nous semble fort peu probable, les projets de schémas auront donc déjà été supervisés par la Région lorsque les communes les adopteront, raison pour laquelle nous ne pouvons pas admettre que ces travaux puissent encore être remis en cause à deux reprises après l'adoption définitive par le conseil communal.

---

## LIVRE II – LA PLANIFICATION

### LE SCHÉMA D'URBANISATION

Articles : D.I.11 (subventions), D.II.5 (principes généraux), D.II.7 (définition), D.II.8 (agrément), D.II.9 (procédure), D.II.10 (révision), D.II.11 (suivi des incidences), D.II.12 (abrogation), D.II.13 à 15 (effets juridiques et hiérarchie), D.II.72 à 80 (droit transitoire) – Pages du projet : 4, 6 à 9 et 21 – Actuellement : articles 18<sup>ter</sup>, 33, 47 à 57<sup>ter</sup>

---

#### 1. Objectif de la réforme

Instaurer un outil de conception qui à la fois assurera la ***pérennité du rapport urbanistique et environnemental et se substituera à la plupart des cas où un plan communal d'aménagement*** était initié jusqu'ici.

#### 2. Présentation et mise en évidence des principales modifications

- Le schéma d'urbanisation (SU) remplace l'actuel rapport urbanistique et environnemental (RUE). Si son contenu est globalement comparable à celui de l'outil en vigueur (diagnostic basé sur les besoins divers de la collectivité et les potentialités du site, énoncé d'objectifs et leur expression graphique, évaluation *ex ante* et mesures de suivi), sa définition incite clairement à une plus grande précision qu'actuellement (d'une part dans la mesure où elle implique de déterminer les densités de logement par affectation résidentielle, les implantations et hauteurs des constructions et ouvrages, la composition des voiries et espaces publics, d'autre part parce qu'elle permet de déterminer les caractéristiques de l'architecture et de ses abords, les alignements, les limites des lots, ...).
- Les plans communaux d'aménagement (PCA), les plans communaux d'aménagement dérogatoires (PCAD) et les plans communaux d'aménagement révisionnels (PCAR) en vigueur deviennent des schémas d'urbanisation et prennent donc un caractère indicatif. Il en va de même pour les plans-directeurs et schémas-directeurs approuvés avant le 1<sup>er</sup> mars 1998.
- Le conseil communal peut désigner deux personnes (physiques ou morales) distinctes pour la conception du schéma d'urbanisation et pour son évaluation.
- Contrairement à ce qui prévaut en matière de RUE, les auteurs de schéma d'urbanisation devront être agréés (D.II.9, § 2). Toutefois, le Gouvernement pourra déterminer des cas où cet agrément n'est pas indispensable.
- Dans le cadre de l'adoption du schéma d'urbanisation, l'enquête publique et la consultation des commissions (CCATM ou CRAT, CWEDD) et des instances (fonctionnaire délégué + autres éventuels à l'appréciation des communes) s'effectuent « dans le même temps »<sup>15</sup>.
- Si le fonctionnaire délégué tarde à réagir à l'envoi d'un schéma d'urbanisation approuvé (c'est-à-dire s'il laisse s'écouler 60 jours au-delà de la date d'envoi du

---

<sup>15</sup> En réalité : 30 jours pour l'enquête publique et 45 jours pour les consultations ciblées, soit un délai global minimal de 45 jours, ce qui constitue quand même un net progrès concernant la simplification administrative puisque, si on compare à la procédure PCA actuelle, il faut successivement compter +/- 90 jours (avis du fonctionnaire délégué préalable à l'adoption provisoire) + 30 jours (enquête publique) + 8 jours (délai dont dispose le collège pour solliciter les avis après clôture de l'enquête) + 60 jours (délai de remise des avis). À noter que le dernier de ces délais est paradoxalement plus long que celui laissé aux mêmes commissions pour apprécier un projet de SSC.

- dossier par la commune concernée sans transmettre au Gouvernement), le collège communal peut adresser lui-même le dossier au Gouvernement (D.II.9, § 6).
- Le Gouvernement validera ou non le schéma d'urbanisation en s'appuyant sur trois critères (D.II.9, § 7) :
    - o la régularité de la procédure ;
    - o la conformité aux dispositions à valeur réglementaire prises en vertu du Code ;
    - o la conformité aux dispositions à valeur indicative ou du respect des conditions d'écart.
  - Le Gouvernement pourra solliciter le collège pour que ce dernier modifie le contenu des schémas et/ou complète le rapport sur les incidences environnementales préalablement à leur adoption (le cas échéant moyennant une nouvelle consultation), éventuellement à deux reprises (D.II.9, § 7). Si le Gouvernement ne transmet pas l'arrêté d'approbation d'un schéma d'urbanisation à l'expiration du délai de 30 jours suivant l'envoi d'un rappel par le collège, le SU est réputé approuvé.
  - Le conseil communal peut décider de l'abrogation (partielle ou totale) d'un schéma d'urbanisation (D.II.12) :
    - o s'il estime que les objectifs du SU sont dépassés ;
    - o si une juridiction administrative a constaté l'irrégularité du SDC.L'abrogation n'est toutefois pas possible pour un périmètre d'enjeu ou de site à réaménager (SAR)<sup>16</sup>. Enfin, si l'abrogation est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, une évaluation en bonne et due forme devra être réalisée.

### 3. Les attentes de l'UVCW

L'Union des Villes et Communes de Wallonie estimait nécessaires une **harmonisation des procédures** d'adoption des outils communaux et une mise en cohérence des appellations (singulièrement au sujet des rapports urbanistiques et environnementaux).

Nous avons réclamé un **assouplissement du plan communal d'aménagement** : procédure moins longue (suppression de l'étape « avant-projet », établissement dès l'amont de la nécessité ou pas d'effectuer un RIE), confirmation formelle de la disparition des prescriptions, plus grande autonomie des communes pour initier des PCAR.

Notre association souhaitait par ailleurs le maintien, voire la **consolidation**<sup>17</sup>, **des subsides** pour l'élaboration d'outils locaux de planification.

Notre demande d'un « **socle de diagnostic** » visait, quant à elle, la mise à disposition, pour chaque commune, d'un ensemble de données « personnalisées » utiles à l'établissement de cette première étape incontournable dans une étude qu'est le diagnostic.

### 4. L'avis de l'UVCW

La « fusion » du PCA et du RUE en un seul outil est une véritable **simplification administrative** qu'il convient de saluer. La nouvelle appellation de cet outil destiné à encadrer la conception de l'urbanisation d'un périmètre restreint nous satisfait. Elle est cohérente au sein de la panoplie et, en même temps, compréhensible par tout un chacun.

---

<sup>16</sup> Pour ces derniers, c'est l'élaboration d'un plan de secteur partiel couvrant le périmètre qui permettra de faire évoluer les dispositions.

<sup>17</sup> Not. l'élargissement aux RUE, aux RCU partiels (pour ceux-ci: v. fiche relative aux guides d'urbanisme) et à certaines études-pilotes.

La possibilité de subvention de ces schémas est prévue, comblant donc la « lacune » qui concernait les RUE. Notre association sera toutefois attentive à l'arrêté d'application qui devra « donner vie » à l'article D.I.11.

La conversion des PCA en schémas d'urbanisation répondra au souhait général d'assouplissement des documents locaux d'encadrement de l'aménagement du territoire. Nous saluons également le fait que la procédure prévue pour les SU est plus claire et a priori bien plus rapide que celle pratiquée actuellement. Toutefois, en ce qui concerne la conversion des plans-directeurs et schémas-directeurs en SU (D.II.80), les communes concernées souhaitent pouvoir **disposer de la faculté de les abroger** purement et simplement, 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.

**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 tout point 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 multi-sectoriels. 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 prévienne 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<sup>18</sup> (généralement moins de 20 hectares, quelques centaines d'habitants).

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.

Nous estimons **inopportune** la disposition qui laisse la possibilité au fonctionnaire délégué **de ne pas transmettre au Gouvernement un schéma d'urbanisation approuvé.** En effet, si

---

<sup>18</sup> C'est d'ailleurs le raisonnement qui semble suivi dans l'avant-projet de décret lorsqu'il prévoit un contenu plus « léger » pour un schéma de développement de « périmètre U » de moins de 40 hectares (D.II.6, § 2, dernier alinéa).

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 un quartier entier ou une commune entière. 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 doivent s'appliquer. Un deuxième envoi par la commune du dossier complet (généralement réclamé en 3 à 6 exemplaires) serait en outre un gaspillage financier et environnemental.

De même, la disposition qui prévoit que les schémas puissent faire l'objet de modifications entre leur adoption définitive par le conseil communal et leur approbation par le Gouvernement (D.II.9, al. 3) nous semble excessive dans la mesure où l'avant-projet de décret prévoit que ces modifications (et la nouvelle consultation qu'elles impliquent) puissent avoir lieu à deux reprises. Nous estimons **qu'une seule « campagne » de modifications** doit pouvoir suffire<sup>19</sup>. Dans le cas contraire, on s'écarterait de plusieurs objectifs de la réforme (confortement de l'autonomie communale, simplification des procédures/ raccourcissement des délais, ...).

Se pose enfin la question du régime transitoire applicable aux PCAR/PCAD. 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.

---

<sup>19</sup> Dans la pratique administrative, l'octroi des subventions pour la réalisation de tels outils est conditionné par l'obligation de soumettre à au moins deux reprises les projets de documents à un comité d'accompagnement dans lequel la Direction de l'Aménagement local et la Direction extérieure compétente (fonctionnaire délégué) de la DGO4 sont représentées. À moins que cette pratique disparaisse, ce qui nous semble fort peu probable, les projets de schémas auront donc déjà été supervisés par la Région lorsque les communes les adopteront, raison pour laquelle nous ne pouvons pas admettre que ces travaux puissent encore être remis en cause à deux reprises après l'adoption définitive par le conseil communal.

**LIVRE III – LES GUIDES D'URBANISME**



### 1. Objectif de la réforme

La réforme poursuit quatre objectifs en cette matière :

- remplacer les différents règlements d'urbanisme actuels (RRU et RCU) par des documents à **valeur essentiellement<sup>20</sup> indicative** ;
- pour ce qui concerne les règles régionales, regrouper les différentes dispositions au sein **d'un seul document<sup>21</sup>** ;
- créer une véritable **procédure d'adoption** pour l'élaboration et la révision des « règlements » (désormais guides) régionaux, ce qui permettra notamment de donner aux acteurs institutionnels la possibilité d'émettre un avis sur les dispositions d'urbanisme édictées par le Gouvernement ;
- **raccourcir les délais** d'adoption pour les « règlements » (désormais guides) communaux.

### 2. Les principales modifications

Nous épinglerons 11 modifications majeures :

- les dispositions des « règlements régionaux » sortent du Code pour figurer désormais dans un document distinct intitulé « Guide régional d'urbanisme » (actuellement, tout le contenu des RRU est décliné à l'intérieur même du Cwatupe) ;
- un lien explicite avec le Schéma de développement de l'espace régional apparaît aux articles D.III.1 et D.III.4 (il s'agit de « traduire » les objectifs de développement territorial contenus dans le SDER en objectifs d'urbanisme dans le GRU et les GCU) ;
- une référence explicite aux « spécificités des territoires concernés » est introduite, établissant ainsi officiellement la nécessité de tenir compte des particularités de chaque contexte dans l'approche « normative » ;
- certaines thématiques ne sont plus supposées être abordées dans les « règlements régionaux » devenus « guide régional » (commodité du séjour des personnes résidant dans un lieu de tourisme) et d'autres font leur apparition (principes d'implantation, volumétries, couleurs, installations en sous-sol, aménagement de locaux destinés au stationnement des véhicules) ;
- de même, certaines thématiques font leur apparition dans les « règlements communaux » devenus « guide communal » (modes de groupement des constructions, couleurs, installations en sous-sol, plantations<sup>22</sup>, modifications de relief, aménagement de locaux destinés au stationnement des véhicules) ;
- une procédure d'adoption (nouvelle) qui donne 45 jours à la CRAT, aux villes et communes éventuellement concernées, ainsi qu'à d'autres instances éventuelles, pour remettre un avis sur le projet de guide régional d'urbanisme (D.III.3, § 4) ;

---

<sup>20</sup> À l'exception des dispositions devant conserver une valeur de norme : sécurité des personnes, performances énergétiques, qualités acoustiques, accessibilité par les personnes à mobilité réduite.

<sup>21</sup> On notera que la même philosophie s'applique à l'échelon local puisque, là où le Cwatupe établissait que le conseil communal « peut édicter un ou des règlements d'urbanisme », il est désormais question de l'adoption « d'un guide communal d'urbanisme ».

<sup>22</sup> Jusqu'ici il n'était question que des plantations « en voirie », désormais tous les cas de figure sont susceptibles d'être encadrés. La pratique des communes n'avait évidemment pas attendu cet avant-projet de décret pour s'adapter aux nécessités de terrain, mais cette clarification est la bienvenue.

- une procédure d'adoption (similaire mais écourtée) qui donne 45 jours à la CCATM et au fonctionnaire délégué, ainsi qu'à d'autres instances éventuelles, pour remettre un avis sur le projet de guide communal d'urbanisme (D.III.7, § 4) ;
- introduction d'une possibilité, pour le Gouvernement, de solliciter le collège pour que ce dernier modifie les dispositions du GCU préalablement à son adoption (le cas échéant moyennant une nouvelle consultation), éventuellement à deux reprises (D.III .7, al. 2) ;
- plus de nécessité d'adapter le prescrit de l'outil communal à celui de l'outil régional qui serait adopté postérieurement, mais le principe général selon lequel un GCU doit a priori « compléter » son équivalent régional est maintenu (D.III.4, § 1). Les dispositions des deux outils s'appliquent de manière cumulée (D.III.12, al. 2) ;
- dans le même registre, possibilité pour un GCU de s'écarter du contenu indicatif correspondant dans le GRU moyennant une motivation liée, notamment, aux spécificités du territoire visé (D.III.10) ;
- dans le régime transitoire, il est notamment précisé qu'en cas de contraction entre un GRU et un GCU adopté antérieurement, les prescriptions du GCU ne sont plus abrogées immédiatement. Le conseil communal peut décider de les maintenir ;
- les communes disposant d'un SDC (équivalent du SSC actuel) 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<sup>er</sup> janvier 2017, si elles ne se dotent pas d'un GCU « simplifié »<sup>23</sup> avant cette date.

### 3. Les attentes de l'UVCW

L'Union des Villes et Communes de Wallonie avait proposé :

- une concertation avec les communes concernées comme préalable à toute adoption ou révision de RRU ;
- un allègement du contenu de certains RRU ainsi qu'une évaluation et une mise à jour de certaines prescriptions existantes (notamment, dans le règlement sur les sites anciens protégés) ;
- l'adoption d'un RRU relatif aux inondations et autres risques naturels ou géotechniques visés à l'article 136 actuel (karst, ...) ;
- la clarification du statut de la réglementation PEB (afin d'établir sans équivoque si elle doit être considérée comme un RRU ou pas) ;
- diminuer la rigidité des RCU en donnant notamment, pour certaines de leurs parties, une valeur d'orientation ;
- encourager les RCU partiels, notamment en leur ouvrant l'accès aux subventions ;
- rendre plus simple la procédure de révision des RCU voire permettre leur abrogation ;
- faire prévaloir les prescriptions locales sur celles de l'équivalent régional en raison de l'analyse plus fine qui a pu être réalisée dans le contexte d'une approche « de terrain ».

### 4. L'avis de l'UVCW

Les modifications proposées au sein du projet de Code s'inscrivent dans une démarche analogue à celle prônée par notre association. À défaut, elles sont, nous l'espérons, susceptibles de l'être par le biais de modifications subséquentes relatifs aux RRU. Nous pensons notamment aux difficultés d'application du RGBSR, mais aussi à l'espoir de disposer d'un règlement global relatif aux actes et travaux en zones inondables.

<sup>23</sup> 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).

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'outil<sup>24</sup>.

**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 part, la valeur indicative sous-entend, à régime constant (Cwatupe actuel), la possibilité de pouvoir être dispensé de permis ou soumis à déclaration – car non dérogoratoire – 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<sup>25</sup>, 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. Au niveau régional, il conviendra en parallèle 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.

Il sera par ailleurs 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<sup>26</sup>. **Il convient donc de mettre en place un mécanisme d'assistance aux communes concernées<sup>27</sup> 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 le cout des **modifications de RCU existants, qui s'imposeraient aux communes suite à l'entrée en vigueur de la réforme, doivent être compensés intégralement par la Région.**

Au niveau procédural, la disposition qui prévoit que le GCU puisse faire l'objet de modifications entre son adoption par le conseil communal et son approbation par le Gouvernement (D.III.7, al. 2) nous semble excessive dans la mesure où l'avant-projet prévoit que ces modifications (et la nouvelle consultation qu'elles impliquent) puissent avoir lieu à

---

<sup>24</sup> 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.

<sup>25</sup> Et rendre donc inapplicables les dispenses de permis et déclaration en cas d'écarts à un régime indicatif. Ce n'est cependant pas le cas actuellement au sein du Cwatupe. V. sur ce point fiches abordant ce point p. 64 et 83.

<sup>26</sup> Qui ne manqueront pas de diverger selon les acteurs : demandeur et son architecte, CATU et son collègue, fonctionnaire délégué, commission de recours.

<sup>27</sup> On rappellera qu'une des propositions formulées par notre association dans le cadre du processus d'évaluation du Cwatupe était de faire évoluer les missions des directions extérieures de la DGO4, notamment en fournissant une aide-expertise effective aux communes. L'aspect que nous visons ici trouverait un champ d'application idéal de cette idée.

deux reprises. Nous estimons qu'une seule « campagne » de modifications doit pouvoir suffire<sup>28</sup>. Dans le cas contraire, on s'écarterait de plusieurs objectifs de la réforme (confortement de l'autonomie communale, simplification des procédures/ raccourcissement des délais, ...).

Nous relevons par contre avec satisfaction (D.III.8) que le dossier de révision d'un GCU ne doit contenir que les éléments en lien avec la révision projetée, ce qui s'avèrera plus commode et plus rapide pour les communes qui décideront de faire évoluer leur guide.

Le principe nouveau selon lequel les communes qui disposent simultanément d'un schéma de développement communal (v. fiche p.45) et d'une CCATM statuent sur les demandes de permis sans avis préalable du fonctionnaire délégué (D.IV.9) pourrait constituer une avancée potentielle (contrebalancée cependant par les modifications des compétences du fonctionnaire délégué, v. fiche sur le sujet p. 93). Selon notre estimation, 22 communes seraient directement concernées par cette mesure dès l'entrée en vigueur du Code. L'avant-projet de décret prévoit toutefois que les communes en question perdront cette faculté le 1<sup>er</sup> janvier 2017 si elles n'ont pas adopté un GCU entre temps. Notre association estime que ce délai est 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<sup>29</sup>. Dès lors, nous estimons qu'il serait beaucoup plus cohérent de décaler l'échéance jusqu'à la fin de la législature communale en cours, soit octobre 2018.

Il conviendra enfin de **permettre aux communes « d'abroger » totalement ou partiellement les guides d'urbanisme**. Un parallélisme peut être tracé avec la procédure applicable en matière de schémas communaux (D.II.12).

Pour le surplus, nous suggérons que l'appellation des guides d'urbanisme soit respectivement « guide d'urbanisme régional » (GUR) et « guide d'urbanisme local » (GUL) afin de favoriser la lecture des acronymes.

---

<sup>28</sup> Dans la pratique administrative, l'octroi des subventions pour la réalisation de tels outils est conditionné par l'obligation de soumettre à au moins deux reprises les projets de documents à un comité d'accompagnement dans lequel la Direction de l'Aménagement local et la Direction extérieure compétente (fonctionnaire délégué) de la DGO4 sont représentées. À moins que cette pratique disparaisse, ce qui nous semble fort peu probable, les projets de GCU auront donc déjà été supervisés par la Région lorsque les communes les adopteront, raison pour laquelle nous ne pouvons pas admettre que ces travaux puissent encore être remis en cause à deux reprises après l'adoption définitive par le conseil communal.

<sup>29</sup> Il est utile de signaler que ce délai se vérifie également dans les cas des révisions de RCU. En d'autres termes, même quand il existe un document de base, les réflexions et les échanges sont longs en cette matière.

**LIVRE IV - LES PERMIS, DÉCLARATIONS ET CERTIFICATS**



---

## LIVRE IV – PERMIS ET DÉCLARATIONS

### NOTIONS ET CHAMP D'APPLICATION

Articles : D.IV.1. à D.IV.7 – Pages du projet : 27 à 32 – Actuellement : articles 84, 88 et 90

---

#### 1. Objectif de la réforme

Comme préambule au Livre IV relatif aux permis, déclarations et certificats, le projet de Code procède à la définition des objectifs de chacun des outils. Par ailleurs, il complète, précise et reformule, le champ d'application de ceux-ci. Les objectifs de **complétude**, de **simplification** et de **compréhension** nous semblent les éléments-clés poursuivis.

#### 2. Les principales modifications

Il convient de distinguer expressément chacun des outils.

##### *Le permis d'urbanisation*

- Il est dorénavant précisé que le permis d'urbanisation autorise l'urbanisation d'un bien et détermine, pour le périmètre concerné, les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme, en cohérence avec le projet de territoire fixé par le SDER et, le cas échéant, le SDC. Il traduit leurs objectifs et s'inspire de leurs mesures de mise en œuvre.
- Le libellé des actes soumis à permis d'urbanisation est substantiellement retravaillé afin d'en favoriser la compréhension sans, pour autant, en revoir les fondements.
- Il est cependant spécifié que l'urbanisation vise la création d'au moins deux lots non bâtis à céder (et plus seulement la cession d'au moins un des lots formés).
- Notons également la suppression de la référence aux divisions « cadastrales ».
- Les exonérations sont par ailleurs complétées et retravaillées:
  - dans un périmètre U, les divisions en front de voirie suffisamment équipée pour autant que le bien :
    - soit contigu à un bien urbanisé ;
    - soit destiné en tout ou partie à l'habitation ;
    - comprenne 10 lots maximum d'une largeur maximale de 10 mètres à rue ou d'une superficie de 5 ares chacun.
  - dans le cadre d'un PUCG, la vente sur plan est clairement visée. De plus, si deux tiers des habitations ont été réalisées, le reste pourra être vendu sur plan.
  - dans un SU, si ce dernier comporte les limites des lots à créer et qu'ils le sont le long d'une voirie suffisamment équipée.
  - enfin, le Gouvernement est habilité à arrêter d'autres exceptions.

##### *Le permis d'urbanisme*

- Le champ d'application est identique à celui existant actuellement. Cependant, dans le cadre de la modification de la destination de tout ou partie d'un bien, lorsqu'il élaborera la liste, le Gouvernement devra tenir compte de la répartition des surfaces et des activités commerciales autorisées<sup>30</sup>.
- Le conseil communal se voit par ailleurs attribuer le pouvoir de soumettre à permis les actes et travaux ne se trouvant pas dans la liste des actes et travaux soumis à permis,

---

<sup>30</sup> Et ce, en plus des deux critères actuellement de rigueur: l'impact sur l'espace environnant et la fonction principale du bâtiment.

telle qu'elle figure dans le Code, pour autant qu'ils ne soient pas expressément exonérés de permis par le Gouvernement.

- Dans un libellé légèrement toiletté<sup>31</sup>, le Gouvernement reste compétent pour arrêter la liste des actes et travaux qui ne requièrent ni permis, ni déclaration, ni l'intervention d'un architecte ou qui sont d'impacts limités.

#### *La déclaration*

- Le régime de déclaration n'est plus considéré comme des actes et travaux « dispensés de permis » mais comme un régime à part entière, distinct du permis et des dispenses.
- Le Gouvernement reste compétent pour arrêter la liste des actes et travaux concernés.

### **3. Les attentes de l'UVCW**

Notre association prônait avant tout une **simplification administrative** et l'assurance d'un **contrôle effectif** par l'autorité publique des actes et travaux susceptibles d'impacter l'architecture, l'urbanisme et l'aménagement du territoire par le biais d'un champ d'application complet et cohérent. La majorité de ces évolutions passaient par une refonte des arrêtés d'exécution ; notamment celui lié à la liste d'actes et travaux dispensés de permis ou soumis à déclaration. Certaines modifications décrétales constituaient cependant un prérequis indispensable.

#### *Ainsi, nous proposons, pour le permis d'urbanisation :*

- de reformuler le champ d'application et de préciser les objectifs poursuivis ;
- d'assurer l'effectivité et la compréhension de la portée de l'exonération en cas de permis d'urbanisme de constructions groupées ;
- de supprimer la référence à la notion de division « cadastrale ».

#### *Pour le permis d'urbanisme :*

- de respecter la stabilité du champ d'application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, du Cwatupe actuel ;
- de soumettre à permis préalable l'ensemble des modifications d'utilisation qui peuvent être considérées comme pérennes et distinctes de la destination initiale du bâtiment existant (exemple : horeca dans une maison d'habitation) ;
- pour les exonérations, nous proposons :
  - de ne dispenser de permis que les actes et travaux dont l'impact architectural et urbanistique était effectivement limité voire inexistant (ne seraient ainsi visés que les actes et travaux temporaires ou réversibles, le remplacement à l'identique et ceux enfouis, enterrés ou intérieurs) ;
  - de ne pas permettre de telles exonérations face à un bien repris à l'inventaire du patrimoine ou dans un périmètre d'intérêt patrimonial, culturel, historique, etc. ;
  - d'assurer l'adéquation avec la réglementation PEB en évitant des exonérations qui nuiraient à la performance énergétique du bâtiment.

#### *Pour la déclaration :*

- de repenser le régime de déclaration au regard des objectifs précités, le cas échéant, en envisageant sa suppression.

### **4. L'avis de l'UVCW**

Il n'est pas évident de cerner précisément l'opportunité et la qualité de l'ensemble des modifications proposées par la réforme dans la mesure où les conséquences ne seront

---

<sup>31</sup> V. infra « Les déclarations ».

effectivement tangibles qu'au moment de la rédaction des arrêtés d'exécution. Notre avis se fera donc sous réserve du contenu de ces arrêtés.

### *Sur le permis d'urbanisation*

Les modifications apportées – relatives aux objectifs poursuivis principalement – s'inscrivent pour l'ensemble dans la continuité de nos attentes, essentiellement formelles. Par ailleurs, à la lecture, la reformulation et l'extension de la portée des exonérations nous semblent opportunes et raisonnées ; elles ne dénaturent pas les principes, mais en facilitent l'application.

Au niveau des exonérations, relatives aux « périmètres U » plus singulièrement, se pose cependant 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<sup>32</sup>, etc.) ni leur intégration dans les sites bâtis (harmonisation de l'alignement, réfection des trottoirs, etc.).

Nous constatons par ailleurs que le **permis d'urbanisme de constructions groupées** (PUCG) peut constituer, dans certains cas, une exception au permis d'urbanisation, mais que ces PUCG ne sont plus définis comme outils à part entière au sein du projet de Code. Il nous semble indispensable de procéder à une telle définition (actuel art. 89 du Cwatupe) ou, à défaut, de supprimer la référence à de tels permis en préférant la notion de « *permis d'urbanisme qui vise la réalisation de plusieurs bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation qui forment un ensemble* ».

Enfin, de **nouvelles notions** font leur apparition au sein de ces dispositions – « *lots de fond* », « *lots urbanisés* », etc. – et mériteraient d'être plus amplement précisées. L'idée du lexique reprenant l'ensemble des (nouveaux) termes traversant le Code garde dans ce cadre toute sa pertinence<sup>33</sup>.

### *Sur le permis d'urbanisme*

Comme nous l'avons dit, l'appréciation du champ d'application du permis d'urbanisme est tributaire du contenu de la liste des exonérations.

Pour s'en tenir au projet de décret, celui-ci **pourrait potentiellement rencontrer les attentes** de l'Union des Villes et Communes de Wallonie.

D'une part, il conforte le champ d'application existant sans toucher à sa substance ou sa portée. D'autre part, il renforce (potentiellement) l'autonomie communale en permettant au conseil communal de soumettre à permis, sur simple délibération, des actes et travaux qui y échappent en principe. Cependant, de nouveau, dans ce cas, la latitude du conseil sera conditionnée par le contenu de la liste des actes et travaux exonérés de permis à définir au sein d'un arrêté.

Se pose par ailleurs **la question de la portée effective de cette disposition** (D.IV.4, § 2). Cette délibération est en effet possible lorsque les actes et travaux ne sont pas exonérés de permis en application de l'article D.IV.7 (à savoir actuellement les art. 84, § 2, et 262 du Cwatupe). Les

---

<sup>32</sup> Sauf à considérer, dans ce cas, que la voirie n'est pas « suffisamment équipée » et donc que la dérogation ne peut s'appliquer.

<sup>33</sup> À défaut, des précisions dans les commentaires des articles seraient envisageables.

déclarations ne sont cependant plus reprises dans cet article, mais dans l'article D.IV.5. Elles accèdent, de par cette réforme (v. point suivant), à un régime particulier distinct de celui des permis et des exonérations. Qu'en déduire ? Le conseil communal pourrait-il soumettre à permis des actes et travaux soumis à déclaration au vu notamment des objectifs ou spécificités de la commune ? Ou le fait d'être inscrit dans la liste des actes et travaux soumis à déclaration entraîne-t-il l'obligation pour le conseil communal de les y laisser sans possibilité de les soumettre à permis ? Ni le décret, ni le commentaire des articles ne permettent de trancher avec assurance. Dans la première hypothèse pourtant, cela permettrait de laisser une latitude convenable aux communes pour déterminer les actes et travaux qui, sur leur territoire, méritent une protection particulière (permis d'urbanisme). Cela contrebalancerait de manière intéressante la volonté sans doute trop catégorique de vouloir conserver le régime de déclaration qui, en l'état, n'est qu'un système informatif dénué de plus-value et source d'une conséquente charge administrative.

Pour le reste, nous renvoyons aux propositions et attentes majeures listées ci-avant dans le point 3, ainsi qu'à celles réalisées dans le cadre de l'évaluation du Cwatupe menée par notre association ([www.uvcw.be/Actions/](http://www.uvcw.be/Actions/) spécialement, p. 93 et ss.).

### *Sur la déclaration*

Comme nous venons de le mentionner succinctement<sup>34</sup>, le maintien (voire le renforcement<sup>35</sup>) de la procédure de déclaration est assez peu compréhensible au vu de la charge administrative qu'elle représente et de l'absence d'intérêt pratique qu'elle revêt. Rappelons que la compétence du collège face à ce type de demande est purement administrative<sup>36</sup> et ne permet aucunement l'analyse ou le contrôle de l'impact urbanistique ou environnemental du projet.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie continue de **plaider fermement pour sa suppression pure et simple** et la répartition des travaux entre la liste des actes et travaux dispensés de permis et une liste d'actes et travaux soumis à permis simplifié.

À défaut, si la simplification et la diminution de la charge administrative ne sont pas une priorité dans cette partie du Code, **tâchons, 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.

Dans ce cadre, plusieurs solutions sont envisageables. Nous pensons particulièrement à celle soulevée dans le point précédent (et peut-être prévue par la réforme) qui consiste à pouvoir soumettre à permis certains actes et travaux soumis pourtant à déclaration sur simple délibération du conseil communal. D'autres solutions sont également envisageables, et même de manière complémentaire :

- permettre à la commune de refuser, sur motivation, certains projets soumis à déclaration ;
- permettre à la commune, en fonction du projet, de faire glisser vers un (petit) permis certains projets ayant un impact préjudiciable pour l'espace bâti ou non considéré ;
- permettre à la commune d'imposer des charges et conditions à l'exécution du projet ;
- consacrer, au sein de l'arrêté, une liste d'actes et travaux dont l'impact architectural et urbanistique est effectivement limité voire inexistant (ne seraient ainsi visés que les actes et travaux temporaires ou réversibles, le remplacement à l'identique et ceux enfouis, enterrés ou intérieurs). Ne seraient ainsi plus reprises les modifications architecturales de parements ou de baies.

---

<sup>34</sup> V. point « Sur le permis d'urbanisme » supra.

<sup>35</sup> Les déclarations obtiennent en effet un statut particulier distinct des actes et travaux dispensés de permis (v. supra).

<sup>36</sup> De surcroît, rappelons que l'absence de réponse dans les délais implique l'acceptation de la déclaration.

Dans tous les cas, **il s'impose de revoir l'impact « patrimonial » d'un tel mécanisme**. Il conviendrait ainsi :

- de mentionner, dans l'arrêté d'exécution, que le système de déclaration **ne s'applique pas en cas de dérogation, comme actuellement, mais également en cas « d'écart »** à un document de valeur indicative. A défaut, l'objectif même de certains outils, comme les guides d'urbanisme, et leur protection (RGBSR, RGBZP, etc.) serait remis fondamentalement en cause ;
- de **réintégrer un article inspiré de l'ancien article 265/1** afin de protéger au mieux, face aux dispenses de permis, les biens repris à l'inventaire du patrimoine ou dans un périmètre d'intérêt patrimonial, culturel et historique. De même, il conviendrait, afin de respecter les objectifs européens en matière de performance énergétique des bâtiments, que les actes et travaux projetés soient conformes aux valeurs U prévues au sein de la législation wallonne en la matière ;
- de manière impérative, d'interdire **les déclarations qui portent sur les biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde**, classés, situés dans une zone de protection visée à l'article 209 ou localisés dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du même Code. À défaut, une porte ouverte à la dénaturer des biens essentiels de notre patrimoine est créée. Il s'agit là d'un recul inacceptable (seul D.IV.7 prévoit cette nécessité) ;
- enfin, il s'imposera de **ne plus permettre, en l'état, la modification de permis d'urbanisme en cours de réalisation par le biais de simple déclaration** 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 (pour plus de détails, v. la fiche « Effets » p. 83). 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.

À défaut de la suppression du système de déclaration<sup>37</sup>, il conviendra enfin de régler le sort des notifications Natura 2000 qui, actuellement, en raison de l'existence même de ce mécanisme, sont synonymes de lourdeur, de coût et contrainte administrative inopportune.

---

<sup>37</sup> La suppression de la déclaration réglerait très simplement ce problème.



---

## LIVRE IV – PERMIS ET DÉCLARATIONS

### PROCÉDURE DOSSIER DE DEMANDE, DÉPÔT, TRAITEMENT, RÉUNION DE PROJET, VOIRIES ET DÉLAIS

Articles : D.IV.21 à D.IV.36 et D.IV.50 à D.IV.57 – Pages du projet : 35 à 39  
– Actuellement : articles 107, 115, 116 et 127

---

#### 1. Objectif de la réforme

Outre les autres objectifs déjà cités (simplification, lisibilité, etc.), c'est ici une volonté **d'accélération des procédures** qui est avant tout recherchée au travers de la réforme proposée. La planification des projets est ainsi obtenue par l'instauration de **délais de rigueur** et la **promotion du dialogue** entre acteurs et autorités. La réponse à certains constats jurisprudentiels justifie également d'autres modifications.

#### 2. Les principales modifications

Le projet de décret ambitionne un tronc commun de procédure pour les permis d'urbanisme, d'urbanisation et les certificats (n° 2); moyennant, le cas échéant, certaines nuances spécifiques en fonction de l'outil. Ce titre contient 12 chapitres que nous avons divisés en plusieurs fiches distinctes pour faciliter la lecture (procédure, décision, enquête publique, autorité compétente et certificat). Nous aborderons ici la procédure de traitement proprement dite pour les permis: le dossier de demande et son dépôt, son traitement, la réunion de projet, l'interaction avec les modifications de voiries et les délais pour se prononcer.

##### *Le dossier de demande de permis*

- Il est précisé que le demandeur ne doit pas justifier de la possibilité juridique de mettre en œuvre le permis. Cela concerne tant les permis d'urbanisme que les permis d'urbanisation. Le Gouvernement peut cependant arrêter une liste d'exceptions.
- La demande doit être contresignée par les personnes concernées lorsque le projet implique l'existence ou la création d'une servitude (de passage, de vue, etc.).
- Elle doit contenir une justification sur la dérogation ou l'écart envisagé.
- Le contenu de la demande de permis d'urbanisation est revu et calqué sur les outils de planification (on parle ainsi notamment d'objectifs d'aménagement et de mesures de mise en œuvre). Les prescriptions architecturales deviennent facultatives.

##### *La réunion de projet*

- Préalablement au dépôt de la demande, le demandeur peut solliciter une telle réunion avec l'autorité compétente afin d'en débattre. Cette dernière doit répondre dans les 15 jours.
- Cette réunion est obligatoire et se tient en présence du fonctionnaire délégué, pour les projets relatifs à la vente de biens de détails sur une surface à déterminer par le Gouvernement, sur ceux relatifs à une surface de bureaux de plus de 15 000 mètres carrés ou ceux de plus de 150 logements.
- (Dans ce cas,) la réunion se tient dans les 20 jours de la demande qui contient, à tout le moins, un plan de localisation et la répartition en nombre et superficie en

commerces, bureaux et logements. L'avis du fonctionnaire délégué est conforme<sup>38</sup> et est remis dans les 15 jours de la réunion (prolongeables de 15 jours moyennant l'accord du demandeur). Il porte sur le projet compte tenu de sa taille.

### *Le dépôt de la demande*

Les principes ne sont pas modifiés. Des précisions sont apportées sur les modifications de demande en cours de traitement par l'autorité compétente.

Les hypothèses dans lesquelles des plans modificatifs ne requièrent pas de mesures particulières de publicité ni la consultation des différents services et commissions sont ainsi déterminées. Exemple: lorsque la modification projetée résulte d'une proposition contenue dans les observations de l'enquête publique. Dans ce cas, il est stipulé que le permis doit l'imposer comme condition claire, précise et non aléatoire.

### *Les voiries*

Le projet de décret abroge l'article 129<sup>quater</sup> mais laisse persister, au sein du Cwatupe, les articles 129 à 129<sup>ter</sup> traitant spécifiquement de la voirie. Il semble donc exister une volonté de traiter, par ailleurs, la question du lien entre travaux de voirie et politique de l'urbanisme. Nous supposons que ce traitement différencié doit se comprendre au regard du projet de décret relatif à la voirie communale actuellement en cours de discussion.

Cependant, en son article D.IV.47, le projet de décret reprend une partie (seulement) de l'article 129<sup>bis</sup>. Le reste – plan d'alignement, notion de modification de voirie communale, notion de voirie vicinale, etc. – n'y figure pas. Les commentaires ne sont pas explicites sur cette modification, mais nous supposons qu'elle doit se comprendre en lien direct avec le projet de décret relatif à la voirie communale.

Le présent projet stipule que la demande de permis qui comporte une modification de voirie est soumise à enquête publique conformément aux modalités du Code de l'environnement et à l'accord du conseil communal dans les 60 jours de la réception de la demande. En l'absence de décision ou en cas de refus, l'autorité compétente refuse le permis.

Plus aucun recours direct n'est ouvert sur cette décision. Cependant, un recours pourrait être porté contre le permis dans sa globalité ou spécifiquement sur la décision en matière de voirie. De ce fait, le recours du tiers intéressé est supprimé.

### *Les délais*

Les délais laissés au collègue ainsi qu'aux fonctionnaires délégués pour rendre leur décision ne sont pas fondamentalement modifiés. Notons cependant la suppression de la distinction entre le délai de 70 et 75 jours, le premier étant supprimé au profit du second (D.IV.50).

L'évolution majeure réside dans la consécration d'un délai de rigueur pour l'ensemble des autorités.

À défaut de notification de la décision dans les délais, le permis sera réputé refusé. De surcroît, l'autorité sera tenue de restituer au demandeur le montant perçu au titre de frais de dossier.

---

<sup>38</sup> Sauf si le projet est localisé dans un schéma de développement communal ou un schéma d'urbanisation.

### 3. Les attentes de l'UVCW

Dans le cadre des thématiques reprises au sein de cette fiche, la majorité des propositions émises par notre association avaient pour vocation de trouver leur formalisation au sein soit d'arrêtés d'exécution (pour exemple, le contenu de la demande et les dispenses d'architecte), soit d'impulsions portées par la Wallonie (pour exemple, la dématérialisation de l'introduction de la demande de permis). Nous renvoyons donc, pour plus de détails sur ces points, aux propositions émises dans le cadre de notre évaluation du Cwatupe ([www.uvcw.be/actions/](http://www.uvcw.be/actions/) notamment p. 111 et ss.). Nous pouvons cependant relever certaines propositions qui pouvaient ou devaient trouver à être confortées ou à se formaliser au sein de la partie décrétable.

Nous proposons notamment, dans le cadre du dépôt de la demande, à l'instar du Code de l'environnement, de pouvoir déclarer irrecevable toute demande qualifiée d'incomplète à deux reprises. Par ailleurs, pour éviter l'absence de réponse et permettre aux communes de clôturer un dossier définitivement, nous suggérons de limiter la période de validité d'une demande à six mois.

Sur le délai d'instruction, nous insistons sur le fait ***qu'introduire un délai de rigueur nous apparaissait de nature à faire obstacle à la tenue de tout dialogue ou concertation***. Ces objectifs contribuent, de manière régulière, à l'amélioration de projets ainsi que, partant, à assurer leur faisabilité dans le respect du bon aménagement des lieux. Le maintien d'un délai d'ordre est en outre nécessaire pour ***adapter la procédure, les analyses et les décisions aux spécificités des projets***. L'arbitraire et le systématisme d'un délai de rigueur ne permettraient pas de gérer les aléas que peuvent présenter les procédures d'instruction des demandes de permis d'urbanisme. Il convenait selon nous d'agir par le biais de ***solutions aux actions complémentaires afin de tendre au mieux vers le respect des délais*** (adapter la composition des dossiers et le rôle de l'architecte, revoir la réglementation PEB, dématérialiser les demandes de permis, revoir les délais au regard de certaines catégories de projet, prévoir des permis « projets », etc.).

Enfin, au niveau plus spécifique de la ***relation « voiries communales et permis »*** – sans entrer dans l'analyse du projet de décret relatif à la voirie communale qui tend vers la mise en place d'un régime unique demandé par l'Union des Villes et Communes de Wallonie –, nous proposons :

- de réaffirmer les compétences exclusives et entières du conseil communal afin de laisser à la commune seule la gestion de ses voiries, de leurs impacts budgétaires directs et indirects et de la responsabilité (pénale) qui en découle ;
- de revoir le calcul des délais qui connaissait d'interprétations divergentes ;
- de supprimer le recours ouvert aux tiers en cette matière.

### 4. L'avis de l'UVCW

L'évolution majeure portée par le présent projet de décret réside dans la mise en place d'un ***délai de rigueur*** dans l'octroi de tout type de permis. Comme nous l'avons mentionné, une telle consécration ***ne peut être, en l'état, partagée par l'Union des Villes et Communes de Wallonie***. Plusieurs raisons concrètes et complémentaires conduisent inéluctablement à cette conclusion.

- Un délai de rigueur est avant tout susceptible ***d'empêcher la tenue d'un véritable dialogue*** entre le demandeur, la commune et les citoyens et, de par son caractère systématique, ne permettra pas l'adaptation de la procédure à la spécificité de certains projets. Cette disposition pourra, dans certains cas, empêcher l'élaboration d'un projet négocié au profit d'une solution imposée, n'ayant pas bénéficié du temps

nécessaire à l'appréhension de tous ses impacts sur le bon aménagement des lieux. Si, certes, la réunion de projet peut constituer une piste de solution, elle ne s'avère pas en soi convaincante (v. infra le point sur la réunion de projet). Une frustration justifiée risque de naître de la part de tout acteur contraint à l'observation de délais imposés.

- En outre, ce délai pourra amener les collègues à **prendre des décisions dans la précipitation, au détriment de la qualité**, surtout si l'on considère l'obligation faite aux communes de rembourser les frais de dossier en cas de dépassement du délai.

Sur ce point, soulignons qu'une telle obligation ne peut être acceptée. Elle 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.

- Ces délais de rigueur entraîneront également **des risques pour l'intégration du projet, sa sécurité et son acceptation par la population**. Outre les décisions précipitées inopportunes, nous prendrons pour exemple l'impossibilité d'attendre, avant de se prononcer en toute connaissance de cause, le résultat de certaines consultations techniques indispensables (nous pensons au service régional d'incendie) qui pourraient prendre plus de 30 jours ou encore l'impossibilité de prendre en considération, en raison de ces délais, des réclamations arrivées tardivement.
- Il aura, en pratique, **un effet contraire à celui recherché par le citoyen**. Ce dernier risque de se retrouver soit face à un refus de permis, soit face à un permis accordé dans la précipitation. Dans le premier cas, il se verra donc embarqué dans un cheminement administratif conséquent qui serait soit un recours, soit l'introduction d'une nouvelle demande. Dans le second cas, il risque de voir le recours sur son permis facilité en raison de l'insécurité juridique liée à la précipitation. Force est pourtant de constater qu'aujourd'hui les citoyens font le plus généralement preuve de confiance envers l'institution communale en vue de trouver une fin « heureuse » au permis déposé, même si cela impose le dépassement du délai d'ordre prévu au sein du Cwatupe.

Un élément objectif démontrant cette volonté réside dans la possible saisine du fonctionnaire délégué. En effet, actuellement, le Cwatupe prévoit que si le collège communal ne répond pas dans le délai, le demandeur peut **saisir le fonctionnaire délégué** afin qu'il se prononce en lieu et place de la commune. **Si le délai de rigueur était attendu à ce point par certains, pourquoi ce mécanisme est-il si peu utilisé ?** D'après l'enquête que nous avons pu mener auprès des communes dans le cadre de l'évaluation du Cwatupe réalisée par notre association, cette procédure n'était en effet jamais initiée (pour 66 % d'entre elles) ou alors de manière rare (seulement 30 % des communes affirment avoir connu un cas). **Lorsque 90 % des demandeurs préfèrent consolider le dialogue, sur quelle base justifie-t-on le recours à un délai de rigueur ?** N'est-ce pas par ailleurs plus opportun en termes de temporalité ?

- La **praticabilité du système pose également question**. En l'absence de réflexion sur la durée des délais et leur adéquation aux spécificités des projets, le respect de certains délais nous semble illusoire, voire impossible. Citons quelques constats, sans être exhaustifs :
  - ainsi, si l'enquête publique est a priori de 15 jours, elle passe à 30 jours pour les permis soumis à étude d'incidences. Or aucun délai n'est modifié en ce sens. Est-il justifié et raisonnable d'imposer un délai global identique mais d'instruction réduite (15 jours de moins) à des projets qui par essence, s'avèrent plus complexes et nécessitent par conséquent un temps d'analyse plus long ? De même, ces projets soumis à étude d'incidences doivent faire l'objet d'une publication informative dans les quotidiens. Or cette information (à publier dans les 8 jours précédant l'enquête) peut également, en raison des aléas de publication, entraîner des retards de procédure ;
  - soulignons qu'il est non seulement imposé que la décision soit prise dans un délai déterminé, mais également que la notification soit faite dans ce délai. Au vu de procédure interne (transmis de la décision du collège aux services concernés pour la finalisation du dossier, copies, envoi, etc.), les délais d'instruction s'avèrent dès lors bien moindres que ceux annoncés et, partant, plus difficiles encore à respecter ;
  - mentionnons également les nombreux aléas de procédure – qu'ils soient techniques, politiques, liés à la consultation, ou simplement humains (absence de l'agent traitant pour cause de maladie ou de vacances). Ces aléas seront bien d'autres raisons conduisant à un refus de permis, qui pourtant actuellement pourraient trouver une fin positive malgré un léger dépassement des délais.
  
- Il résulte de ces différents points un **réel risque de ralentissement, voire de blocage** complet, de certains projets. En l'absence de réponse dans le délai imparti, le permis, considéré comme refusé, devra soit faire l'objet d'un recours, soit être réintroduit. Là où l'adaptation des délais (d'ordre) permettait une réponse adaptée (prolongation concertée des délais), le nouveau délai de rigueur constitue une réponse formelle et aveugle allongeant irrémédiablement les délais. Or un tel blocage est impensable au vu des enjeux qui nous attendent (notamment démographiques). Ce délai de rigueur risque pourtant de les remettre considérablement en cause. La justification d'un tel délai de rigueur se base sur un objectif d'accélération des procédures – nous avons pu démontrer par les arguments précédents qu'elle n'est qu'illusoire – mais aussi par comparaison au permis d'environnement soumis également à de tels délais.

De manière fondamentale, au vu des toutes les conséquences directes ou indirectes qu'un tel principe peut entraîner, c'est l'opportunité même d'une telle mesure qui pose donc question. **Aux fins de garantir le dialogue, la concertation, la qualité des projets, l'écoute des attentes du citoyen et des communes, nous demandons le maintien du délai d'ordre en matière de permis.**

*Voirie*

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.

Plus fondamentalement, ***l'imbrication de la décision du conseil communal au sein des délais de procédure n'est pas prévue***. Pour exemple, le lien entre le délai de 60 jours du conseil communal et le délai de rigueur de la commune pour se prononcer n'existe pas.

Si l'objectif est bien de faire un renvoi au décret spécifique relatif à la voirie communale<sup>39</sup>, 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 ».

### *La réunion de projet*

Nous l'avons vu, la réunion de projet est avant tout la soupape de sécurité visant, certes, à favoriser le dialogue, mais permettant surtout de mettre à disposition des acteurs du temps complémentaire pour procéder à une pré-analyse des dossiers pour tenter de respecter les délais de rigueur.

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.30, § 2, semblent limités aux réunions de projet obligatoires imposant la présence du fonctionnaire délégué<sup>40</sup> –, 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. Nous n'aborderons pas ici la pertinence des projets concernés (v. sur ce point fiche « Compétences des autorités » p. 93), mais l'opérationnalisation et les conséquences du principe (l'opportunité du mécanisme ayant été soulevée plus haut). La recherche de dialogue et de concertation est en effet 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 ;
- se pose enfin la question de la conséquence de cette réunion et 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 au 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.

---

<sup>39</sup> Ou, à défaut, aux art. 129 à 129ter.

<sup>40</sup> S'il venait à se rapporter également aux réunions facultatives, la commune serait clairement dans l'impossibilité de donner suite à toutes les demandes. Dans le cadre de ces délais, l'on peut par ailleurs se demander l'intérêt d'avoir l'accord du demandeur, pour la possible prolongation de 15 jours, afin de permettre au fonctionnaire délégué de rendre son avis conforme. Quel pourrait en effet être son intérêt sachant qu'en l'absence de prolongation, l'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable ?

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, le cas échéant transformé en permis projet (v. sur ce point la fiche « Informations notariales et certificats d'urbanisme », p. 85). 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 (v. sur ce point la fiche « Compétences des autorités » p. 93), 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.

#### *Le dossier de demande*

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'Etat 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 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.



---

## LIVRE IV – PERMIS ET DÉCLARATIONS

### DÉROGATIONS, MOTIVATION ET RECOURS

Articles : D.II.56 à D.II.63 et D.IV.58 à D.VI.73 – Pages du projet : 18, 19 et 36 à 40 –  
Actuellement : articles 107, 111 à 114, 120 à 123, 128, 135, 136

---

#### 1. Objectifs de la réforme

Trois principes-clés peuvent être soulignés. La réforme ambitionne de **faciliter**, dans certains cas, **les dérogations** aux instruments de planification et de reprendre certaines exigences jurisprudentielles. Elle attire l'attention sur **l'importance de la motivation** et **raccourcit les délais de recours**.

#### 2. Les principales modifications

- **Regroupement de certaines dispositions relatives à la motivation** dans une même section avec quelques modifications.
  - Dans les motifs liés à la viabilisation du terrain, on retrouve l'actuel article 128, §1, scindé en deux, de telle sorte que la condition de ne pas respecter les dispositions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'eau ne s'applique plus cumulativement pour déterminer le champ d'application dudit article. Il en résulte une **plus grande latitude pour imposer des conditions** ou refuser le permis.
  - Toujours dans ces motifs, on retrouve désormais expressément la faculté d'autoriser des travaux sur la partie d'un terrain frappé d'alignement, dès lors qu'ils portent sur **l'isolation extérieure d'un bâtiment**.
  - Dans les motifs liés à la protection des personnes, des biens ou de l'environnement, on élargit la possibilité de refuser le permis ou de l'assortir de conditions aux actes et travaux situés à **proximité d'un site Natura 2000** (actuellement seuls ceux situés à l'intérieur sont visés).
- **Des exigences précises concernant la motivation sont fixées pour les dérogations ou écarts** aux plans de secteur, schémas et guides d'urbanisme.

Les « écarts » aux schémas, instruments à valeur indicative, ne sont admis que si ils :

1. ne remettent pas en cause les objectifs poursuivis par le schéma dont il est envisagé de s'écarter ;
2. sont justifiés compte tenu des spécificités du projet ;
3. respectent, renforcent ou recomposent le cadre bâti ou les lignes de force du paysage.

Ces conditions sont également celles qui doivent être respectées pour s'écarter d'un permis d'urbanisation, instrument qui se voit également conférer une valeur indicative<sup>41</sup>.

Il s'agit d'une nouveauté importante dès lors qu'actuellement la motivation des dérogations aux instruments à valeur indicative n'est régie que par la jurisprudence naissante (et relativement stricte) du Conseil d'Etat et ne fait pas l'objet d'exigences précises.

---

<sup>41</sup> V. fiche « Effets du permis », p. 81.

Pour les dérogations aux plans de secteur, les conditions sont différentes et, comme actuellement, varient selon l'autorité compétente pour délivrer le permis.

- *Pour les permis de la compétence du collège communal*, les dérogations ne sont admises que :
  1. à titre exceptionnel, c'est-à-dire en raison de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale du projet ;
  2. si elles ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application ;
  3. si elles respectent, renforcent ou recomposent le cadre bâti ou les lignes de force du paysage.

En outre, elles ne sont possibles que dans une série d'hypothèses limitativement énumérées. Ces hypothèses sont les mêmes que celles applicables actuellement en vertu du Cwatupe, à cette différence près que le champ d'application de l'actuel article 111 concernant les constructions antérieures au plan de secteur est élargi aux aménagements accessoires et complémentaires isolés de ces constructions antérieures. On remarque aussi un changement terminologique dans la disposition qui reprend l'actuel article 112, les terrains et habitations qui y sont visés devant être situés non plus à front de voirie, mais bien le long d'une voirie, ainsi qu'une légère extension de son champ d'application dès lors que les actes dérogatoires qu'il vise devront uniquement ne pas compromettre l'aménagement de la zone et non plus s'intégrer au site bâti ou non bâti.

- *Pour la grande majorité des permis délivrés par le fonctionnaire délégué*, les conditions sont plus souples<sup>42</sup>. Elles sont admises en toute hypothèse si, cumulativement :
  1. elles sont justifiées compte tenu des spécificités du projet ;
  2. elles ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application ;
  3. elles respectent, renforcent ou recomposent le cadre bâti ou les lignes de force du paysage.

Enfin, pour les « dérogations/écarts » aux guides régionaux et communaux d'urbanisme, ils varient selon qu'il est dérogé à leurs normes ou à leurs indications. Pour les dérogations aux normes, les conditions sont les mêmes que pour les dérogations aux plans de secteur, déduction faite de celle relative au respect du cadre bâti ou des lignes de force du paysage. Pour les écarts aux indications, les conditions sont les mêmes que pour les écarts aux schémas, déduction faite de celle relative à la non remise en cause des objectifs de l'instrument auquel il est dérogé.

- On remarque quelques changements au niveau **des charges et conditions d'urbanisme**. Ces dernières se voient ainsi définies comme étant nécessaires à la faisabilité du projet et pourront désormais faire l'objet d'une garantie financière au même titre que les charges.

Il est également intéressant de noter que la **délivrance même du permis peut être subordonnée à la fourniture de garanties financières**.

---

<sup>42</sup> Soulignons cependant que le fonctionnaire délégué ne « s'écarter » plus (actuel art. 127, § 3, du Cwatupe) mais « déroge » au plan de secteur. Cette modification s'entend au regard du concept « d'écart », réservé, par la présente réforme, aux documents à valeur indicative.

Enfin, le demandeur pourra se voir contraint de s'engager à céder, à la commune ou à la Région, la propriété, à titre gratuit deux nouveaux types de bien : **les terrains et bâtiments destinés à la création de logement par un opérateur public** et les biens pouvant accueillir les constructions et équipements publics ou communautaires.

### 3. Les attentes de l'UVCW

Au **sujet des dérogations**, l'objectif de l'Union des Villes et Communes de Wallonie était d'assurer, avant tout, la sécurité juridique des permis délivrés tout en diminuant la lourdeur administrative qu'elles peuvent représenter. Nous proposons dans ce cadre d'adopter un système dérogatoire commun à l'ensemble des autorités compétentes et de revoir, par ce biais :

- le champ d'application des hypothèses de dérogation aux plans de secteur prévues par les articles 111 (aménagements isolés) et 112 (coins de rue) ;
- le rôle et l'autonomie des autorités compétentes (notamment pour une partie du PUR) ;
- la systématisation des enquêtes publiques ;
- la pertinence d'un système dérogatoire en toute hypothèse. Nous proposons notamment de permettre certaines dispenses de permis pour des actes et travaux d'impacts limités (art. 262 ou 263) non conformes au plan de secteur.

Le principe de **charges et conditions d'urbanisme** était par ailleurs considéré comme essentiel et indispensable à la réalisation d'un aménagement durable du territoire. Il s'imposait, partant, de conforter son existence.

Il convenait par ailleurs d'en déployer le potentiel existant en permettant notamment :

- à l'autorité compétente d'imposer à titre de charges la réalisation d'actes de nature à contribuer à la création de logements publics ;
- de rétablir la possibilité pour ces autorités de refuser ou d'assortir de conditions un permis pour des motifs liés à la performance énergétique ;
- de prévoir expressément que la division ne peut être opérée et les actes et travaux entamés qu'après la réalisation effective des charges d'urbanisme par le demandeur.

### 4. L'avis de l'UVCW

Dans l'ensemble, le projet ébauche diverses solutions cohérentes aux constats et propositions posés par l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Il nous semble cependant possible de parfaire et/ou compléter certaines dispositions.

#### *Motivation et dérogation*

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 elle 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 et existe légalement au sein du décret du 19 avril 2007 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

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'Etat 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).

En ce qui concerne la motivation des dérogations aux dispositions ayant valeur réglementaire, on remarque un relatif statu quo, sous réserve de quelques modifications terminologiques destinées à reprendre la jurisprudence actuelle (exemple : la condition de ne pas compromettre la mise en œuvre cohérente de l'instrument auquel il est dérogé dans le reste de son champ d'application provient directement d'une décision du Conseil d'Etat).

L'Union des Villes et Communes de Wallonie **continue toutefois à 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'Etat 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 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.

Enfin, la condition qui consiste à soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage est maintenue pour l'ensemble des dérogations (à l'exception de celles relatives aux normes des guides d'urbanisme) à cette différence près qu'elle se voit élargie d'une hypothèse alternative, à savoir le respect, la structuration ou la recomposition du cadre bâti, conformément à la jurisprudence de la Cour constitutionnelle.

De manière générale, une piste proposée par l'Union des Villes et Communes de Wallonie pour éviter les difficultés liées aux exigences de la motivation des dérogations pour les travaux ayant peu d'impacts sur l'environnement au sens large serait de ne plus exiger un permis dérogatoire pour les actes et travaux exonérés de permis et contraires à certaines prescriptions planologiques (telles que définies par le plan de secteur). Les actes et travaux visés à l'article 262 sont, en effet, majoritairement constitutifs de modifications apportées à une situation existante. Au niveau de la planification régionale, les implications sont négligeables et ne sont pas, en principe, véritablement de nature à mettre en cause l'affectation prévue<sup>43</sup>. À titre illustratif, il ne nous paraît pas, de prime abord, dommageable que des fenêtres de toit puissent être posées sur une maison située en zone agricole sans dérogation, moyennant le respect de certaines conditions. Il nous paraît par contre inopportun qu'un permis dérogatoire avec enquête publique soit imposé pour de tels travaux. Cette proposition ne remet pas en cause la nécessité de soumettre à permis les actes et travaux dispensés de permis ou soumis à déclaration mais qui "s'écarteraient" de certaines

---

<sup>43</sup> Cette proposition s'inscrit a priori dans la philosophie du Cwatupe, art 111.

prescriptions inscrites au sein de guides ou des permis d'urbanisation (v. not. page 57). Un raisonnement similaire à celui développé ci-avant pourrait cependant être tenu pour le SDER. Un écart à cet instrument ne devrait pas nécessairement remettre en cause les facilités procédurales.

### *Conditions et charges d'urbanisme*

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 logement 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-entend 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.

Par ailleurs, nous saluons certaines modifications plus techniques comme la possibilité de soumettre la « délivrance » du permis à la fourniture de garanties financières, ce qui permet d'éviter les risques de non-versement de ladite garantie, une fois le permis délivré. La nouvelle possibilité d'assortir les conditions de garanties financières peut également s'avérer en pratique intéressante. Nous regrettons cependant de ne **pas y 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.

Au niveau terminologique enfin, les conditions se définissent désormais comme étant nécessaires à la **faisabilité du projet**, en décalage par rapport à la doctrine qui les définit comme étant nécessaires à la bonne intégration du projet dans le contexte bâti et non bâti. Au vu de la nouvelle définition, doit-on en déduire que l'imposition d'une couleur de parement ne pourra plus être imposée à défaut de ne pas être nécessaire à la faisabilité du projet ? **L'Union des Villes et Communes de Wallonie ne pourrait assurément pas soutenir une telle limitation**. Le champ d'application actuel doit être conforté.

### *Recours contre la décision*

Les deux modifications principales à ce sujet résident dans la compétence de la délégation générale pour les permis d'impacts limités et dans le raccourcissement des délais de procédure (suppression du rappel notamment) principalement pour les recours de la compétence de la délégation générale. Il en résultera peu de changements pour les communes.

Il nous semble par ailleurs exister un vide juridique concernant les recours contre les permis délivrés par le collège sur avis simple du fonctionnaire délégué puisqu'ils ne relèvent de la compétence d'aucune autorité (D.IV.19 et 20).



---

## LIVRE IV – PERMIS ET DÉCLARATIONS

### LES EFFETS DU PERMIS

Articles : D.IV.83 à D.VI.103 – Pages du projet : 41 à 43 – Actuellement : articles 86, 87, 91, 92, 98 à 106, 132

---

#### 1. Les objectifs de la réforme

La réforme vise à **clarifier certaines questions juridiques** qui se posent à propos de la péremption des permis et de la valeur des permis de lotir ou d'urbanisation. Elle opère également un assouplissement général du régime du permis d'urbanisation.

Enfin, elle fait correspondre la durée de validité du permis d'urbanisme avec celle du permis unique en ce qu'il tient lieu de permis d'urbanisme.

#### 2. Les principales modifications

##### *Valeur du permis d'urbanisation*

Le permis d'urbanisation acquiert valeur indicative pour l'ensemble de ses prescriptions tandis que les permis de lotir en vigueur deviennent des permis d'urbanisation et acquièrent par ce fait, valeur indicative.

##### *Permis à durée limitée*

Les dépendances indispensables à l'extraction en zone d'extraction sont ajoutées à la liste des permis à durée limitée.

##### *Modification des permis*

La déclaration se voit reconnaître la portée de pouvoir modifier un permis d'urbanisme en cours d'exécution, à condition que les actes et travaux faisant l'objet de la modification fassent partie de la liste des actes et travaux soumis à déclaration.

Il est également prévu que la demande de modification d'un permis d'urbanisation ne doit contenir que les éléments en lien avec la modification projetée.

##### *Péremption des permis*

Les délais de mise en œuvre du permis d'urbanisme sont allongés et peuvent aller jusqu'à cinq ans, concernant le début des travaux, et jusqu'à sept ans, concernant l'achèvement de ceux-ci.

Il est par ailleurs désormais spécifiquement indiqué que ce mécanisme de péremption s'applique également à la partie du permis d'urbanisation qui vaut permis d'urbanisme spécifiquement limité aux travaux de voirie. On retrouve également plusieurs dispositions relatives à la péremption d'anciens permis de lotir.

Enfin, Il est expressément prévu que toute cause de suspension du permis prévue par le Code se répercute également sur son délai de péremption et que ce même délai est suspendu en cas de recours en annulation devant le Conseil d'Etat ou devant une juridiction

de l'ordre judiciaire (avec devoir d'information de « l'autorité délivrante » si le demandeur n'est pas partie à l'instance).

### *Suspension des permis*

Le mécanisme de suspension prévu actuellement à l'article 132 pour les projets soumis, outre à un permis d'urbanisme ou d'urbanisation, à une autorisation d'implantation commerciale est généralisé à l'ensemble des autorisations administratives. Le permis sera donc suspendu aussi longtemps que le projet visé n'obtient pas la ou les autres autorisations administratives requises. À défaut, le permis délivré devient caduc.

### *Nouvelles actions relatives au permis*

Le projet introduit deux nouveaux mécanismes à destination du titulaire du permis : la cession de permis et la renonciation au permis.

## **3. Les attentes de l'UVCW**

L'Union des Villes et Communes de Wallonie avait tout d'abord mis en évidence 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.

Elle avait aussi soulevé un nombre conséquent de **questions juridiques liées à la valeur des permis de lotir et d'urbanisation** ainsi qu'à leur combinaison sur un même bien ou à leur modification. Des réflexions et solutions étaient demandées urgemment par notre association.

Concernant les demandes de modification des permis, l'Union des Villes et Communes de Wallonie souhaitait, d'une part, une **simplification du dossier à introduire** pour modifier un permis de lotir (modification actuellement réalisée sur la base d'un dossier de permis d'urbanisation) et, d'autre part, **la création d'une procédure particulière (simplifiée) pour la modification des permis d'urbanisme** en cours d'exécution.

Enfin, notre association souhaitait que l'indication de l'implantation des constructions ne soit plus explicitement à charge de la commune, mais puisse être externalisée.

## **4. L'avis de l'UVCW**

La réforme proposée a le mérite de lever de nombreuses difficultés juridiques et de confirmer expressément certaines solutions.

### *Valeur du permis d'urbanisation*

La modification la plus importante réside dans la valeur indicative qu'acquière les permis d'urbanisation et de lotir (par le fait de leur transformation en permis d'urbanisation).

Une telle solution permet de résoudre les difficultés qui avaient été soulevées concernant les procédures de certification nécessaires aux modifications de valeur ou bien encore concernant la coexistence sur un même lot de prescriptions de nature différente.

Il n'en reste pas moins que ce changement de valeur 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.

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.

Se pose par ailleurs la question du **régime applicable au permis d'urbanisation ou de lotir qui aurait déjà fait l'objet d'une procédure visant à supprimer la valeur réglementaire**. A priori, selon le Cwatupe actuel, il acquiert valeur de rapport urbanistique et environnemental (RUE). La solution proposée par le projet de CoDT englobe-t-elle ces cas particuliers ? La valeur de RUE est-elle effectivement supprimée au profit d'une valeur purement indicative ? La procédure de modification de ces permis (via un RUE actuellement) est-elle bien remplacée par l'actuelle procédure ? Un régime commun et une réponse adaptée s'imposent en ce domaine.

Pour contrebalancer la suppression du caractère exceptionnel des dérogations, l'on pourrait envisager que les propriétaires de lots soient consultés sur toute demande de dérogation à un permis d'urbanisation. 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, soit par le rajout de la condition, pour les actes et travaux y visés, d'être conformes au permis d'urbanisation, soit par une limitation drastique des actes et travaux repris dans ces deux listes.

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.

#### *Modification des permis*

Nos remarques à ce sujet semblent être partiellement rencontrées par le fait que le dossier de demande de modification du permis d'urbanisation ne devra contenir que les éléments en lien avec la modification projetée, ce qui limite la marge de manœuvre du Gouvernement chargé de déterminer le contenu des demandes de permis.

Par contre, **aucune procédure de modification spécifique du permis d'urbanisme n'a été prévue**, si ce n'est **via la déclaration urbanistique** dans l'hypothèse où les actes et travaux visés par la modification font partie de ceux qui y sont soumis. Au vu du principe même de la déclaration (une simple information communale) et en l'absence de pouvoir décisionnel de la commune, un tel procédé ne peut être soutenu et doit, dans le respect du principe même de permis, être supprimé.

Un tel mécanisme laisse en effet une grande marge d'appréciation au titulaire du permis dans l'exécution de celui-ci, sans possibilité de contrôle. Par ce mécanisme, l'on pourrait avoir une **construction diamétralement différente de celle autorisée** au sein du permis d'urbanisme par la commune (couleur, parement, toiture, baie, fenêtre, annexe, etc.). Cela remet en cause le principe même de compétence de la commune en la matière. Il s'impose de **supprimer un tel mécanisme 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.**

### *Péremption des permis*

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. Pour ce qui est des hypothèses spécifiques de péremption des anciens permis de lotir, il n'est pas possible à l'heure actuelle d'en estimer les implications concrètes au vu du peu de temps dont nous avons disposé pour produire le présent avis.

Les autres modifications proposées (suspension, cession, renonciation, ...) sont assez logiques d'un point de vue juridique et peuvent être accueillies positivement. Elles consacrent pour grande partie, dans un décret, les lignes directrices ou jurisprudences actuellement de rigueur. L'article relatif à la suspension du permis avant l'obtention des autres autorisations administratives mériterait toutefois d'être amendé de façon à détailler ces autorisations administratives et d'être repris dans la décision d'octroi du permis dans un souci d'information et de sécurité juridique. Nous remettons aussi en cause l'obligation faite à la commune d'avertir le demandeur de la fin de la période de suspension lorsqu'il n'est pas partie au procès relatif au permis délivré, étant donné le surcroît de travail et la responsabilité qu'il fait peser sur la commune en cas de notification précoce ou tardive.

---

## LIVRE IV – INFORMATIONS NOTARIALES et CERTIFICATS D'URBANISME N° 1 et 2

---

Articles: D.IV.2, 13 à D.IV.15, 17, 25, 30, 31, 37, 42, 50, 57, 104, 105 – Pages du projet : 35 à 39 – Actuellement : articles 85, 150 à 152

---

### 1. Les objectifs de la réforme

Les objectifs poursuivis dans le cadre de ces thématiques ne sont **pas explicitement spécifiés**. Les modifications apportées aux certificats d'urbanisme s'entendent cependant dans la continuité de celles apportées aux permis. Les principes applicables aux informations urbanistiques ne connaissent pas de modifications fondamentales.

### 2. Les principales modifications

Le certificat d'urbanisme n° 1 (CU1) n'évalue pas dans sa conception. Il contient les informations relatives à la situation urbanistique d'un bien. Il est cependant précisé que le collège communal doit répondre dans les 30 jours de la réception de la demande.

De son côté, le contenu de l'information notariale n'évolue pas (D.IV.107).

Le certificat d'urbanisme n° 2 (CU2) contient pour sa part, outre les informations du certificat n° 1, une appréciation du collège communal et/ou du fonctionnaire délégué sur le projet concret du demandeur. La procédure d'octroi est entièrement calquée sur celle des permis (réunion de projet, délai, avis, consultation, décision, etc.). L'appréciation formulée par l'autorité compétente reste valable deux ans à compter de sa délivrance.

### 3. Les attentes de l'UVCW

Deux axes forts étaient poursuivis par notre association. D'une part, dans le cadre de l'information notariale ainsi que du CU1, nous insistions sur la mise en place rapide de la **plateforme informatique** à destination des notaires; plateforme accessible par ailleurs pour aider les communes à compléter les CU1.

Pour le CU2, nous proposons de le conserver tout en l'optimisant. Il tendrait vers davantage de **simplification administrative, de rigueur dans le traitement, de prévisibilité ainsi que de complémentarité avec le permis d'urbanisme**.

Dans cette perspective, une solution, calquée sur l'expérience allemande notamment, pourrait consister à distinguer le « permis projet » du « permis technique ».

- Le premier comprendrait le volet « aménagement du territoire » (le projet envisagé, son implantation, l'activité y exercée, etc.).  
Exemple: un demandeur voudrait réaliser une implantation commerciale de x mètres carrés sur un terrain en entrée de ville avec parking et accès.
- Le second concernerait le volet « urbanisme et architecture » (la manière dont le projet serait réalisé formellement).  
Exemple: le projet de ce demandeur présenterait tel gabarit, serait réalisé au moyen de tels matériaux, ...

À l'instar des CU2 actuels, l'accord sur le premier volet n'entraîne pas nécessairement un accord sur le second mais l'obtention du « permis projet » permettrait au demandeur **de**

**bénéficiaire d'une certaine prévisibilité** pour la réalisation de ses investissements tout en répartissant les coûts liés à l'étude et au développement de son projet. Il détiendrait l'accord de réaliser son projet sur un périmètre déterminé mais devrait encore **continuer le dialogue** avec les autorités pour définir les contours de sa réalisation.

Outre la prévisibilité financière, cette distinction pourrait présenter une incidence sur les **délais de procédure**. En effet, les commissions et instances appelées à rendre leur avis dans le cadre d'une demande de permis, ainsi que les enquêtes publiques y relatives, ne doivent pas nécessairement intervenir sur les deux volets. À notre sens, ce processus devrait, dans un premier temps à tout le moins, être réservé aux projets dont l'impact urbanistique, architectural et environnemental peut être qualifié de très important (permis groupés, implantations commerciales, activités économiques, etc.) ou pour certains dossiers spécifiques comme les demandes de création de logements publics au sein de l'ancrage communal.

#### 4. L'avis de l'UVCW

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.

Au vu des principes avancés, **l'opportunité de conférer au certificat d'urbanisme n° 2 la valeur d'un « permis projet » nous semble toujours pertinente à saisir et trouverait là, sans aucun doute, une réelle plus-value dans son utilisation**. Sans remettre en cause les principes avancés, des modifications marginales pourraient dès lors être apportées au projet en cours afin de rencontrer cet objectif. Il pourrait par ailleurs utilement remplacer, dans cette nouvelle forme, la réunion de projet « obligatoire » prévue par l'article D.IV.30. §2 (pour plus de détails, v. la fiche relative à cette réunion, p. 72).

La mise en place de la plateforme informatique relative aux informations urbanistiques ne dépend pas directement du présent projet de décret mais reste en attente d'une finalisation par la Wallonie. L'Union des Villes et Communes de Wallonie rappelle la nécessité et l'importance de cette finalisation. Nous soulignons par ailleurs l'opportunité que représente cette réforme pour assurer la sécurité juridique par le biais du décret des informations reprises dans cette base de données. Dans ce cadre, **le délai fixé au niveau du CU1 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**.

---

## LIVRE IV – PERMIS ET DÉCLARATION

### AVIS ET CONSULTATION

Articles : D.I.4, D.I.7 à D.I.10, D.IV.37, D.IV.42 à D.VI.44 et art. 4 à 13 –  
Pages du projet : 3, 4, 34, 35, 66, 67 – Actuellement : articles 4, 7, 14, 42*bis*, 43, 79, (330 à 343)

---

#### 1. Les objectifs de la réforme

Le projet de réforme entend **supprimer le régime d'enquête publique spécifique** au droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en l'unifiant à celui du Code de l'environnement. Il crée de surcroît une **procédure de consultation spécifique** aux projets n'intéressant que les voisins immédiats. Il reformule par ailleurs les dispositions relatives aux CCATM et instances d'avis.

#### 2. Les principales modifications

##### *CCATM*

Les dispositions relatives aux CCATM sont restructurées mais non modifiées (mise à part la suppression du respect de la pyramide des âges dans le cadre de la sélection des candidats).

En ce qui concerne les permis, et sans préjudice des dispositions applicables en matière de planification, l'avis est dorénavant obligatoire : 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).

##### *Instances d'avis*

L'ensemble des instances d'avis sont reprises de manière systématique dans l'article D.IV.37 et classées suivant les types de demande de permis. Il s'agit avant tout d'une reformulation.

##### *Enquêtes publiques*

La modification majeure réside dans la suppression des dispositions relatives aux modalités des enquêtes publiques pour les plans, schémas, guides et projets et le renvoi vers le Titre III de la partie III du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement.

Ce **renvoi au Code de l'environnement a des implications multiples** tant pour les procédures d'élaboration des instruments de planologie que pour la procédure d'octroi des permis. Nous ne reprendrons que les nouveautés intéressant les communes.

De manière générale, soulignons tout d'abord que :

- le délai d'enquête sera suspendu entre le 24 décembre et le 1<sup>er</sup> janvier ;
- pour tout plan ou projet, l'avis d'enquête publique devra être affiché à la maison communale et aux endroits habituels d'affichage au plus tard cinq jours avant le début de l'enquête publique, ainsi que sur le site internet de la commune dans les huit jours précédant le début de l'enquête. Le contenu minimum de cet avis est en outre déterminé ;
- le procès-verbal de clôture devra être établi dans les cinq jours de la clôture de l'enquête publique ;

- en cas de défaillance de la commune, c'est le Gouvernement, et non plus le Gouverneur de Province, qui pourra se substituer à celle-ci.

Il convient ensuite de distinguer les modifications au regard des principaux outils<sup>44</sup>.

- *Schéma de développement l'espace régional*

L'avis d'enquête ne doit plus être inséré dans le bulletin communal d'information s'il existe.

- *Plan de secteur*

Tout projet de plan de secteur doit désormais faire l'objet de l'information préalable du public telle qu'elle est visée aux articles D29-5 et D29-6 du Code de l'environnement. La décision relative au plan de secteur doit être publiée sur le site internet de la ou des communes concernées.

- *Guide régional d'urbanisme*

Ils sont désormais repris dans le Code de l'environnement comme des plans de catégorie A1. Toutefois, cette classification n'a d'effets qu'en matière de publication de la décision dès lors que le CoDT ne soumet pas à enquête publique l'adoption d'un guide régional.

- *Schéma de développement communal, schéma d'urbanisation, guide communal d'urbanisme et périmètre spécifique*

La publication de l'avis d'enquête doit se faire dans deux (au lieu de trois) quotidiens ayant une large diffusion en Wallonie. En outre, si le projet de schéma peut être localisé sur une parcelle cadastrale, la commune doit faire procéder, de manière parfaitement visible, à l'affichage d'un avis d'enquête publique à quatre endroits proches du lieu où le projet doit être implanté, le long d'une voie publique carrossable ou de passage. La décision d'adoption doit être publiée par mention au *Moniteur belge*, sur le portail Environnement du site internet du Service public de Wallonie et doit également faire l'objet d'un avis affiché durant 20 jours aux endroits habituels d'affichage.

- *Demandes de permis*

Les nouveautés induites par l'application du Code de l'environnement ne concernent que les permis non soumis à étude d'incidences, dès lors que ceux soumis à cette formalité étaient déjà soumis à ce Code en tant que projets de catégorie B.

L'avis d'enquête publique doit être affiché par la commune à quatre endroits proches du lieu où le projet doit être implanté, le long d'une voie publique carrossable ou de passage, cinq jours avant le début de l'enquête. L'obligation de notification de l'avis d'enquête aux titulaires de servitudes n'est plus limitée aux seules demandes de permis d'urbanisation. La décision devra faire l'objet d'un avis (contenu déterminé dans le Code) affiché durant 20 jours aux endroits habituels d'affichage dans la ou les communes sur le territoire de laquelle ou desquelles l'enquête publique a été organisée. De plus, la commune devra procéder, de manière parfaitement visible, à l'affichage d'un avis de décision à quatre endroits proches du lieu où le projet doit être implanté, le long d'une voie publique carrossable ou de passage ainsi que sur le bien concerné par le projet.

---

<sup>44</sup> V. fiche relative à la politique foncière, p 103.

La commune disposera également de la possibilité offerte par le Code de l'environnement de soumettre la demande de permis à une réunion d'information préalable et de subordonner la délivrance du permis à la mise en place d'un comité d'accompagnement.

Certaines exigences du Cwatupe disparaissent par ailleurs pour toutes les demandes de permis : affichage d'une vue axonométrique, pose de jalons en cas de permis d'urbanisation, accusé de réception des réclamations, réunion de concertation si le nombre de réclamations émises pendant l'enquête est supérieur à 25 pour certaines demandes, notification de la décision aux réclamants.

Soulignons enfin l'ajout d'une nouvelle modalité de concertation plus légère que l'enquête publique, appelée **consultation de voisinage**, pour certains projets arrêtés par le Gouvernement. Elle consiste à inviter par courrier les propriétaires riverains (25 mètres) à faire valoir leurs remarques dans les 15 jours.

### 3. Les attentes de l'UVCW

Dans un but de simplification administrative évident, nous proposons **d'unifier les procédures d'enquêtes publiques du Cwatupe à celle du Code de l'environnement**. Nous suggérons également de **limiter ce mode de consultation du public aux seuls actes et travaux d'impacts significatifs** (essentiellement urbanistiques ou liés à l'aménagement du territoire) ainsi que de **simplifier certaines étapes** de la procédure prévue au sein du Code de l'environnement (exemple : suppression de l'obligation d'organiser une séance de clôture d'enquête). Nous demandons également la suppression de l'obligation de notification de la décision en matière de permis aux simples signataires d'une pétition.

Par ailleurs, dans le cadre des commissions, nous proposons, d'une part, une réflexion globale sur le rôle et la composition de la **CCATM** et, d'autre part, une centralisation des principales **instances d'avis**, leurs rôles et missions respectifs ainsi que les obligations de consultations.

### 4. L'avis de l'UVCW

#### *Enquêtes publiques*

En matière d'enquêtes publiques, le renvoi au seul régime prescrit par le Code de l'environnement **correspond aux attentes de notre association**. Il assurera une plus grande cohérence et une meilleure sécurité juridique. Ce renvoi crée en outre un régime particulier et adapté d'enquête pour les plans et programmes inexistants à l'heure actuelle. Il permettra de surcroît de lever les difficultés liées à l'application concomitante des deux codes en cas de demande de permis soumis à étude d'incidences<sup>45</sup>. La situation est également clarifiée s'agissant de la prise en charge des frais de publication dans la presse de l'avis d'enquête dès lors qu'il est expressément indiqué que ces publications se font à l'initiative de l'auteur du projet.

---

<sup>45</sup> Rappelons en effet que dans ce cas, actuellement, le Cwatupe s'applique en effet « *sous réserve de l'application de dispositions établissant des modalités plus étendues d'information et de consultation du public* ». En conséquence, la simple « substitution » des procédures du Code de l'environnement. à celles du Cwatupe ne suffit pas. Un exercice de comparaison entre les modalités prévues par le C. envi. et celles prévues par le Cwatupe doit être réalisé afin d'établir celles qui sont les plus étendues en matière d'information et de consultation du public.

Nous aurions cependant **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.

On remarquera, également, pour les demandes de permis<sup>46</sup>, un **travail accru pour les communes en matière d'affichage** qui ne se justifie pas nécessairement dans tous les cas et qui devrait selon nous être réservé aux seules demandes soumises à étude d'incidences, comme c'est actuellement le cas. Cela fait en outre peser sur les communes une responsabilité quant à la prise de cours du délai de recours à l'égard des tiers.

**Certaines implications de ce renvoi au Code posent également problème** lorsqu'elles sont combinées avec l'instauration de délais de rigueur pour la prise de décision sur le permis. Ainsi, l'obligation d'afficher l'avis d'enquête aux endroits habituels d'affichage et sur quatre endroits proches du lieu du projet, au plus tard cinq jours avant le début de l'enquête publique, a pour effet de rallonger d'autant la procédure d'instruction sans qu'il ne soit possible de répercuter cet allongement sur le délai de décision. La même remarque peut être faite lorsque l'enquête a pour objet un projet soumis à étude d'incidences et qu'elle a par conséquent une durée de 30 jours au lieu de 15. Si les délais de rigueur devaient être maintenus malgré les innombrables doutes qu'ils suscitent quant à leur opportunité, ils devraient en tous cas être réaménagés sur ce point (v. sur ce point la fiche relative aux délais p.67).

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'Etat. 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 (nous supposons dans ce cas qu'une telle obligation ne pourrait conduire à insécuriser juridiquement le permis délivré).

Sur le plan purement juridique<sup>47</sup>, il conviendrait de **classer les demandes de permis d'urbanisme non soumises à étude d'incidences dans une des catégories** prévues par le Code de l'environnement, en l'occurrence la catégorie C, à l'instar des demandes de permis d'environnement non soumises à étude d'incidences. À défaut, les dispositions du Code de l'environnement en matière d'enquête publique ne leur seront pas applicables et les commentaires les concernant, exposés ci-dessus, seraient sans objet. À notre sens, il conviendra cependant, dans ce cas, de prévoir dans le Code de l'environnement une limitation aux seules demandes de permis soumises à enquête publique par le Gouvernement en vertu du CoDT. On peut raisonnablement douter que cet oubli du législateur traduise une volonté expresse d'exonérer d'enquête publique l'ensemble des demandes de permis non soumises à étude d'incidences. Mais, peut-être, la volonté est-elle de faire glisser l'ensemble de ces projets, même dérogatoires, mais non soumis à étude d'incidences, dans une consultation de voisinage ? Nous manquons de précisions: ni l'exposé des motifs ni les commentaires par article ne nous éclairent sur ce point. Nous relevons cependant que, par ce biais, il s'avèrerait possible de rencontrer l'une des propositions de l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Nous plaignons en effet pour une évaluation de la pertinence de réaliser une enquête publique pour les projets traitant exclusivement d'architecture ou d'urbanisme, par opposition à ceux impactant l'aménagement du territoire qui, par essence, nécessitent selon nous une information plus systématique du public.

---

<sup>46</sup> À supposer que les demandes de permis non soumises à étude d'incidences soient soumises à enquête publique (v. infra).

<sup>47</sup> Le guide régional d'urbanisme est désormais repris dans le C. envi. comme un plan de catégorie A1. Cela nous pose question dans la mesure où cette classification du code vise des plans, programmes ou projets qui comportent une phase de participation du public. Il y a là contradiction avec la nouvelle procédure d'adoption du guide régional qui ne comporte pas de phase d'enquête publique. Il semblerait que cette classification ait été effectuée uniquement pour soumettre le guide régional aux mesures de publicité qui y sont prévues, mais ces modalités ne peuvent être considérées comme une phase de participation du public.

La **consultation de voisinage**, quant à elle, 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.

### *CCATM*

Nous pouvons noter ici l'absence d'une réelle réflexion sur le devenir et l'évolution potentielle des CCATM.

Bien que la majorité des évolutions puissent encore apparaître au sein d'un arrêté d'exécution remanié, certaines mériteraient d'être insérées dans le décret. Nous pensons plus particulièrement au **rôle de cette commission** qui, à l'instar de ce que nous connaissons dans le Cwatupe actuel, n'apparaît pas clairement au sein du Code. À notre sens, leur mission première 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 réalisé sur les documents stratégiques ou de planification. Dans ce cadre, et dans la continuité de l'article 1<sup>er</sup>, 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). Au vu de la centralisation envisagée des compétences (projets mixtes, nouveaux avis conformes, etc.)<sup>48</sup>, cette obligation démultipliera les réunions, diminuera la motivation des membres et les détournera 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.

### *Instances d'avis*

La centralisation des instances d'avis en un seul article nous semble pertinente en termes de lisibilité et d'opportunité.

---

<sup>48</sup> V. sur ce point, fiche relative à l'autorité compétente (p. 93).



---

## LIVRE IV – AUTORITES COMPETENTES

Articles : D.IV.8 à D.IV. 20 – Pages du projet : 32 à 34 – Actuellement : articles 107, 108, 127

---

### 1. Les objectifs de la réforme

L'objectif affiché est de **conforter l'autonomie communale** au travers d'outils spécifiques (périmètre U, révision du plan de secteur, etc.) ou d'indépendance en termes d'octroi de permis tout en favorisant la **promotion du dialogue entre acteurs** (réunion de projet ou accompagnement dans la rédaction d'outils stratégiques).

### 2. Les principales modifications

#### *La délivrance*

Le collège communal n'est plus l'autorité par principe compétente mais deviendrait l'autorité « majoritairement » compétente pour délivrer les permis, déclaration et certification. Il convient cependant de distinguer diverses hypothèses d'autonomie, à savoir (le \* indique les nouveautés) :

- sans avis préalable du fonctionnaire délégué
  - \* Quand la commune est en décentralisation. Dans ce cas, toute commune qui a un SDC (nouveau SSC) et une CCATM est d'office en décentralisation jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2017, date à laquelle elle perd cette faculté si elle n'a pas adopté un guide communal d'urbanisme simplifié (pour une appréciation de cette faculté, v. fiche « Guide d'urbanisme », p. 55).
  - Quand le projet est situé dans un schéma d'urbanisation ou un PUR.
  - Quand le projet concerne des actes et travaux « d'impacts limités » repris dans la liste arrêtée par le Gouvernement.
- avec avis préalable du fonctionnaire délégué
  - Dans tous les autres cas ainsi qu'en cas de dérogations aux normes d'un guide communal d'urbanisme ou d'écarts à un schéma, guide ou PUR.
- avec avis conforme du fonctionnaire délégué
  - En cas de dérogation à un outil régional (PdS ou normes d'un GRU).
  - Lorsque la demande concerne un bien inscrit dans un site Natura 2000 ou « protégé ».
  - \* lorsque le bien concerné est repris dans le plan HP.
  - \* lorsque le projet porte sur une surface destinée à la vente de biens de détails sur une surface à déterminer par le Gouvernement, une surface de bureaux de plus de 15 000 mètres carrés et sur plus de 150 logements.

Le fonctionnaire délégué, quant à lui, devient compétent, par principe et sans recours à la notion de dérogation, dans une proportion similaire à celle de l'article 127 existant. Notons cependant deux nouveautés. Il devient compétent pour les actes et travaux situés dans un périmètre d'enjeu régional ainsi que pour ceux liés à l'énergie renouvelable inscrits sur une liste arrêtée par le Gouvernement. Il est également compétent suivant le même principe pour les CU2.

La déclaration et le CU1 incombent à la seule commune.

Le Parlement wallon se voit chargé de délivrer le permis, sur proposition du Gouvernement, dans une série d'hypothèses limitativement énumérées. Ces hypothèses correspondent à celles qui figuraient dans le décret du 17 juillet 2008 relatif à quelques permis pour lesquels il existe des motifs impérieux d'intérêt général (DAR), récemment annulé par la Cour constitutionnelle. La nouvelle procédure instituée est destinée à remplacer le mécanisme du DAR et à répondre aux griefs retenus par la Cour constitutionnelle. Elle se traduit par un pouvoir élargi du Parlement qui dispose désormais de la possibilité d'accepter, de modifier ou de refuser la proposition du Gouvernement. Il dispose également de la possibilité de solliciter des plans modificatifs.

### *La tutelle*

Le rôle du fonctionnaire délégué n'évolue pas. Si la saisine est supprimée au profit du délai de rigueur, la suspension et le recours sont confortés.

Le principe selon lequel les recours, de même que les délais pour former recours, sont suspensifs semble supprimé (sur les recours, v. fiche relative aux « effets », p. 79).

Il est prévu que le Gouvernement définisse un mécanisme visant à assurer la mobilité des fonctionnaires délégués entre les différentes directions extérieures entre elles et la direction centrale. Leur nombre serait par ailleurs augmenté.

### *Le conseil*

L'objectif de dialogue et de conseil est essentiellement formalisé par la réunion de projet (v. fiche relative à la réunion de projet, p. 72) ainsi que par l'accompagnement dans la rédaction d'outils stratégiques. Les autres principes, notamment la possibilité pour la commune de demander l'avis du fonctionnaire délégué d'initiative (D.IV.9) ou de refuser avant de demander l'avis (D.IV.10 et 11), restent d'application.

## **3. Les attentes de l'UVCW**

Le **principe de subsidiarité et le dialogue** entre les acteurs de la politique de l'aménagement du territoire constituent deux objectifs-clés prônés par notre association, base de la réussite de cette politique. Ce double objectif doit conduire à une réorganisation des relations communes/Région dans différents domaines de la politique de l'aménagement du territoire.

Le principe de subsidiarité doit conduire à redéfinir les objectifs qui gouvernent la répartition des compétences ; le principe – la compétence du collège en la matière – devant rester la règle. Certains amendements procéduraux que nous proposons s'inscrivent dans cette continuité. Nous pensons notamment à la possibilité de renforcer l'autonomie communale dans l'ensemble des questions relatives à l'architecture et à certains pans de l'urbanisme en distinguant les questions relatives à l'aménagement du territoire qui pouvaient connaître d'une concertation renforcée entre autorités régionales et communales.

Le second principe doit, lui, permettre de renforcer le dialogue Région/communes par un contact facilité entre les autorités locales et le fonctionnaire délégué en faisant notamment évoluer les missions des directions extérieures. Il convient dans ce cadre d'augmenter leur disponibilité, pour fournir une aide effective aux communes dans l'élaboration de leurs projets tout en renforçant la cohérence des décisions entre les différentes autorités régionales.

Il convenait par ailleurs d'associer les communes de manière active à toutes les modifications planologiques et règlementaires les concernant.

#### 4. L'avis de l'UVCW

Le rôle du fonctionnaire délégué est, du point de vue communal, triple: il rend des avis aux communes, délivre des permis et s'assure notamment, dans le cadre de sa mission de tutelle, de la légalité des permis communaux. En parallèle, il conseille les communes sur certains dossiers particuliers et, généralement, d'importance ou plus complexes.

Nous insistons pour que ces missions, reconnues comme essentielles, soient revues et adaptées au regard des principes de subsidiarité et de dialogue entre les acteurs de la politique de l'aménagement du territoire. La catégorisation des projets suivant leurs impacts sur « l'aménagement du territoire » et/ou « l'urbanisme et l'architecture » pourrait être une solution.

Force est cependant de constater qu'à la lecture du projet **aucune réflexion ne semble avoir été menée dans le cadre de la politique de délivrance des permis et des certificats**. Ni la compétence d'avis, ni la compétence de décision ne semblent avoir été rédigées dans un souci de dialogue et de subsidiarité. Pire, elles **sont empreintes d'une centralisation<sup>49</sup> certaine des compétences, contraire à nos attentes** et ce, sans pouvoir pour autant en comprendre les fondements.

##### A. La compétence d'avis

La compétence d'avis du fonctionnaire délégué n'évolue pas. L'autonomie communale est même potentiellement remise en cause dans ses acquis et fondements.

###### a. L'avis conforme

L'avis conforme du fonctionnaire délégué est imposé dans quatre nouvelles hypothèses : lorsque le projet porte sur une zone « plan HP » ; sur une surface destinée à la vente de biens de détails sur une surface à déterminer par le Gouvernement ; sur une surface de bureaux de plus de 15 000 mètres carrés ; sur plus de 150 logements.

Pour ces trois dernières hypothèses, une subtilité existe : l'avis conforme n'est pas demandé pendant la procédure de délivrance mais avant, dans le cadre de la réunion de projet<sup>50</sup>. Comme le mentionne le commentaire des articles, il s'agit en fait d'un « pré-avis conforme » (v. sur ce point, fiche relative à la réunion de projet, p.72).

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.

---

<sup>49</sup> Notons que cette centralisation est renforcée par d'autres modifications portant sur d'autres politiques. Nous pensons p. ex. à la primauté des décisions du fonctionnaire délégué sur celles des communes dans le cadre des poursuites en matière d'infractions urbanistiques (v. fiche rel. aux « infractions urbanistiques » p.119).

<sup>50</sup> C'est en tout cas ce qu'il nous semble à la lecture de l'art. D.IV.11 (« aux contions et modalités définies par l'art. D.IV.30, § 2 ») et des commentaires des art.

Les deux raisons qui pourraient, nous semble-t-il, être avancées sont soit l'impact supra-local de tels projets, soit sur 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 post-délivrance du permis (tutelle de suspension).

Notons par ailleurs que, contrairement à ce qui est avancé au sein de l'exposé des motifs<sup>51</sup>, 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.

Nous proposons donc, dans ce cadre, de remplacer ce mécanisme d'avis « pré-conforme » par soit un mécanisme similaire à celui prévu pour le certificat de patrimoine, soit par un « permis projet » (v. sur ce point la fiche CU2, p. 85). Nous suggérons également de permettre, au niveau de la réunion de projet, que les communes puissent déterminer, sur base de critères objectifs ou projet par projet, les cas dans lesquels la réunion pourrait devenir obligatoire (v. pour plus de détails, fiche relative à la réunion de projet, p. 72).

Accessoirement se pose la question de l'évolution d'un projet en cours. Pour exemple, le projet ambitionne 130 logements. Suite à des modifications en cours de procédure, le projet passe à 170 logements. L'avis du fonctionnaire reste-t-il simple ? Devient-il conforme ? Doit-on recommencer la procédure ?

#### *b. L'avis simple et la dispense d'avis*

La dispense d'avis est moins large qu'actuellement puisque « rabotée » d'une partie conséquente de ses principes (art. 107, al. 2). Sauf à considérer que ces dispenses seront reprises dans un arrêté d'exécution à adopter, actuellement, l'autonomie des communes est considérablement diminuée. Pour seul exemple, toute transformation, quelle que soit sa taille, serait soumise à l'avis du fonctionnaire délégué, ce qui n'est plus le cas actuellement. Il en serait de même pour la création de logement ou les aménagements au sol.

Une telle diminution de la dispense d'avis **ne peut être partagée** tant elle entrainerait un alourdissement et une complexification des procédures existantes. Il conviendrait, à tout le moins, de conforter les avancées actuelles (telles les transformations) au sein du décret en laissant au Gouvernement, comme aujourd'hui, l'habilitation pour compléter la liste. La référence aux projets « architecturaux » au sens large permettrait d'objectiver les principes tout en rencontrant nos propositions destinées à favoriser l'interrelation entre autorités sur les projets touchant à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire. Ceci s'entend, bien entendu, sans préjudice d'une refonte des principes applicables aux délais (v. fiche relative aux délais, p. 67).

---

<sup>51</sup> Exposé des motifs: « De même, certains pourraient voir dans l'augmentation des hypothèses d'avis conforme du fonctionnaire délégué une perte d'autonomie. Il n'est rien si l'on tient compte du fait que la réforme propose, par ailleurs, d'augmenter substantiellement le nombre de cas dans lesquels le collège est autonome pour statuer sur les demandes de permis ».

## B. La compétence de décision

### a. Le principe

Nous l'avons vu, en plus des hypothèses existantes, le fonctionnaire délégué devient compétent pour les actes et travaux situés dans un périmètre d'enjeu régional ainsi que pour ceux liés à l'énergie renouvelable inscrits sur une liste arrêtée par le Gouvernement.

Plus que cette addition d'hypothèses non objectivement définies, nous regrettons avant tout ***l'absence totale de réflexion sur la répartition des compétences en la matière entre communes et Région.***

***Il convient pourtant de redéfinir clairement les objectifs (et la logique) qui gouvernent la répartition des compétences entre la commune et le fonctionnaire délégué. Le principe de subsidiarité*** doit guider cette réflexion. La compétence ne devrait ainsi incomber au fonctionnaire délégué qu'en présence d'une réelle plus-value de gestion. Ainsi, il semble évident que les projets aux impacts régionaux ou émanant de certaines autorités publiques doivent ressortir de la compétence du fonctionnaire délégué. Cet intérêt régional semble par contre absent pour une grande partie des projets localisés au sein de zones bleues ou pour les équipements communautaires ou de services publics (crèches, voirie, etc.).

Cette réflexion s'impose d'autant plus depuis la jurisprudence récente du Conseil d'Etat<sup>52</sup> relative aux projets mixtes. Son interprétation vise à confier au seul fonctionnaire délégué la décision sur des projets aux parties considérées comme indissociables et constitue, par essence, une atteinte grave aux compétences communales et une ingérence difficilement justifiable dans le développement territorial local. Soulignons que, par ce biais, ***un grand nombre de demandes de permis vont échapper purement et simplement aux prérogatives communales et ce, quelle que soit la partie du projet justifiant la compétence du fonctionnaire délégué*** (la création d'une voirie, d'un rond-point, d'un logement social ou même d'une cabine électrique et d'éclairages publics). Cette problématique est particulièrement criante pour les permis d'urbanisme de constructions groupées qui, le plus souvent, contiennent une partie relevant accessoirement de la compétence du fonctionnaire délégué.

***Dans ce cadre, la réponse prévue aux attentes communales est difficilement soutenable pour les projets mixtes. Il résultera de cette disposition que le fonctionnaire délégué sera compétent dans tous les cas, quelle que soit la taille des travaux relevant de sa compétence. Par ce principe, le projet remet fondamentalement en cause l'autonomie communale. Nous demandons avec insistance pour qu'une solution pragmatique, respectueuse du principe de subsidiarité et d'autonomie communale soit dégagée, notamment en se basant sur l'adage « l'accessoire suit le principal ».***

Nous soutenons qu'en tout état de cause, ***le principe*** – la décision d'octroi des permis d'urbanisme ou d'urbanisation incombe au collège communal – ***doit rester la règle***. Or, il convient de constater la suppression du caractère dérogatoire de la compétence du fonctionnaire délégué qui devient, en conséquence, une compétence de principe, au même titre que celle de la commune.

Au vu de ces différents éléments, ***nous ne pouvons soutenir les modifications avancées***. Nous insistons pour ***qu'une réflexion soit entamée et formalisée sur la répartition des compétences entre autorités et le rôle de chacun en la matière***. Cette réflexion devrait avoir comme priorité :

---

<sup>52</sup> C.E., 5.2.2013, n° 222.393., Property & Advice et al. ainsi que C.E., 16.2.2012, n° 218.033, Fuentes Mateos et al.

- de respecter l'autonomie communale dans son développement territorial
- de respecter le principe de subsidiarité
- d'assurer une réponse satisfaisante pour les communes face aux « projets mixtes »
- d'accroître les disponibilités des fonctionnaires délégués aux fins notamment de favoriser le dialogue et la mission de conseil.

#### *b. La procédure*

Nous avons par ailleurs, 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 ;
- par ailleurs, dans un souci légistique, il convient d'extraire de l'article 127, par. 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup>, du Cwatupe la définition de la notion de périmètre de remembrement urbain et la description de sa procédure d'adoption afin d'y consacrer une disposition spécifique

Nous constatons également que l'avis du collège communal doit être rendu dans les 30 jours (D.IV.38), mais ce délai ne semble pas modifié lorsqu'une enquête publique est réalisée (actuellement le collège dispose de 70 jours dans ce cas). Les dispositions devront être adaptées en conséquence.

Le lien entre la présente procédure et l'avis du conseil communal en matière de voirie (non repris dans les instances visées à l'article D.IV.37) n'est pas non plus évident.

### **C. Le rôle de tutelle**

Les principes régissant la tutelle ne sont pas modifiés. Notre volonté de garder une tutelle de légalité sans glisser vers une tutelle d'opportunité est donc rencontrée.

### **D. Les permis parlementaires**

La nouvelle procédure de permis parlementaire, rendue nécessaire par l'annulation du DAR, se distingue de l'ancienne par la possibilité qu'a le Parlement de modifier le projet.

La question qui se pose toutefois 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'Etat. 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.

On peut également se demander ce qu'il adviendra des projets faisant l'objet d'un permis déjà délivré mais dont la valeur parlementaire a été annulée suite à l'arrêt de la Cour constitutionnelle. Ceux-ci feront-ils l'objet de la nouvelle procédure d'octroi de permis par le Parlement, alors même qu'ils sont déjà couverts par un permis ? À défaut, le mécanisme manquerait une partie de ses objectifs.

En tout état de cause, il s'agit d'une procédure qui devra rester exceptionnelle, puisque dérogatoire 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.



**LIVRE VI – LA POLITIQUE FONCIÈRE**



---

## LIVRE VI – POLITIQUE FONCIÈRE

### GENERALITES

Articles : D.VI.1 à D.VI.54 – Pages du projet : 53 à 59 – Actuellement : articles 58 à 75, 151, 160 et 175 à 181

---

#### 1. Les objectifs de la réforme

La réforme vise à améliorer la lisibilité des articles contenus dans le Cwatupe – tout en y apportant certaines modifications – relatifs à l'expropriation pour cause d'utilité publique, le droit de préemption, le remembrement, le relotissement et le régime des moins-values. Elle institue également une taxation des plus-values foncières.

#### 2. Les principales modifications

1. Le **champ d'application de l'expropriation pour cause d'utilité publique est étendu** (réalisation ou mise en œuvre des prescriptions du schéma de développement communal, des périmètres U, ...). On notera en outre que l'enquête publique doit dorénavant, et dans certains cas, être réalisée selon les contraintes du Code de l'environnement.
2. La réforme prévoit également une **extension du champ d'application potentiel du droit de préemption** (périmètres U, périmètres liés à une opération spécifique d'urbanisme, ...). En outre, l'arrêté du Gouvernement wallon déterminant le périmètre de préemption a dorénavant une **durée initiale de maximum 15 ans au lieu de 5 actuellement**. Enfin, l'adoption de ce droit de préemption doit, le cas échéant, faire l'objet d'une enquête publique de 30 jours conformément aux dispositions du Code de l'environnement.
3. Il est prévu d'instituer une **taxe régionale**, dont sont exemptés la majorité des pouvoirs locaux, **sur les plus-values résultant de la révision des plans de secteur ou de l'entrée en vigueur d'un schéma**. Les plus-values taxées devront être fixées forfaitairement par arrêté du Gouvernement. Certains frais peuvent être déduits sur le montant de la taxe par le redevable (charges d'urbanisme, compensation, frais d'étude). Le produit de cette taxe sera destiné à compenser les moins-values foncières qui dorénavant ne sont dues que par la Wallonie et le solde visera à **soutenir l'acquisition d'immeubles par les communes**.
4. Le montant de la **taxe sur les parcelles non bâties** est dorénavant modulé, du simple au double, selon que le bien se situe dans ou hors d'un périmètre U.

#### 3. Les attentes de l'UVCW

1. L'expropriation pour cause d'utilité publique doit faire l'objet d'une profonde simplification administrative par la mise en place d'une procédure simple et claire. Il importe en outre d'offrir une base décrétole permettant d'appuyer le caractère d'utilité publique des expropriations liées à la politique foncière.

2. Le mécanisme de droit de préemption se doit d'être valorisé et amélioré pour garantir sa complémentarité avec d'autres outils (extension des périmètres concernés, simplification des procédures, allongement de la durée de validité, ...)
3. Il convient de mettre en place un mécanisme de captation partielle des plus-values foncières, lié à un changement de prescription urbanistique et ce, au profit des autorités locales.
4. La taxe sur les parcelles non bâties devrait être revue afin d'atteindre un réel effet incitatif tendant à la valorisation des parcelles.

#### 4. L'avis de l'UVCW

1. La possibilité de procéder à des **expropriations dans le cadre de la réalisation et la mise en œuvre de nouveaux périmètres peut être saluée** positivement. Il en est de même de l'objectif de simplification administrative qui s'oppose toutefois à la soumission de l'enquête publique aux contraintes du Code de l'environnement.
2. **L'élargissement du champ d'application potentiel du droit de préemption est accueilli favorablement mais doit être amplifié.** L'enquête publique selon le Code de l'environnement doit être supprimée en ce qu'elle est lourde, coûteuse et superflue. **La prolongation de la durée de validité des périmètres est accueillie favorablement.**
3. L'Union des Villes et Communes de Wallonie **salue la mise en place d'un mécanisme géré par la Wallonie de captation de plus-values foncières**, et affectées in fine aux politiques foncières locales. On émettra toutefois certaines **crainces sur la possibilité de déduire certains montants de cette taxe.**
4. La **variation du taux de la taxe sur les parcelles non bâties peut s'avérer opportune.** Une marge de manœuvre plus importante doit cependant être réservée aux pouvoirs locaux afin de leur permettre de rencontrer un juste équilibre entre le montant de la taxe, l'objectif de valorisation et le respect des libertés individuelles.

---

## LIVRE VI – POLITIQUE FONCIÈRE

### TITRE I<sup>er</sup> – EXPROPRIATIONS ET INDEMNITÉS

Articles : D.VI.1 à D.VI.16 – Pages du projet : 53 à 55 – Actuellement : articles 58 à 69 et 181

---

Les immeubles pouvant être expropriés sont ceux qui visent la mise en œuvre ou la réalisation de :	
Cwatupe (art. 58, 69 et 181)	CoDT (art. D.VI.1)
<i>Plan de secteur</i>	<i>Plan de secteur</i>
<i>PCA</i>	<i>Schémas d'urbanisation</i>
<i>ZACC et ZACCI</i>	<i>ZACC et ZACCI</i>
<i>SAR</i>	<i>SAR et SRPE</i>
<i>Zone d'initiative privilégiée</i>	<i>Zone d'initiative privilégiée</i>
<i>Rénovation et revitalisation urbaines</i>	<i>Rénovation et revitalisation urbaines</i>
<i>Remembrement urbain</i>	<i>Remembrement urbain</i>
<i>Périmètre visé à l'article 136bis</i>	<i>Périmètres de zones vulnérables</i>
	<i>Schémas de développement communaux</i>
	<i>Périmètres U</i>
	<i>Périmètres d'enjeu régional</i>
<i>Plan d'alignement</i>	<i>Plan d'alignement</i>

#### 1. Les objectifs de la réforme

Substantiellement, l'avant-projet de décret a pour objectif d'améliorer la lisibilité des articles relatifs à l'expropriation. Quelques modifications sont également apportées par cette réforme.

#### 2. Les principales modifications

1. Comme dans la version actuelle du Cwatupe, l'expropriation d'un bien n'est permise sur la base du Code que si elle est nécessaire à la réalisation ou à la mise en œuvre des prescriptions d'un plan, schéma ou périmètre bien déterminé (plan de secteur, zone d'initiative privilégiée, périmètre de rénovation urbaine, ...). L'article D.VI.1 prévoit dorénavant que les **schémas de développement communaux, les schémas d'urbanisation, les périmètres U ainsi que les périmètres d'enjeu régional pourront également justifier l'expropriation** pour cause d'utilité publique au sens du CoDT. Conformément à l'article D. II.78, les PCA deviennent des schémas d'urbanisation. L'expropriation continue donc d'être possible sur cette base.
2. L'article D.VI.5, par. 1<sup>er</sup>, prévoit dorénavant que lorsque le plan d'expropriation est dressé postérieurement au plan, schéma ou périmètre, **l'enquête publique devra être menée conformément aux dispositions du Code de l'environnement** (plan et projet de catégorie B). Soulignons toutefois que cet article prévoit explicitement que lorsqu'il est indispensable de prendre immédiatement possession d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles et que le Gouvernement le constate dans l'arrêté donnant force obligatoire au plan d'expropriation, le projet de plan d'expropriation n'est pas soumis aux mesures particulières de publicité.

On soulignera notamment que, parmi les conséquences de cette modification, le délai de 45 jours de l'enquête publique sera dorénavant suspendu entre le 16 juillet et le 15 août et entre le 24 décembre et le 1<sup>er</sup> janvier, alors qu'il ne l'était pas jusqu'alors.

3. L'article D.VI.7 prévoit que l'expropriation est poursuivie judiciairement « *selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la **procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique même si l'extrême urgence n'est pas avérée*** ». Par cette formulation, cette disposition assoit le recours par les pouvoirs publics à la procédure d'extrême urgence, laquelle est devenue en Belgique la procédure de droit commun en raison de la lourdeur liée à l'application de la procédure ordinaire.
4. Selon l'article D.VI.13, dans le cas d'une expropriation à la demande du tiers, il est dorénavant prévu qu'en cas de vente, l'acte doit contenir une **faculté de rachat** si l'utilisateur cesse l'activité indiquée ou s'il ne respecte pas les modalités d'utilisation. Il est stipulé que « *dans cette hypothèse, et à défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat des terrains est déterminé par le comité d'acquisition d'immeuble* ». De plus, « *à défaut d'accord entre les parties, le matériel et l'outillage, les bâtiments construits et l'infrastructure établie depuis que le bien n'a été cédé par le pouvoir expropriant sont payés à leur valeur vénale lors du rachat du terrain* ».
5. Précisons enfin que l'article D.VI.17 prévoit que « *les arrêtés d'expropriation en vigueur à la date d'entrée en vigueur du présent Code restent d'application* ».

### 3. Les attentes de l'UVCW

En matière d'expropriation, l'Union des Villes et Communes de Wallonie plaide pour une **simplification administrative** et, partant, la **mise en place d'une seule et même procédure, simplifiée et claire**, applicable à l'ensemble des expropriations réalisées par les pouvoirs locaux.

En outre, on relèvera qu'il importe d'**assurer une base décrétable appuyant le caractère d'utilité publique des expropriations liées à la politique foncière**. Ceci permettrait d'éviter d'éventuels contentieux liés à des opérations dont le caractère d'utilité publique est plus difficilement perceptible, notamment pour la constitution de réserve foncière ou lorsque l'acquisition des biens a pour objectif de faire baisser la pression foncière.

Enfin, en termes de soutien aux pouvoirs locaux dans leur procédure d'expropriation, rappelons que le décret du 30 avril 2009 institue une **Commission wallonne des transactions immobilières**. Pour autant qu'elle soit mise en place de manière efficiente, celle-ci offrirait aux pouvoirs locaux une éventuelle alternative au comité d'acquisition dont la lenteur des décisions peut nuire à la réalisation des opérations de politique foncière.

### 4. L'avis de l'UVCW

L'objectif de simplification administrative est louable et largement soutenu par l'Union des Villes et Communes de Wallonie.

Cet objectif s'oppose toutefois à une généralisation du mécanisme d'enquête publique tel que prévu dans le Code de l'environnement, lorsque le plan d'expropriation est dressé postérieurement au plan, schéma ou périmètre. Rappelons tout d'abord que le plan, schéma ou périmètre justifiant l'expropriation, fait déjà l'objet d'une enquête publique particulière. En outre, lorsqu'elle est menée, l'enquête publique sur un plan d'expropriation vise avant tout à

« permettre à chacun de savoir que son bien est sujet à une procédure d'expropriation, de connaître l'objet précis des travaux d'utilité publique qui justifie cette expropriation ainsi que la partie précise de son bien concernée par l'expropriation »<sup>53</sup>. C'est à cet effet que le propriétaire du bien à exproprier est obligatoirement averti de manière individuelle. Il paraît donc déraisonnable de recourir à la procédure prévue par le Code de l'environnement. À ce sujet, on soulignera tout particulièrement le délai relativement long de cette enquête (30 jours), laquelle peut être suspendue à certaines périodes de l'année. Ainsi, une enquête publique de deux mois et demi pourrait devoir être menée pour un plan visant l'expropriation d'une parcelle dont le seul propriétaire privé concerné a reçu spécifiquement un avis et n'a pas d'objection particulière à formuler. Cette situation est réellement déraisonnable. Dans le même ordre d'idées, l'insertion d'un avis dans les pages locales de deux journaux ayant une large diffusion en Wallonie, ainsi que dans un journal publicitaire, nous paraît superflue et constitue une source d'appauvrissement inutile des finances publiques. Partant, **dans un objectif de simplification administrative, la procédure lourde d'enquête publique, telle que prévue dans le Code de l'environnement, ne peut s'appliquer en l'espèce.**

On soulignera cependant positivement la **possibilité de procéder à l'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de la réalisation et de la mise en œuvre de nouveaux périmètres**, tels les périmètres U. Cette étendue du champ d'application devrait faciliter les expropriations réalisées dans le cadre de la politique foncière locale et ce, pour autant que ces périmètres U soient définis de manière cohérente (sur l'outil « périmètre U », v. p. 41).

Quant à la **faculté de rachat**, on soulignera qu'elle ne peut être utilisée qu'en cas de défaut de l'acheteur de respecter ses engagements initiaux. Il paraît par conséquent difficilement concevable que l'autorité publique doive indemniser les investissements réalisés en connaissance de cause par l'acheteur qui violerait l'accord initial convenu avec le pouvoir expropriant. De même, il serait interpellant 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.

Concernant la disposition transitoire, **il est indispensable que l'entrée en vigueur de cette réforme ne remette pas en cause les délibérations et l'enquête publique menées par les pouvoirs locaux, alors que l'arrêté d'expropriation n'a pas encore été adopté.** Seules les procédures non initiées devraient à notre sens se voir appliquer les dispositions de cette réforme. Le critère à prendre en compte pour l'application de la nouvelle procédure, à tout le moins lorsque le plan d'expropriation est dressé postérieurement au plan, schéma ou périmètre visé à l'article D.VI.1, devrait être la décision du pouvoir expropriant, précédant la réalisation de l'enquête publique.

Enfin, relevons les erreurs matérielles suivantes :

- l'article D.VI.5 prévoit que l'arrêté d'approbation fait l'objet des mesures de publicité visées aux articles D.29-21 du livre I du Code de l'environnement. Or l'article D.29-21 ne fait aucunement référence au plan de catégorie B, dont ressortent les plans d'expropriation ;
- l'article D.VI.14 prévoit la possibilité, à la demande du pouvoir expropriant, de faire appel aux comités d'acquisitions d'immeubles pour la réalisation de leur opération. Entre autres, ils ont « *qualité pour procéder, sans formalités spéciales à la vente publique ou de gré à gré des immeubles acquis ou expropriés en vertu des plans d'aménagement* ». Or cette compétence se doit d'être étendue à tout immeuble acquis en vertu des plans, schémas et périmètres visés à l'article D.VI.1 ;
- l'article D.VI.16 renvoie à l'article D.VI.33. Ce renvoi semble manifestement erroné.

---

<sup>53</sup>M. Kaiser, *La procédure ordinaire*, in *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, Bruylant, 2013, p. 289



---

## LIVRE VI – POLITIQUE FONCIÈRE

### TITRE II – LE DROIT DE PRÉEMPTION

Articles : D.VI.17 à D.VI.34 – Pages du projet : 55 à 58 – Actuellement : articles 175 à 181

---

Peut être soumis au droit de préemption tout bien immobilier compris dans :	
<b>Cwatupe (art. 175)</b>	<b>CoDT (art. D.VI.18)</b>
ZACC et ZACCI	ZACC et ZACCI
Zone de service public et d'équipement communautaire	Zone de service public et d'équipement communautaire
PCA	
Domaine des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes	Domaine des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes
SAR	SAR
Revitalisation et rénovation urbaines	Revitalisation et rénovation urbaines
Tout autre périmètre visé par une révision de plan de secteur relative à l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation	Tout autre périmètre visé par une révision de plan de secteur relative à l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation
	Périmètre U
	Périmètre d'enjeu régional
	Tout périmètre lié à une opération spécifique d'urbanisme

#### 1. Les objectifs de la réforme

La réforme a pour ambition d'assurer la lisibilité des articles relatifs au droit de préemption et de faciliter la procédure d'adoption des périmètres de préemption.

#### 2. Les principales modifications

1. Tout d'abord, l'article D.VI.18 **étend le champ d'application potentiel du droit de préemption** en prévoyant notamment qu'il peut viser un bien situé dans un « *périmètre lié à une opération spécifique d'urbanisme* ». Il s'agit là d'une modification majeure, bien que les contours de cette notion puissent paraître flous. Selon le commentaire des articles, « *on peut, dans ce contexte, donner l'exemple de l'implantation d'une ligne de tram qui nécessite une intervention dans l'axe du tracé de la ligne concernée. Il peut être fondamental de pouvoir mener une politique foncière de part et d'autre du tracé de la ligne. Le périmètre concerné ne correspond évidemment pas aux périmètres listés dans l'actuel article 175, al. 1<sup>er</sup>* ».
2. L'article D.VI.22 prévoit que « *l'arrêté du Gouvernement wallon déterminant le périmètre d'application du droit de préemption précise la durée du droit de préemption qui **ne peut dépasser quinze ans** ; elle peut être renouvelée pour des périodes ne dépassant pas chacune cinq ans* ». Il s'agit là d'une modification fondamentale avec le régime institué par le Cwatupe, lequel prévoit que la durée maximale du droit de préemption est limitée à cinq années, renouvelable.

3. Les articles D.VI.23 et suivants instituent une **nouvelle procédure en matière d'adoption des périmètres** dont les biens sont soumis aux droits de préemption par le Gouvernement wallon. Ainsi, il est clairement précisé que lorsque le périmètre est dressé en même temps qu'un plan, schéma ou périmètre auquel il se rapporte, ils sont soumis ensemble aux formalités prévues pour l'adoption du plan, schéma ou périmètre concerné.

S'il est dressé postérieurement, la commune soumettra le projet à une enquête publique selon les modalités déterminées dans le Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement (plan et projet de catégorie B). Ainsi, une **enquête publique** de 30 jours devra dorénavant être annoncée au travers d'un avis inséré dans les pages locales de deux journaux ayant une large diffusion en Wallonie, ainsi que, le cas échéant, dans un journal publicitaire toutes-boîtes distribué gratuitement à la population (C. envi., art. D29-8). L'enquête publique sera en outre suspendue entre le 16 juillet et le 15 août et entre le 24 décembre et le 1<sup>er</sup> janvier. Des modalités particulières de consultation sont également prévues (C. envi., art. D.29-16) de même que l'organisation d'une séance de clôture où sont entendus tous ceux qui le désirent (C. envi., D.29-19).

Le périmètre de préemption est ensuite **approuvé par le Gouvernement** dans les 60 jours de la clôture de l'enquête publique. Ce délai peut être prolongé de 30 jours par arrêté motivé. À défaut d'adoption d'un arrêté, la commune dispose d'une possibilité d'adresser un rappel au Gouvernement wallon. À l'expiration d'un nouveau délai de 60 jours prenant cours à la date de dépôt à la poste de la lettre recommandée contenant le rappel, si la commune n'a pas reçu la décision du Gouvernement, le périmètre de préemption est réputé refusé.

Enfin, l'arrêté du Gouvernement wallon doit faire l'objet des **mesures de publicité** visées à l'article D29-21 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement et ce, en plus d'une notification aux propriétaires et titulaires de droit réel immobilier sur le bien en question, d'une publication au *Moniteur belge* et d'une transcription au bureau de la conservation des hypothèques.

### 3. Les attentes de l'UVCW

Le droit de préemption constitue un outil opportun en matière de politique foncière. Une **valorisation de cet outil** est donc essentielle pour garantir sa réelle complémentarité avec d'autres mécanismes de politique foncière. Il est donc opportun de veiller à l'élaboration d'un guide de bonnes pratiques des autorités concernées, réalisé en collaboration avec l'Union des Villes et Communes de Wallonie, permettant d'améliorer la connaissance, par les pouvoirs locaux, de ses avantages et des situations dans lesquelles il est propice qu'il y soit recouru.

En outre, l'expansion de l'utilisation de cet outil requiert de **favoriser la détermination de nouveaux périmètres, voire l'extension des périmètres existants et ce, selon une procédure simplifiée**. Dans le cadre du développement d'outils locaux de stratégie foncière visant la définition d'objectifs, d'une part, et des moyens pour atteindre ceux-ci, d'autre part, il devrait être laissé le choix aux pouvoirs locaux de fixer en toute autonomie les zones soumises à droit de préemption. À défaut, il conviendrait à tout le moins de décréter d'office certaines zones comme appartenant à ce périmètre (sites à réaménager, RUE, ...).

La **durée maximale de cinq ans, renouvelable, doit impérativement être allongée** afin de correspondre à la spécificité du mécanisme. Dès lors qu'une stratégie foncière locale est déterminée en amont par les pouvoirs locaux, il nous paraît nécessaire, aussi longtemps que les objectifs souhaités n'ont pas été rencontrés ni modifiés, de maintenir l'application de ce droit de préemption à ces zones.

Afin d'éviter les éventuelles spéculations liées à l'intérêt que représente l'acquisition du bien pour l'autorité publique, il nous semble judicieux de **permettre à l'autorité, le cas échéant, de soumettre aux vendeurs une contre-offre, correspondant à la valeur vénale du bien**. Dans ce cas, soit le vendeur l'accepte et la transaction a lieu au prix proposé par l'autorité, soit il la conteste et une autorité-tierce (tels la Région wallonne ou le juge de paix) est appelée à trancher le différend.

Enfin, bien qu'il constitue une véritable opportunité à moyen et long termes, l'exercice du droit de préemption implique à court terme un coût important pour l'autorité locale. En outre, le nombre de ces décisions, et donc l'investissement devant être consenti par l'acquéreur local, sont largement variables dans l'espace et dans le temps, plusieurs propriétaires pouvant mettre simultanément leur bien sur le marché. Un **système simplifié de subvention**, sous la forme d'un droit de tirage, permettrait opportunément de pallier les problèmes liés à l'imprévisibilité budgétaire.

#### 4. L'avis de l'UVCW

L'Union des Villes et Communes de Wallonie tient à souligner positivement 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. 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**.

Dans le même ordre d'idées, la procédure d'adoption d'un périmètre soumis à droit de préemption doit être facilitée. À ce titre, lorsque ce périmètre est dressé postérieurement au plan, schéma ou périmètre où sont situés les biens faisant l'objet du droit de préemption, une **enquête publique** doit être réalisée, conformément au livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement. Cette procédure est **excessivement lourde et coûteuse** (publication d'avis dans des journaux, mécanisme de suspension de l'enquête publique, réunion de clôture, ...). Elle est en outre **superflue** pour un droit de préférence qui, tel que prévu dans l'avant-projet de réforme, respecte entièrement la volonté du propriétaire privé quant au choix du moment de la cession du bien, mais également de son prix. En outre, dans la majorité des cas, le plan, schéma ou périmètre justifiant la mise en place d'un droit de préemption doit lui-même faire l'objet d'une enquête publique. À notre sens, **cette procédure va considérablement freiner le recours au mécanisme du droit de préemption et doit d'être supprimée**.

On saluera cependant que la réforme projetée prévoit la **prolongation de la durée maximale** du droit de préemption, permettant ainsi de mieux correspondre à la caractéristique essentielle du mécanisme, à savoir la dépendance de l'aliénation du bien à la volonté de son propriétaire.

Il n'est pas inutile de rappeler que la possibilité de déterminer des périmètres de préemption doit être **valorisée** et que le rôle de l'autorité régionale ne peut en aucun cas aboutir à freiner la volonté des pouvoirs locaux de mener des opérations nécessaires à leur développement. Dans le même ordre d'idées, la mise en place d'un **soutien financier régional à destination des**

**pouvoirs locaux** permettrait de lever les problèmes liés à l'imprévisibilité budgétaire du droit de préemption. En outre, l'Union des Villes et Communes de Wallonie maintient sa volonté d'un mécanisme permettant une **acquisition à la valeur vénale du bien**, mécanisme qui n'est pour l'heure pas proposé dans l'avant-projet.

Enfin, pointons l'erreur matérielle contenue dans l'article D.VI.25, § 3, qui renvoie à l'article D.29-21 du livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement. Or l'article D.29-21 ne fait aucunement référence au plan de catégorie B, dont ressortent les périmètres de préemption.

---

## **LIVRE VI – POLITIQUE FONCIÈRE**

### **TITRE IV – REMEMBREMENT ET RELOTISSEMENT**

Articles : D.VI.35 à D.VI.38 – Pages du projet : 58 à 59 – Actuellement : articles 72 à 75

---

Ce titre reprend l'entièreté des articles 72 à 75 du Cwatupe, sans y apporter de modification.

Notons toutefois que l'article D.VI.37 renvoie erronément à l'article D.VI.32.



TITRE III (VI) – LE RÉGIME DES MOINS-VALUES ET DES PLUS-VALUES

Articles : D.VI.39 à D.VI.54 – Pages du projet : 59 à 62 – Actuellement : articles 70, 71, 151 et 160

---

**1. Les objectifs de la réforme**

La réforme vise à rendre plus lisibles les articles relatifs à l'indemnisation des moins-values. Elle prévoit également la création d'une taxe régionale sur les plus-values résultant de la révision des plans de secteur ou de l'entrée en vigueur d'un schéma visé à l'article D.II.54, § 2.

La réforme établit en outre une distinction entre les biens compris ou non dans le périmètre U en ce qui concerne l'inventaire des parcelles de terrain non bâties et la taxe communale frappant celles-ci.

**2. Les principales modifications**

1. D'après l'article D.VI.39, l'**indemnisation des moins-values** est due « *lorsque l'interdiction de construire ou d'utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, au sens de l'article D.IV.4, par. 1<sup>er</sup>, 1° ou d'urbaniser au sens de l'article D.VI.3 résultant d'un **plan de secteur révisé** revêtu de la force obligatoire met fin à l'affectation donnée au bien par le plan en vigueur au jour précédant l'entrée en vigueur dudit plan* ».

De manière assez logique, cette indemnisation ne sera due que par la Région, seule autorité pouvant adopter le plan de secteur entraînant la moins-value indemnisable.

2. L'article D.VI.49 prévoit quant à lui la création d'une « **taxe sur les plus-values** résultant de la révision des plans de secteur ou de l'entrée en vigueur d'un schéma visé à l'article D.II.54, par. 2 lorsque celle-ci affecte un bien repris dans une zone non destinée à l'urbanisation au sens de l'article D.II.22, al. 3 en zone destinée à l'urbanisation ou en zone d'aménagement communal concerté au sens du même article ». Cette taxe ne sera pas due lorsque la plus-value concerne des biens appartenant à « *la Région, les provinces, les communes, les régies communales autonomes, les intercommunales ayant dans leur objet social l'aménagement du territoire ou le logement et les établissements publics et organismes habilités par la loi ou le décret à exproprier pour cause d'utilité publique* ».

L'avant-projet de décret prévoit qu'il appartiendra au Gouvernement de fixer forfaitairement la plus-value résultant du changement d'affectation présumée au mètre carré et de fixer le taux de cette taxe en fonction de la plus-value totale du bien concerné. En tout état de cause, la taxe est due « *déduction faite :*

*1° du montant équivalent aux charges d'urbanisme visées à l'article D.IV.63 ;*

*2° du montant équivalent à la compensation visée à l'article D.II.42, par. 4 lorsqu'elle est supportée par le propriétaire du bien visé à l'article D.VI.49, al. 1<sup>er</sup> ;*

*3° des frais d'étude inhérents aux procédures ayant généré la plus-value encourus par le propriétaire du bien visé à l'article D.VI.49, al. 1<sup>er</sup> ».*

Cette taxe régionale est due à la date de la passation de l'acte authentique de transfert du bien concerné à titre onéreux et dans les six mois de l'obtention, en dernier ressort

administratif, d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation définitif qui n'aurait pu être obtenu avant la révision du plan de secteur visé à l'article D.VI.49.

Conformément à l'article D.VI.52, les montants perçus seront versés dans un Fonds des plus-values foncières. Ce fonds prendra en charge l'indemnisation des moins-values et sera 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.

3. L'article D.VI.53 porte sur l'**inventaire des terrains non bâtis** devant être dressé par chaque commune. La réforme prévoit que cet inventaire portera sur les biens pour lesquels il existe un permis d'urbanisation non frappé de caducité et qui ne sont pas encore bâtis, pour autant – et c'est une nouveauté – qu'il soit situé dans un périmètre U. Comme auparavant, l'inventaire visera également les parcelles de terrains non bâties situées dans le périmètre de la zone d'habitat, telle qu'elle est prévue au plan de secteur.
4. Enfin, la réforme prévoit que la taxe communale sur les **parcelles non bâties** comprises dans le périmètre d'un permis d'urbanisation non périmé et celles situées dans une zone affectée à l'habitat, l'habitat à caractère rural ou la construction par le plan de secteur ou le schéma de développement communal verra son montant varier en fonction que le bien se situe au sein ou en dehors d'un périmètre U. Dans ce dernier cas, la taxe ne pourra dépasser 50 % du montant de la taxe applicable dans les périmètres U.

### 3. Les attentes de l'UVCW

À l'instar de l'indemnisation de la moins-value foncière, l'Union des Villes et Communes de Wallonie revendique la mise en place d'un mécanisme de récupération des plus-values réalisées en raison d'une modification des prescriptions urbanistiques d'un fonds. Une **captation partielle de ces plus-values devrait avoir lieu au profit de l'autorité communale**. Un mécanisme simplifié permettant la détermination du montant devrait dès lors être mis en place.

Quant à la taxe sur les parcelles et terrains non bâtis, elle vise un objectif louable en matière d'intérêt général. Ainsi, elle tend notamment à la valorisation du foncier en incitant les propriétaires à soit remettre leur fonds sur le marché, soit construire sur celui-ci. Les montants maxima actuellement recommandés par la circulaire budgétaire pour cette taxe semblent largement dérisoires pour rencontrer l'effet incitatif escompté au vu de la valeur du bien et surtout de l'évolution que connaîtra cette valeur sur le marché immobilier au fil du temps. La circulaire budgétaire prévoit en outre que le montant sera fonction du nombre de mètres courants à front de voirie; or cette donnée demeure peu influente sur le potentiel de développement du bien. Il est dès lors préconisé de **permettre aux communes de remplacer ce calcul par une taxe calculée en fonction de la superficie du bien, éventuellement multipliée par un coefficient dépendant de sa localisation (zones prioritaires, centre urbain, ...)**. Ce dernier coefficient permettrait ainsi aux pouvoirs locaux d'adapter le montant de la taxe en fonction des enjeux et du potentiel de développement du lieu où le bien est situé.

### 4. L'avis de l'UVCW

Il importe tout d'abord de **saluer la mise en place d'un mécanisme de captation des plus-values, géré par l'autorité régionale et affectée in fine aux politiques foncières locales**. Cette taxe régionale a en outre pour objectif de permettre le financement de l'indemnisation des moins-values et partant de mener des révisions de plans de secteur (v. sur ce point fiche relative au plan de secteur, p. 37).

On soulignera toutefois que **l'exonération de cette taxe se doit de 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.

De même 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.9, al. 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.**

Quant à l'exigibilité de cette taxe, il nous paraît opportun que l'article D.VI.51 précise que la taxe est due dans les six mois de l'obtention d'un permis qui n'aurait pu être obtenu non seulement avant la révision du plan de secteur, mais également avant l'entrée en vigueur d'un schéma visé à l'article DII.54.

Le projet de Code tend à créer un Fonds des plus-values foncières. Ce fonds prendrait en charge l'indemnisation des moins-values et sera 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.

Concernant la **taxe sur les parcelles de terrains non bâtis**, la variation du taux en fonction du périmètre où se situe le bien peut s'avérer opportune dans un objectif d'inciter à la valorisation foncière. Rappelons en effet qu'à l'heure actuelle, la circulaire budgétaire prévoit des plafonds qui peuvent paraître insuffisants pour atteindre cet objectif incitatif. On précisera toutefois que 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<sup>er</sup>, face référence aux termes de « taux » ou de « montant maximum ».

Enfin, relevons l'erreur matérielle prévue à l'article D.VI.45, lequel renvoie à l'article D.VI.36 au lieu de l'article D.VI.39.

**LIVRE VII – LES INFRACTIONS ET LES SANCTIONS URBANISTIQUES**



---

## LIVRE VII – LES INFRACTIONS ET LES SANCTIONS

Articles : D.VII.1 à D.VII.26 – Pages du projet : 61 à 65 – Actuellement : articles 153 à 159bis

---

### 1. Les objectifs de la réforme

L'objectif premier est de restructurer les dispositions existantes pour en **faciliter la lisibilité**. Diverses modifications sont également proposées pour **répondre aux écueils pratiques** rencontrés et relevés jusqu'ici.

### 2. Les principales modifications

Comme annoncé dans les objectifs, la réforme ne remet pas en cause la substance des principes existants. Elle précise ou amende cependant certaines notions.

Sur les éléments constitutifs d'une infraction, relevons :

- la présomption réfragable de légalité des actes et travaux exécutés avant le 22 avril 1962 ;
- la possibilité pour le Gouvernement de consacrer une prescription à 10 ans pour certaines infractions qu'il considérerait comme non fondamentales ;
- les précisions apportées à la notion « *d'enfreindre de quelque manière que ce soit* » (ne pas viser les actes et travaux autorisant dérogation ou en écart ou exonérés de permis ou déclaration).

Concernant la procédure, nous pouvons souligner :

- la précision du contenu du procès-verbal et de sa valeur. Il fait dorénavant foi jusqu'à preuve du contraire ;
- l'introduction d'un mécanisme « d'avertissement » visant à mettre fin de manière volontaire à l'infraction constatée mais non verbalisée ;
- l'impossibilité de demander, au pénal, le paiement d'une plus-value pour les infractions constatées sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ;
- l'organisation d'une réunion de concertation pouvant aboutir soit à une régularisation et une transaction, soit à une restitution et une transaction, soit à l'absence d'accord qui conduit, partant, à des poursuites civiles ;
- la prévalence des décisions du fonctionnaire délégué sur celles de la commune dans le cadre de la concertation et du choix des mesures de réparation au pénal et au civil.

Les mesures transitoires prévoient que les nouvelles dispositions applicables en l'absence de poursuites pénales (notamment la concertation) ne le sont qu'aux infractions constatées par procès-verbal ayant fait l'objet d'une notification au procureur du Roi à la date d'entrée en vigueur du CoDT.

### 3. Les attentes de l'UVCW

L'objectif premier pour notre association était d'assurer au mieux la sécurité juridique des biens – spécialement dans le chef des acquéreurs de bonne foi – tout en renforçant les capacités de poursuite et de gestion des infractions actuelles réellement problématiques.

L'une des propositions-clés était de prévoir une amnistie pour les infractions anciennes n'ayant pas fait l'objet de poursuite ; la date pivot pouvait être, pour exemple, la date d'entrée en vigueur du plan de secteur. En parallèle, une dépénalisation du maintien de travaux réalisés sans permis pour les actes et travaux les moins préjudiciables sur les plans urbanistique et environnemental s'avérait nécessaire; l'imprescriptibilité par principe étant un facteur aggravant de l'insécurité juridique.

D'autres modifications, plus techniques, étaient par ailleurs avancées pour faciliter la rencontre de ces objectifs :

- il s'imposait ainsi, pour les infractions qui enfreignent « de quelque manière que ce soit », de prendre position expresse quant au caractère ou non constitutif d'infractions des actes et travaux non soumis à autorisation (distinction à opérer suivant la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et les autres polices) ;
- il s'avérait de surcroît nécessaire de donner davantage d'autonomie aux communes dans le cadre du constat et de la poursuite des infractions. Ainsi, nous proposons, d'acter expressément la désignation d'agents contractuels tout en habilitant le conseil communal à désigner seul des agents compétents. Ces agents devaient avoir la compétence pour dresser des procès-verbaux faisant foi jusqu'à preuve du contraire ;
- il convenait enfin de parfaire l'efficacité des amendes transactionnelles, tant quant au principe que quant à leur montant (fourchette).

Nous insistions par ailleurs pour revoir et opérationnaliser le système de « certifications » urbanistiques (Caacupé, art. 139).

#### 4. L'avis de l'UVCW

Les modifications apportées au régime des infractions et sanctions en matière d'urbanisme **sont un premier pas intéressant visant à répondre aux attentes des villes et communes.**

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 zone non-urbanisable, telles les zones agricoles.

Pour le reste, des réponses opportunes ont été apportées à nos constats ; notamment, la portée de la notion de « de quelque manière que ce soit », la valeur du procès-verbal ou la

restructuration de la procédure entourant l'amende transactionnelle<sup>54</sup>. La question du rôle du Gouverneur dans la désignation des agents compétents reste posée, mais l'inscription expresse de la notion d'agent contractuel permettra, à tout le moins (nous l'espérons), de mettre fin à la polémique passée.

Nous ne pouvons soutenir **la consécration de la prévalence du rôle du fonctionnaire délégué sur celui de la commune dans le cadre de la concertation et du choix des mesures de réparation au pénal et au civil**. Les raisons pratiques de faire prévaloir une décision sur l'autre en l'absence d'accord nous semblent évidentes. Cependant, faire prévaloir dans tous les cas la décision du fonctionnaire délégué est arbitraire et contraire à la responsabilité des communes en la matière. Donner cette prévalence à l'autorité qui a constaté l'infraction (dans la continuité des principes applicables en matière de versement des transactions) nous semble plus soutenable. Cette autorité est en effet la première intéressée du devenir de l'infraction et de ses conséquences sur le plan urbanistique et environnemental.

Au niveau de la certification, il nous semble indispensable de pouvoir « **externaliser** » **le processus**. Dans ce cadre, il conviendrait de définir les personnes habilitées à procéder à cette certification. À l'instar des permis de location, de la certification énergétique, des installations électriques, etc., il nous semblerait intéressant que cette compétence puisse être attribuée à des **professionnels agréés**, dont l'indépendance serait assurée.

---

54 Même si, sur ce point, l'arrêté du Gouvernement doit encore confirmer nos attentes sur une meilleure adéquation entre l'infraction et le montant de l'amende imposée.





