

Lettre d'info



Sommaire

Éditorial

Le dossier du moment :

Regards croisés sur l'évolution des pratiques engendrée par le CoDT

Focus sur les informations et formations à disposition sur le CoDT

Agenda

EDITORIAL

Le nouveau Code du Développement Territorial, fruit d'un long processus d'évaluation et de réforme du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine entrera en vigueur le 1^{er} juin prochain. Il installe une nouvelle législation qui rassemble l'ensemble des **règles applicables en matière d'Aménagement du Territoire**. Le Ministre Carlo Di Antonio a confié aux Maisons de l'urbanisme une mission d'information sur le CoDT essentiellement auprès du grand public et des membres des CCATM.

Lors de sa tournée de présentation, le Ministre s'est donc arrêté à Mons le 23 mars, accueilli par la Maison de l'urbanisme du Hainaut, en partenariat avec l'UMons. Plus de 200 personnes dont des architectes, membres de CCATM, étudiants... ont assisté à l'exposé présentant le contexte de la réforme et les 10 mesures phares du CoDT. Le ministre et son équipe ont ensuite été d'une grande disponibilité pour répondre aux nombreuses questions des participants : délais de rigueur, interprétation des écarts, moyens humains nécessaires au traitement des dossiers, évolution des

normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite...



La soirée s'est poursuivie par une table ronde qui a permis de faire dialoguer différents points de vue sur l'évolution des règles régies par le nouveau Code. Que l'on soit architecte, responsable d'un service communal d'urbanisme ou président de CCATM, la mise en application du CoDT n'aura pas le même impact sur les pratiques quotidiennes. Les attentes et les craintes par rapport aux nouvelles règles ne se traduisent pas non plus de la même façon.

Nous avons choisi de vous faire partager ces interventions spécifiques, ces « regards croisés » qui apportent un éclairage concret et pratique sur la réforme.

LE DOSSIER DU MOMENT

REGARDS CROISÉS SUR L'ÉVOLUTION DES PRATIQUES ENGENDRÉES PAR LE CODT



MICHÈLE ROUHART,
Directrice du département Gestion territoriale et économique de la ville de Mons
(urbanisme, mobilité et développement économique)

En tant que responsable du service d'urbanisme d'une commune, quelles sont les principales évolutions du CoDT qui vont influencer votre pratique quotidienne ?

En ce qui concerne la délivrance des permis, ce que j'espère surtout au travers de la mise en place du CoDT, c'est le renforcement de la collaboration entre les demandeurs, avec leurs équipes (architectes ou auteurs de projet) et d'autre part les autorités, c'est-à-dire le Collège communal et ses services, mais aussi le fonctionnaire délégué et les services régionaux.

Plus globalement, il y a énormément d'évolutions d'un coup et la réforme touche à de nombreux aspects en même temps. Dans le passé, les réformes successives ont pu être digérées au fur et à mesure par les services d'urbanisme, pour en percevoir les bénéfices. Une de mes craintes est que, comme on ne sait pas encore à quoi vont « ressembler » les nouveaux outils, les communes soient moins proactives et retardent le démarrage de nouveaux schémas ou guides le temps de digérer les évolutions

dans le traitement des demandes de permis. Les projets nécessitant un SOL ou une ZEC suite à une volonté politique communale ou à des demandes de promoteurs risquent d'être postposés le temps que les autres évolutions soient intégrées et qu'on y voie plus clair sur la formalisation et les bénéfices des nouveaux outils.

De plus, tous ces projets communaux demandent une collaboration étroite avec les services régionaux, qui risquent également d'être surchargés.

Selon vous, quelles améliorations le CoDT va-t-il apporter dans votre pratique au niveau communal ?

J'espère que le CoDT va pouvoir renforcer et pérenniser un mode de fonctionnement basé sur le dialogue demandeur – administration (qui est déjà important à Mons, car c'est une volonté politique) et aboutir à une optimisation des projets. En effet, chacun vient avec ses propres données et contraintes – terrain choisi, programme à développer, souhaits esthétiques, contraintes financières – pour les demandeurs ; vision politique, ligne de conduite, règles en vigueur pour les autorités. Le dialogue devra permettre un échange d'informations renforcé et apporter une meilleure compréhension des contraintes des uns et des autres au bénéfice des projets.

Par contre, le travail sera plus difficile, prendra plus de temps, nécessitera plus d'écoute et de capacité de vulgarisation et de pédagogie de la part des services d'urbanisme. Il s'agira d'être capable d'explicitier la vision politique, les raisons pour lesquelles le projet semble acceptable ou pas, les améliorations attendues... La difficulté est la même pour

l'architecte, qui va devoir défendre et argumenter son projet, ce à quoi il n'est pas nécessairement habitué non plus.

Cela vaut pour les gros, comme pour les petits projets, car pour les particuliers, les projets sont souvent des projets « de vie », donc aussi très importants pour eux. Et cette procédure de dialogue existe déjà au sein du service, soit sur rendez-vous, soit via une adresse mail « avis préalable ».

Cette collaboration, pour qu'elle soit complète, nécessite aussi une implication importante de la part du politique, pour qu'il soit partie prenante du dialogue et évite de découvrir des dossiers à la fin des délais de rigueur avec lesquels il ne serait pas d'accord.

Dans le domaine des outils et des guides, c'est un peu tôt pour savoir ce que cela va apporter. Mais le caractère indicatif plutôt que réglementaire devrait aussi contribuer à la qualité des projets ouverts au dialogue. Certains demandeurs vont peut-être avoir l'impression que c'est une ouverture à tout et n'importe quoi. Cela va nécessiter un travail pédagogique pour leur dire que non, il faudra justifier tous les écarts, peut-être encore plus qu'avant.

Y a-t-il des aspects de la nouvelle législation à propos desquels vous avez des craintes ou des questionnements ?

Une de mes craintes est que finalement, l'objectif recherché d'un urbanisme de projet ne soit pas atteint, à cause des délais de rigueur trop restreints pour pouvoir instaurer le dialogue nécessaire. Notamment dans le cas où les projets sont déposés sans être passés par la case



CoDT

CODE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL



« dialogue préalable », ce qui arrivera quand même toujours (actuellement, la moitié des dossiers sont introduits sans le dialogue préalable). Le service d'urbanisme va inciter au maximum les demandeurs afin que les dossiers passent d'abord par un dialogue préalable avant d'être déposés. On « s'engagera » ensuite à faire aboutir la décision dans les délais de rigueur.

Mais il faudra que les moyens humains suivent. Actuellement, le personnel est en diminution, et cela constitue vraiment une difficulté. Le service s'est organisé et a mis en place des procédures pour arriver à délivrer les accusés de réception dans les délais. Ça fonctionne en temps normal, mais il y a des couacs dès qu'on est en période de congé ou que quelqu'un est malade.

De plus, pour mener à bien le dialogue attendu, il faut des moyens humains qualifiés, du personnel bien formé, qui connaît les règles, les contraintes, la lecture et le décodage d'un projet, qui a une ouverture à des pistes d'amélioration ou d'évolution du projet, et qui est capable de formuler par écrit un avis motivé (notamment par rapport à des règles d'ordre juridique...). Les compétences doivent être larges, toujours mises en éveil avec une formation continuée, rester à l'affût de la jurisprudence...

Pour l'instant, vu la quantité de modifications à intégrer, ça génère plus d'inquiétude qu'autre chose. Nous venons à peine de terminer les formations, tous les outils ne sont pas encore à disposition et nous n'avons pas encore de programme de gestion. La période transitoire ne sera pas facile à gérer, notamment pour les changements sur les petits projets. Une série de dossiers risquent d'être déclarés incomplets ou irrecevables, car non basés sur les nouvelles règles. Cela entrainera un surcroît de travail, peu productif pour le service.



SÉBASTIEN MOULIN,
Gérant du bureau Wax Architecture, président de l'association des architectes de l'arrondissement de Mons (AAAMS)

En tant qu'architecte, quelles sont les principales évolutions du CoDT qui vont influencer votre pratique quotidienne ?

À ce stade, il est difficile de se projeter pour savoir comment ça va se passer au quotidien. Tant que je n'aurai pas mis en pratique et rentré des dossiers avec les nouvelles règles, je ne pourrai pas évaluer si concrètement, ça va beaucoup changer notre manière de travailler. Je sais que certains formulaires sont déjà sortis, mais je ne m'y suis pas encore penché.

En tant qu'architecte, je fais essentiellement des projets de bâtiments. Je pense que l'évolution sera positive, même si ça demandera une adaptation et le temps de s'habituer aux nouvelles règles et procédures. L'intérêt, c'est que ce n'est pas une « couche en plus », puisque ça remplace les anciennes réglementations et que ça traduit plus les préoccupations actuelles. La volonté de simplification des procédures est a priori positive. Le CWATUP était devenu vraiment imbuvable et impraticable.

Selon vous, quelles améliorations le CoDT va-t-il apporter dans votre pratique d'architecte ?

J'espère que le passage d'une valeur réglementaire à une valeur indicative pour les prescriptions urbanistiques va pouvoir favoriser la qualité architecturale. À l'heure actuelle, certaines prescriptions très précises et

très intrusives vont trop loin, entravent la créativité, sans pour autant garantir la qualité des projets. Elles ne vont pas dans le sens d'une vision globale et d'un urbanisme de projet tel que le veut le CoDT. Il y a un réel intérêt à ce que le volet juridique ne guide plus autant les projets, mais qu'au contraire, il règle les procédures sans intervenir dans la qualité architecturale.

Une autre amélioration intéressante est la possibilité d'un dialogue plus institué avec les services administratifs et les autorités compétentes, au travers des réunions de projet. Complémentairement au caractère indicatif des prescriptions, cette nouvelle procédure devrait selon moi aussi améliorer la qualité des projets. De plus, le PV dressé à l'issue de la réunion de projet, même s'il est non décisionnel, garde une trace des résultats du dialogue, ce qui constitue a priori une sécurité, une orientation pour le demandeur, plus qu'un avis informel.

Certaines communes, comme Mons, n'ont pas attendu le CoDT pour favoriser de telles pratiques, mais ce n'est pas le cas pour toutes les communes. Concrètement, il faudra voir comment tout ça va se mettre en place. Les communes pourront-elles répondre à toutes les demandes de réunions de projet ? Le CoDT stipule que la commune est tenue de répondre à la demande et de fixer une date dans les 20 jours. Mais réunir tous les représentants des instances appelées à remettre un avis sur le projet dans un tel délai risque d'être compliqué.



Y a-t-il des aspects de la nouvelle législation à propos desquels vous avez des craintes ou des questionnements ?

Je me pose des questions sur la mise en pratique concrète des avancées du CoDT. Va-t-on avoir les effets escomptés d'amélioration de la qualité des projets tout en simplifiant les procédures et raccourcissant les délais de délivrance des permis ?

Au niveau juridique, comment va-t-on traiter les écarts aux schémas et aux guides d'urbanisme ? Quelle va être la jurisprudence en la matière ? La notion de valeur indicative est intéressante, mais la crainte, c'est de savoir si on pourra atteindre l'effet souhaité par le ministre.

D'autre part, est-ce que toutes les communes, notamment les petites ou celles qui n'ont que peu de moyens, vont pouvoir jouer le jeu du dialogue préalable ? Et vont-elles être capables de gérer les délais de rigueur ?

Je trouve que la communication du ministre est un peu erronée dans sa démonstration, que ça ira plus vite qu'avec le CWATUP (se basant notamment sur le « retard moyen » actuel du traitement des demandes). Notamment, si on tient compte des 20 jours de délai pour l'envoi de l'accusé de réception, qui n'entrent pas dans les délais de traitement du dossier. On aura plus de certitude par rapport aux délais, mais ça ne les raccourcit pas et par contre, ça crée une incertitude sur l'octroi, puisqu'un dossier qui n'est pas traité dans les délais finira peut-être par être refusé au terme d'un changement des autorités qui vont gérer le dossier.

Soit les délais de rigueur vont forcer les communes à garder la main sur leurs dossiers en y mettant les moyens, soit elles vont laisser filer certains dossiers chez le fonctionnaire délégué, sans garantie que les services régionaux seront renforcés à leur tour.

J'ai le sentiment que la simplification et la « facilitation » des procédures et des délais sera surtout effective pour les

gros projets, pas nécessairement pour les projets des particuliers. Il y a un risque de créer un urbanisme à deux vitesses. Politiquement, les communes vont surtout vouloir garder la main sur les projets d'envergure et garantir un dialogue et un respect des délais avec les promoteurs, qui sont souvent bien entourés. Par contre, si elles sont surchargées, elles risquent plus facilement de « lâcher » les petits projets des particuliers vers les services régionaux. Cela risque d'allonger les délais et de créer d'autant plus d'incertitude pour les particuliers, qui ont pourtant parfois de gros enjeux personnels dans l'aboutissement de leur projet.



FRÉDÉRIC RAZÉE,
Président de la
CCATM
d'Erquelinnes

En tant que Président de CCATM, quelles sont les principales évolutions du CoDT qui vont influencer la dynamique de la Commission ?

Pour moi, outre la remise d'avis requis sur certains projets, une CCATM est d'abord un lieu de réflexion participative sur l'aménagement du territoire et la mobilité de la commune.

Aussi, les simplifications des outils locaux d'aménagement et d'urbanisme introduites par le CoDT constituent une avancée réelle en la matière.

Ainsi, le caractère désormais non contraignant des outils communaux tels que les schémas et guides devrait permettre plus facilement l'élaboration de ces outils, s'ils n'existaient pas encore dans la commune, ou leur modification ou mise à jour s'ils existaient déjà.

Par exemple, dans ma CCATM, nous travaillons depuis plusieurs mois à l'élaboration d'un guide de bonne pratique en matière de division de

logement et de nombre d'emplacements de stationnement. Grâce au nouveau CoDT, les recommandations de ces ouvrages serviront maintenant plus facilement au Collège que si nous avions dû les intégrer dans l'élaboration fastidieuse d'un RCU.

Le principe des plans-permis ou périmètres-permis est également une avancée pour un meilleur aménagement local. Les promoteurs et aménageurs pourront, je l'espère, mettre en œuvre plus rapidement leurs projets et ainsi redynamiser nos quartiers, assainir des chancres...

Selon vous, quelles améliorations le CoDT va-t-il apporter dans le fonctionnement des CCATM ?

Je n'ai pas repéré, dans les nouveaux textes régissant le fonctionnement des CCATM, de modification substantielle sauf peut-être le renforcement de l'indépendance du président, ce qui est somme toute une bonne chose.

Y a-t-il des aspects de la nouvelle législation à propos desquels vous avez des craintes ou des questionnements ?

Oui, les délais de rigueur. En cas de dossier devant passer obligatoirement par la CCATM, ils influenceront le calendrier de nos réunions qui seront sans doute plus fréquentes. Cela restreindra quelque peu notre liberté de planification de réunions.

D'autre part, lors du renouvellement des commissions, la réduction du nombre de membres dans les petites communes, notamment les communes de moins de 10.000 habitants où le nombre de membres sera réduit à 8 membres y compris le quart communal, risque selon moi de poser problème en terme de représentativité. En effet, avec seulement 6 membres issus de la société civile il sera difficile de concilier une répartition équilibrée entre intérêts sociaux, économiques, patrimoniaux, environnementaux, énergétiques et de mobilité, avec aussi un équilibre géographique et de genre.

FOCUS SUR

LES INFORMATIONS À DISPOSITION SUR LE CODT

Deux sites Internet principaux rassemblent les informations utiles sur le nouveau Code du Développement Territorial :

- Le site du Service public de Wallonie : <http://codt.wallonie.be>
- L'espace consacré au CoDT sur le site de l'Union des Villes et des Communes de Wallonie : <http://www.uvcw.be/codt>



Les textes officiels (décret et arrêtés d'exécution) y sont accessibles et téléchargeables, ainsi que la brochure : [Les 10 mesures phares du CoDT](#). Les supports de présentation utilisés lors de la journée de présentation officielle du CoDT, le 31 janvier 2017, sont également disponibles.

L'UVCW a par ailleurs publié deux ouvrages très intéressants pour aider à la compréhension et à l'analyse des textes : Le Code du développement territorial (CoDT) – « La réforme expliquée » et « La partie réglementaire expliquée ».

LES FORMATIONS PROPOSÉES POUR LES MEMBRES DES CCATM



Entre mai et novembre 2017, la Maison de l'urbanisme va proposer à l'ensemble des communes de la province de Hainaut possédant une CCATM des séances spécifiques d'information et de formation aux nouvelles dispositions en matière d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire. L'agenda de ces soirées est fixé en collaboration avec les CATUs ou secrétaires des CCATM et regroupera quelques CCATM de communes voisines. Intéressés, n'hésitez pas à nous contacter : mu@espace-environnement.be.



AGENDA

L'association FOR URBAN PASSION organise les 10 et 11 mai à Bozar à Bruxelles un FORUM sur le thème « *New Use, New Move - Land Use & Mobility* ».

Plus d'infos : <http://urbanistes.be/fup/forum-2017/>



Exposition « *Les trésors cachés des façades* » à Charleroi du 24 avril au 7 juillet, avec le 18 mai à 19h30 une conférence : « Portes et fenêtres anciennes : économiser l'énergie et

préservier le patrimoine » – par Jérôme Bertrand (Centre Urbain de Bruxelles). Plus d'infos : <http://www.expositions-wallonie.be/charleroi/les-tresors-caches-des-facades/>.

Evolution de la Porte Ouest à Charleroi : des étudiants en Architecture du Paysage proposent leurs visions

La Maison de l'urbanisme du Hainaut vous invite au vernissage de l'exposition de travaux d'étudiants en Architecture du Paysage, dans les locaux d'Espace Environnement, 29 rue de Montigny à Charleroi

**Le vendredi 19 mai 2017
à partir de 18h.**

Réservation souhaitée au 071/300.300 ou
agalione@espace-environnement.be

Exposition accessible du 22 mai au 2 juin,
les jours ouvrables de 9h00 à 12h30 et de
13h30 à 16h30.



Travaux réalisés dans l'atelier de projet de Julie Martineau et Axel Demonty par les étudiants de 1^{ère} Master Architecte du Paysage, formation organisée en co-diplomation par trois institutions [Gembloux Agro-Bio Tech](#), l'[ISla Gembloux](#), et la [Faculté d'Architecture La Cambre-Horta](#).



Plus d'infos : <http://www.espace-environnement.be/>

**Maison de l'urbanisme
du Hainaut**

Espace Environnement

rue de Montigny 29
6000 Charleroi

Tél. : 071/300.300

E-mail : mu@espace-environnement.be

www.espace-environnement.be

