

Communiqué de presse – 25 mars 2014

CoDT : la CCW demande instamment deux modifications pour accélérer l'octroi des permis d'urbanisme et maîtriser le coût des projets

Le projet de CoDT (Code de Développement Territorial) est actuellement soumis à l'examen du Parlement wallon en vue de son adoption définitive avant la fin de la législature. La CCW se montre a priori plutôt favorable à ce texte, dans la mesure où il rationalise et simplifie les procédures et les documents urbanistiques en vue d'accélérer la délivrance des permis d'urbanisme et d'urbanisation (le CWATUPE était en effet devenu impraticable au fil du temps par ses lourdeurs et lenteurs).

Cela dit, la CCW estime qu'il subsiste dans le projet de CoDT des lacunes importantes, qui auront pour effet de freiner le développement de projets. La CCW pointe en particulier deux dispositions très problématiques : les délais de rigueur et les charges d'urbanisme.

« Concernant les délais de rigueur, lance Francis Carnoy, le Directeur général de la CCW, si la commune n'a pas donné sa réponse à la demande de permis dans les délais prescrits dans le Code, l'avis de la commune est réputé négatif. Nous craignons donc une accumulation de refus tacites du fait des retards de traitement. En effet, actuellement, pour les demandes de permis réceptionnés par l'autorité, 60% des délais annoncés dans l'accusé de réception sont dépassés. Dans le cadre du CoDT, pour toutes ces demandes, les porteurs de projets seront dans l'obligation de réintroduire une demande de permis, avec la quasi-certitude que la commune, défaillante la première fois, le reste lors de la deuxième demande. Il n'y a là rien de simplifié, bien au contraire, puisqu'on aboutira à une démultiplication des demandes et à un retard dans le développement de projets intéressants ».

Pour éviter ce problème, la CCW a suggéré plusieurs propositions d'amendements s'inscrivant dans une logique de réelle responsabilisation des autorités communales et régionales : soit prévoir une astreinte par jour de retard à charge de l'autorité ; soit instaurer un recours automatique devant l'autorité de recours en cas de dépassement du délai ; soit imposer le remboursement par l'autorité d'un certain pourcentage du montant du projet introduit (en guise d'indemnité pour la perte d'un investissement générateur de plus-value) ; soit, plus simple encore, convertir le refus tacite du permis en octroi tacite pour les demandes relative à des projets moins importants (par exemple d'une surface de moins de 1.000 m²) à condition que la demande soit

complète et non dérogoire. Cette dernière solution allègerait considérablement la charge administrative des autorités et offrirait plus de garanties aux candidats bâtisseurs quant à la planification et à la réalisation de leurs projets de construction.

Concernant les charges d'urbanisme, Francis Carnoy s'inquiète de l'obligation de céder gratuitement des logements au secteur public dans le cadre d'un projet privé, ce qui entraînera une hausse du coût des projets. *« La maîtrise du coût de la construction et l'accès à un logement abordable sont des objectifs fondamentaux pour préserver un marché immobilier déjà fragilisé. Les charges d'urbanisme seront une menace de plus. Le secteur privé peut volontiers intervenir dans la construction de logements publics et de logements sociaux, mais pas à titre gratuit. Une collaboration dans le cadre de financements alternatifs ou de formules de partenariats public-privé serait plus adaptée »*. Si les charges d'urbanisme devaient se voir appliquées à l'avenir, de nombreux projets seront abandonnés, aggravant la pénurie de logements.

Pour plus d'informations concernant ce communiqué de presse:

Francis Carnoy • Directeur général

M 0476 47 57 56

francis.carnoy@ccw.be