



LE CODT : UN CODE A DECODER !

Veronica Cremasco

1. LE LONG PROCESSUS DE REECRITURE DU CODE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

LES DIFFERENTES ETAPES:

- La législature wallonne 2009-2014 commence par une longue évaluation du CWATUPE (55 réunions, 4 ateliers, etc.)
- Ensuite des auditions de toute une série d'acteurs -dont l'Ordre des Architectes- sont organisées par la commission de l'Aménagement du territoire du parlement wallon
- Le nouveau texte (le CoDT !) est écrit et discuté au gouvernement, pendant de longs mois.
- Le texte enfin approuvé par le gouvernement wallon arrive sur les bancs du parlement wallon. Il sera discuté et amendé pendant des jours et des nuits.
- A cette occasion, le parlement wallon ré-organise un tour d'audition où l'Ordre n'est pas convié. Il fallait réagir, ce que l'Ordre a fait.
- Le texte sera voté par le parlement wallon en avril 2014
- Changement de gouvernement, M. Carlo Di Antonio devient Ministre de l'aménagement du territoire, entre autres.
- Il décide de ré-entamer une large concertation, pour ré-écrire des articles du Code. L'Ordre y sera alors convié avec entre autres les services de l'administration wallonne concernés, l'Union Wallonne des Entreprises, les fonctionnaires délégués, le Conseil d'Etat, la chambre des Notaires, l'Union des Villes et Communes de Wallonie, etc. Veronica Cremasco représentera l'Ordre à trentaine d'heures de réunions consacrées à un examen minutieux du texte.
- Début janvier 2015, le CoDT nouvelle version est adopté en 1ère lecture par le Gouvernement wallon.
- Aujourd'hui, le travail continue. Le texte est discuté avec un groupe de parlementaires élus en 2014 et leurs propositions sont à nouveau soumises à l'examen des experts désignés par le Ministre. L'Ordre est convié à cette nouvelle salve de réunions.

LA SUITE ?

- Un texte finalisé devrait être proposé au gouvernement en 2^e lecture, peut-être y aura-t-il une 3^e lecture. Le(s) passage(s) du texte au Gouvernement pourra(ont) donner lieu à de nouveaux arbitrages et modifications.
- Après approbation par le Gouvernement, le texte sera débattu au Parlement. Des amendements pourraient alors être déposés. Le vote par le Parlement est prévu pour juillet 2015.
- La publication au Moniteur et mise en application du texte est quant-à-elle prévue pour octobre 2015



2. LES PRIORITES ET OBJECTIFS DE L'ORDRE EN 4 POINTS

Pour participer à ces négociations de façon efficace, il fallait identifier de grandes catégories d'enjeux, les préciser et les expliciter. Les objectifs, une fois clarifiés, peuvent être défendus efficacement et déclinés dans une forme juridique et politique adaptée pour s'insérer à de nombreux endroits du texte légal. La défense des objectifs généraux repris ci-dessous a nécessité depuis octobre 2014, des interventions de natures variées sur plus de vingt articles du Code.

1. Les délais d'obtention d'un permis

Avant 2014, les délais prévus par le Code étaient des délais d'ordre, et aucune sanction n'était prévue lors de leur dépassement. Aujourd'hui **des délais de rigueur** sont prévus, avec une sanction si l'autorité ne les respecte pas.

C'est une avancée majeure qu'il faut conserver, amplifier. **Les délais doivent être réalistes, et surtout tenus.** En cas de dépassement, la sanction doit être ferme. Néanmoins, se battre pour l'octroi tacite d'un permis lorsque le délai est dépassé serait contre-productif. En effet, délivrer un permis, c'est à dire autoriser un acte, alors qu'aucune autorité n'a réellement apprécié la demande contrevient aux directives européennes, et plus globalement à la notion du principe de précaution. Il faut ad minima qu'une autorité se soit penchée sur le dossier et ait remis un avis pour qu'un acte de construire puisse être considéré comme juridiquement valide.

D'autre part, l'Ordre estime que tous les permis ne doivent pas être logés à la même enseigne mais être différenciés dans leurs traitements selon leurs importances.

Last but not least, la date de début à partir de laquelle le délai commence à courir doit être précisée pour ne pas voir **la période nécessaire à l'obtention d'un accusé de réception** s'allonger de pièce manquante en pièce manquante. Rien ne sert d'avoir des délais précis de 30, 75 ou 115 jours endéans lesquels une décision doit être absolument prise, s'il faut 6 mois pour obtenir un accusé de réception. L'Ordre a porté cette revendication au premier chef.

2. La (ré)habilitation du rôle de l'architecte comme acteur du processus

Le rôle de l'auteur de projet doit être consacré dans le texte de loi. **L'architecte doit être reconnu comme un acteur constructif dans la procédure**, un professionnel de l'art de construire, un porteur de solution. Le tenir informé des différentes étapes du projet est une condition préalable nécessaire – pas suffisante- que l'Ordre défend, tout comme le droit d'obtenir une réunion préalable au dépôt d'une demande de permis ou certificat. Formaliser ces points dans le Code n'est pas anodin. Donner un rôle d'acteur à part entière à l'auteur de projet consiste aussi à lui reconnaître cette fonction dans les textes de loi.

2.2. Les projets soumis ou non à permis et qui requièrent ou pas le concours d'un architecte

Ce point est une conséquence directe de l'objectif supra. Il ressort cependant des arrêtés d'application. La liste des projets requérant ou non l'intervention d'un architecte n'est pas scellée dans le texte législatif, voté par le parlement mais dans les arrêtés du gouvernement qui relèvent de l'exécutif.



3. La valeur indicative des nouveaux schémas et guides d'architecture et d'urbanisme

Avec les délais dits de rigueur, la valeur indicative est l'autre changement majeur, introduit dans le nouveau Code. La valeur réglementaire des différents PCA, règlements communaux, etc ... est très contraignante et les dérogations sont tellement nombreuses qu'elles en deviennent ingérables. **La valeur indicative** des nouveaux schémas et guides introduits dans le Code cherche à résoudre cette problématique. Aujourd'hui, ces nouveaux outils sont sensés donner les objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (densité, etc.) plutôt que des valeurs strictes à respecter (hauteur, etc.), à l'exception du plan de secteur qui garde une valeur réglementaire. L'Ordre accueille favorablement la valeur indicative des schémas et guides qui permettrait davantage de créativité architecturale et de proposition de solutions adaptées au contexte. C'est en quelque sorte **une obligation de résultats** qui est donnée par les schémas et guides, **pas une obligation de moyens**.

Néanmoins, l'Ordre estime que cette nouvelle valeur juridique n'a de sens que si le contenu des schémas et guides est cohérent, les **objectifs clairement définis** et les lignes directrices du projet urbanistique assez claires pour que les architectes puissent agir dans ce cadre. La notion d'écarts possibles par rapport aux objectifs des schémas et guides doit être précisée, ainsi que leurs contenus et valeurs juridiques.

4. Les éléments constitutifs du dossier de demande de permis

C'est un point important pour les architectes. Le texte législatif laisse au gouvernement le soin d'arrêter le contenu et la forme du dossier. L'Ordre se fixe alors comme objectif d'être présent lors des discussions sur les arrêtés d'application pour éviter les documents inutiles, et certaines demandes complémentaires non justifiées lors de l'introduction du permis.

3. LES AVANCEES A CE STADE

1. Les délais d'obtention d'un permis_état des lieux février 2015

On distingue les permis délivrés par la commune

- SANS avis du fonctionnaire délégué (art DIV. 15)
- AVEC un avis du fonctionnaire délégué (art : DIV16 et DIV.17.)

Pour les permis SANS avis du fonctionnaire délégué,

Les délais de rigueur pour obtenir une décision seraient de 30, 75 ou 115 jours. Ce délai peut être prorogé de 15 ou 30 jours (discussion en cours) par le collège. En cas de dépassement du délai par la commune, il y a **saisine automatique du fonctionnaire délégué** qui a 40 jours pour statuer (art. DIV.47). La saisine existait déjà, elle est aujourd'hui automatique. La sanction proposée par le nouveau Code en cas de dépassement de délai est donc une forme de dessaisissement de l'autorité communale au profit de l'autorité régionale.

Pour les permis AVEC avis du fonctionnaire délégué

L'avis émis par le **fonctionnaire délégué** en cours de procédure **vaut permis**. Cela demandera quelques ajustements sur la forme et le contenu de l'avis du fonctionnaire délégué, pour que celui-ci soit un acte juridiquement valable, qui puisse valoir permis.

Une autre forme de sanction introduite dans tous les cas est la restitution au demandeur des frais administratifs si les délais sont dépassés.

L'Ordre a particulièrement attiré l'attention sur les délais trop souvent élastiques pour obtenir **un accusé de réception du dossier complet** (art. DIV.33). 20 jours sont prévus pour que le collège ou le fonctionnaire délégué accuse réception d'un dossier complet ou fournisse un (et un seul) relevé des



pièces manquantes, à défaut la demande est considérée comme recevable. A dater de la réception des pièces manquantes le délai de 20 jours est à nouveau activé. Il faudra rester très vigilants lors de la définition du contenu du dossier car la nature des documents requis aura une influence sur ce point.

La possibilité de produire des plans modificatifs est conservée (art DIV.42)

2. La (ré)habilitation du rôle de l'architecte comme acteur du processus - état des lieux février 2015

L'auteur de projet est directement informé des décisions prises aux étapes-clés de la procédure. En effet, c'est un préalable indispensable, pour le réhabiliter dans son rôle. Nous avons ainsi obtenu qu'une copie (relevé des pièces manquantes, accusé de réception (art DIV.33) ; permis octroyé par la commune, par le fonctionnaire délégué, etc.) soit systématiquement envoyée à l'auteur de projet, et non uniquement au demandeur. Si certaines communes le font déjà, demain cela devrait être la règle, partout.

Lors des discussions sur les arrêtés gouvernementaux, il faudra sensibiliser les autorités au contenu ET à la forme de certains actes qui influencent la relation du demandeur avec son auteur de projet.

D'autre part, une **réunion préalable au dépôt de la demande** peut être sollicitée par le porteur de projet. La loi prévoit désormais cette possibilité. Si la demande d'une telle réunion est faite, les autorités doivent s'y conformer, la réunion doit être convoquée dans les 15 jours et un P.V. sera dressé à son issue (art DIV.31). La réunion de projet a été insérée dans la version Henry ; l'enjeu ici était de la conserver, avec ses différents éléments.

2.2. Les projets soumis ou non à permis et qui requièrent ou pas le concours d'un architecte état des lieux

Cette discussion aura lieu dans le cadre de l'établissement des arrêtés. Le fait que **la déclaration urbanistique disparaisse purement et simplement** influencera évidemment ce point.

3. La valeur indicative des nouveaux schémas et guides d'architecture et d'urbanisme_ état des lieux février 2015

Le livre II traitant des outils de planification reste celui le plus discuté : échelles, contenus, valeurs juridiques, hiérarchie, etc. Entre autres, les schémas supra-communaux posent encore beaucoup de questions pratiques. Bien que cela fût remis en question, **la valeur indicative est préservée** pour les 4 types de schémas. **Seul le plan de secteur a valeur réglementaire.**

Les quatre types de schémas sont les suivants

SOL : schéma d'orientation locale (ancien schéma d'urbanisation) DII.11 et suivants

SDC : schéma communal – art DII.9 et suivants

SDPC : schéma de développement pluri-communal- art DII.5 et suivants

SDR : schéma de développement du territoire (ancien SDER) - art DII.2

Les schémas ne sont pas thématiques. Ils sont transversaux et doivent développer tous les points de la structure comprenant : 1) La stratégie, 2) Les principes de mise en œuvre, 3) La structure cartographique

La notion de périmètre U, a plus ou moins disparu. Elle est remplacée par des Zone d'Enjeux Communal (zone mixte au plan de secteur) qui ne serait pas obligatoirement accompagné d'un schéma de développement urbanistique.

Les guides communaux, eux, remplacent les règlements d'urbanisme communaux. Leur valeur juridique change : ils auront valeur indicative. Leur contenu est précisé dans les art DII.5 et suivants.



Le guide régional d'urbanisme est le seul à contenir un volet normatif à valeur réglementaire sur les zones à risques d'accident majeurs, les PMR, et les normes d'isolation acoustique.

4. Les éléments constitutifs du dossier de demande de permis_ état des lieux février 2015

Les discussions sur les arrêtés doivent avoir lieu.

4. LES AUTRES POINTS

L'Ordre s'est également fait représenté à de nombreuses autres réunions traitant de sujets comme

- les recours (2 représentants désignés par l'Ordre sur 5 membres dont le président)
- les infractions
- les régularisations
- les permis d'urbanisation
- l'établissement des schémas (échelles ; valeur juridique, hiérarchie)
- les nouvelles zones possibles au plan de secteur (ZEC et ZER)

mais nous avons choisi ici de n'exposer que les priorités.