
PARLEMENT WALLON

SESSION 2015-2016

9 OCTOBRE 2015

PROJET DE DÉCRET

abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, et du Patrimoine, et formant le Code du Développement Territorial



Avis relatif au Code du Développement Territorial

Dans le cadre de l'évolution en cours du Code du Développement Territorial a été institué, entre autres, un groupe de travail relatif à la mise en œuvre de prises de participations et/ou d'avances récupérables (OCCP).

Ce groupe de travail a eu l'occasion de se réunir en février 2015 sur la base de l'avant de projet de décret comprenant en particulier un article D.V.17 relatif aux dispositions financières. **Il s'agit de la seule disposition examinée dans le cadre des présentes observations.**

Lors de la réunion du 11 février, ont notamment été discutés :

- L'intérêt d'avoir recours à une disposition légale fondant le mécanisme : il a été considéré que le mécanisme envisagé devait disposer d'une base légale ;
- L'intérêt de dissocier la composante prise de participation et avances du régime des subsides ;
- L'intérêt d'adopter un arrêté gouvernemental d'exécution de l'article D.V.17 sans préjudice du passage en gouvernement lors du financement d'une opération donnée.

Incidentement, ont été soulevées :

- La question du recours à un organisme existant (la Sogepa par exemple) ;
- La question de la rentabilité des opérations concernées qui ne semble pouvoir être atteinte que dans son ensemble (et pas uniquement dans sa composante résorption des friches).

C'est dans ce cadre que la CIF a été saisie pour avis le 25 mars 2015 d'une nouvelle version de l'avant-projet en question, assortie du commentaire des articles.

En préalable, l'on peut souligner que le champ d'application du financement n'a pas été modifié et qu'il peut encore concerner les SAR comme les SRPE.

Au-delà de ce rappel, cette demande appelle les observations suivantes.

1. Sur la forme

a. Dissociation des deux formes d'intervention financière

Il paraît opportun d'avoir dissocié dans deux paragraphes distincts les subventions des OCCP (octrois de crédit et prises de participation).

Comme il ressort des commentaires, l'objectif est en effet de considérer les prises de participation et avances comme des Codes 8, opérations financières sans impact sur le solde de financement. Or, tel ne peut être le cas des subventions.

Dès lors, il est opportun d'avoir plus clairement différencié les deux modes d'intervention. Même s'il s'agit d'un aménagement purement formel, il paraît traduire la différence de nature des subventions et des OCCP (à tout le moins en ce que ces derniers sont envisagés comme une opération financière).

b. Sur la rédaction du § 2 de l'article D.V.17

A ce stade, la rédaction du paragraphe 2 paraît légèrement incorrecte notamment en ce qu'il dispose que « *la Région peut financer, en tout ou partie, des prises de participation ou des avances récupérables dans des sociétés de droit ou d'intérêt public **ou morale de droit privé et qui investissent dans...*** » : la notion de société...morale est incorrecte.

Le même sens pourrait être attribué à cette disposition en privilégiant la formulation suivante « *la Région peut financer, en tout ou partie, des prises de participation ou des avances récupérables dans des sociétés de droit ou d'intérêt public **ou de droit privé qui investissent dans...*** ».

L'on peut d'ailleurs même considérer que le mécanisme pourrait être applicable à « *toute personne physique ou morale, de droit privé ou de droit public* ». Mais l'on comprend du § 1^{er} du même article que l'exclusion des personnes physiques serait volontaire.

2. Sur le fond

Le dispositif du § 2 de l'article D.V.17 a pour objet de permettre des financements sous forme d'OCCP. La formulation retenue dans l'article D.V.17 § 2 est conforme à cet objectif.

L'on comprend également du commentaire que les opérations de financement envisagées e devraient pouvoir se réaliser qu'à la condition de pouvoir être qualifiées d'opérations financières. L'on suppose donc que lorsque les conditions présidant à cette qualification ne sont pas satisfaites, la Région recourra à l'octroi de subventions.

a. Le renvoi à un AGW

L'on suppose que l'arrêté auquel il est renvoyé pourrait notamment avoir pour objet de déterminer quel opérateur se verra confier l'opération de prise de participation ou les conditions posées à l'intervention.

Le recours à l'AGW reflète les échanges lors de la réunion du 11 février.

b. La définition des OCCP dans le commentaire

A ce stade, la présentation qui est faite des OCCP dans le commentaire de l'article concerné n'appelle pas de commentaire particulier.

Tout au plus convient-il de rappeler pour mémoire que ces opérations doivent en principe faire l'objet d'un avis de la CIF (dans des conditions définies plus largement pour les OCCP) et sont examinées par l'ICN (pour valider la nature d'opération financière).

Ces examens se font sur la base des éléments de forme évoqués par le commentaire de l'article. A ce titre, le contenu des éléments à produire est cependant plus étendu que ce qui est évoqué par le commentaire. Sans doute le commentaire des articles n'a-t-il pas vocation à détailler exhaustivement ces conditions. La CIF se permet néanmoins de les rappeler pour mémoire :

- Pour une **prise de participation ou une augmentation de capital** :
 - 1) description de l'opération,
 - 2) informations sur la participation ou non de partenaires privés (nom, pourcentage, forme de financement,...),
 - 3) comptes annuels de la société pour les trois dernières années,
 - 4) plan financier pour au minimum les trois prochaines années,
 - 5) avis d'un organisme indépendant relatif au plan financier,
 - 6) rendement attendu.
 - 7) si l'opération prend la forme d'une mission déléguée confiée à un organisme tiers, avis de cet organisme.

- Pour une **avance récupérable** :
 - 1) comptes annuels du bénéficiaire pour les trois dernières années,
 - 2) plan financier pour au minimum les trois prochaines années,
 - 3) contrat avec le débiteur reprenant les caractéristiques du prêt (montant, taux, durée, etc.),
 - 4) plan d'amortissement,
 - 5) taux de récupération basé sur des données historiques relatives aux subsides remboursables similaires.
 - 6) si l'opération prend la forme d'une mission déléguée confiée à un organisme tiers, avis de cet organisme.

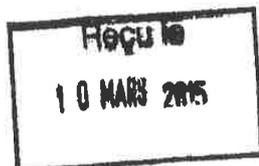
Par ailleurs, sur le fond, l'appréciation de la nature d'opération financière suppose, comme il a été indiqué dans le commentaire des articles, une certaine rentabilité des opérations (soit en terme de return suffisant des prises de participation, soit dans l'inconditionnalité du remboursement de l'avance).

Cette condition, en ce qui concerne les prises de participation, peut se réaliser sur la base d'un plan financier crédible à l'issue de premiers exercices moins rentables. Tel que la CIF a compris les opérations qu'il est envisagé de financer, la rentabilité peut n'être acquise qu'à l'issue de l'opération, lors de la commercialisation des immeubles réalisés par exemple.

Si cela n'exclut pas la nature d'opération financière, cela impose bien entendu des plans financiers solidement établis sur le moyen terme.



IEW
Institut pour l'Équilibre du Développement Territorial
www.iew.be



Namur, le 6 mars 2015

Monsieur Carlo DI ANTONIO
Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement
du territoire, de la Mobilité et des Transports,
des Aéroports et du Bien-être animal
Chaussée de Louvain 2
5000 NAMUR

V/réf. TER/CDA/VP/FT/id/319482

N/réf. CAT HA jd 150306 CDiAntonio CoDT (à rappeler SVP)

Votre contact : Hélène ANCIEN, e-mail: h.ancien@iew.be, n° de tél.: 081 390 750

CoDT – Communication de l'avis d'IEW

Monsieur le Ministre,

La Fédération IEW a l'honneur de vous transmettre son avis sur l'avant-projet de décret modifiant le décret du 24 avril 2014 formant le Code du Développement Territorial. Nous vous en souhaitons bonne réception.

Par la présente, nous nous permettons de solliciter auprès de vous une réunion de travail afin d'échanger sur le contenu de cet avis.

Veuillez croire, Monsieur le Ministre, à l'expression de notre haute considération.


Marie
CORS
Christophe SCHOONE
secrétaire général



www.iew.be

Projet de CoDT

Avis de la Fédération Inter-Environnement Wallonie

4 mars 2015

Concerne : Avis de la Fédération Inter-Environnement Wallonie relatif à l'avant-projet de décret modifiant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129 quater à 184 du CWATUPE et formant le Code du développement territorial.

Le projet de décret adopté en 1^{ère} lecture le 22 janvier 2015 a bénéficié pour sa rédaction, d'une part, des avancées du CoDT initial et, d'autre part, des avis concernant ce premier décret émis par les Conseils d'avis et différents groupements, dont celui de la Fédération IEW, ainsi que de l'analyse des juristes belges de l'aménagement du territoire (ABeFDATU), qui ont croisé leur argumentaire avec les propositions des parlementaires et la lecture de la section de législation du Conseil d'État.

Le présent avis de la Fédération IEW repose sur le Conseil associatif du 17 février 2015, lors duquel les associations membres ont pu faire part de leurs réflexions.

L'avis de la Fédération IEW sur le projet de décret à l'examen s'établit en sept chapitres.



Table des matières

1. La boîte à outils du développement territorial perd de vue la Stratégie Wallonne du Développement Durable	3
2. Un droit nettement plus cohérent, mais moins garant de l'équilibre entre les différentes fonctions du territoire	4
3. Ce n'est malheureusement pas la fin de l'éparpillement de l'urbanisation et du mitage des terres non urbanisées	6
4. Quelle place pour la nature sur le territoire ?.....	9
5. Que devient la participation ?.....	10
6. Verra-t-on bientôt disparaître tout témoin de l'architecture modeste, urbaine et rurale, au profit de la banalisation généralisée ?.....	12
7. Maintien regrettable de dispositifs d'exception à la discrétion du Gouvernement.....	13



1. La boîte à outils du développement territorial perd de vue la Stratégie Wallonne du Développement Durable

La Stratégie Wallonne de Développement Durable, instaurée par le décret du 27 juin 2013, est basée sur une définition inclusive du développement durable, lequel « a pour objectif l'amélioration continue de la qualité de vie et du bien-être humains, tant localement que globalement, et garantit la capacité de répondre aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations suivantes à satisfaire les leurs. Sa réalisation implique la prise en compte du taux de renouvellement des ressources naturelles et du maintien de la biodiversité. »

Ce décret définit aussi cinq principes essentiels à l'aune desquels toute politique doit être évaluée : la résilience, la suffisance, l'efficience, la précaution et la participation.

Un Code dédié au développement territorial devait largement s'inspirer d'une telle définition et se conformer à de tels principes. La seule référence au développement durable est logée dans le commentaire de l'article premier du Code, sans mention de la Stratégie instituée en 2013.

Le projet de Code confirme dans ses innovations procédurales un soutien prioritaire à l'économique dans une acception très étroite de ce qui est économique ou non. Par ailleurs, il n'ose pas s'attaquer à la racine des mécanismes dévastateurs de l'environnement institués par le CWATUPE : les rubans d'urbanisation perdus en rase campagne, les sites de grande qualité environnementale non reconnus et non protégés, l'absence de réelles compensations aux nouvelles zones urbanisées, la multitude d'actes artificialisant le territoire dans la zone non urbanisable, l'absence d'éléments dans les procédures permettant de tenir compte des périmètres paysagers ADESA.

En supprimant l'obligation de tenir compte du réseau écologique sous-tendu par les notions de « trames vertes et bleues », le CoDT en projet élimine une des rares corrections environnementales du CoDT initial. En établissant des contraintes inacceptables pour le grand éolien – l'éolien ne serait accepté en zone agricole uniquement que s'il se trouve le long de grandes infrastructures –, il contrarie sérieusement la possibilité d'utiliser de manière optimale une énergie renouvelable. En s'écartant des dispositions des directives européennes Oiseaux et Habitat qui régissent l'évaluation environnementale des plans et programmes, notamment par rapport aux obligations d'évaluer les impacts sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire visés par Natura 2000, il déforce aussi l'évaluation environnementale en tant que telle.

Demandes ponctuelles

L'article D.I.1 doit faire une référence explicite à la Stratégie Wallonne de Développement Durable.

D.I.1 Le commentaire de l'article doit faire une référence explicite à la Stratégie Wallonne de Développement Durable.

D.I.1 Les notions de paysage et de conservation de l'équilibre écologique doivent se retrouver dans le §1 al.3.

Le contenu des RIE doit être aligné sur qui est prévu par le Code de l'Environnement, qui transpose la Directive 2001/42/CE.

Toutes les occurrences de « structure écologique principale » et de « structure écologique » doivent être remplacées par « réseau écologique ».



2. Un droit nettement plus cohérent, mais moins garant de l'équilibre entre les différentes fonctions du territoire

La lecture du projet de décret est aisée. Le Code facilite la tâche de l'usager, avec des articles non ambigus et des dispositions transversales intégrées en début de chapitres. Les procédures font l'objet d'articles successifs et n'obligent que rarement à lire un autre chapitre pour envisager tous les cas de figure. Le décret en projet jouit d'une cohérence interne et d'une fluidité que le texte initial visait, mais n'avait pu atteindre. Si le nouveau décret a capitalisé sur une base déjà largement ébauchée, l'articulation entre les outils, elle, est beaucoup plus aboutie. Notamment, le double ordre de guides et de schémas qui se développe du régional au local, mais aussi la définition des outils eux-mêmes.

Le lexique, qui manquait au CoDT initial, n'a toujours pas été mis en place. C'est une lacune à combler.

Le projet de décret s'est efforcé de concrétiser les demandes insistantes pour plus de sécurité juridique. L'accent a été mis sur l'accélération et la simplification des procédures, avec un régime d'autorisation qui établit un délai de décision incluant la possibilité d'introduire des plans modificatifs avec suspension du délai. Mais la notion d'écart et sa motivation floue s'inscrivent en faux dans un Code qui vise pourtant la stabilité et la prévisibilité.

En matière d'équilibre des fonctions, le maintien en zone d'habitat et d'habitat à caractère rural d'espaces verts publics est une très bonne manière de servir *in fine* l'objectif de densifier les lieux de vie, parce qu'il contribue à leur habitabilité. Les zones du plan de secteur dans leur ensemble deviennent plus complexes, plus mixtes : le plan de secteur poursuit par là sa route vers une renégociation du monofonctionnalisme hérité des années 1960 et 1970.

Cependant, une approche plus globale de l'ensemble du dispositif proposé dans le décret amène à craindre pour l'avenir des zones non urbanisables et pour les fonctions dites « faibles » : nature, agriculture, forêts, ruralité. A force d'assouplir, le CoDT n'empêche rien, pas même en zone non urbanisable. La question du respect du *standstill* se pose ici.

Le décret en projet a-t-il la faculté d'atteindre l'objectif qu'il s'est fixé : freiner l'étalement urbain ? Pour le freiner de manière effective, et non seulement oratoire, il devrait établir de manière beaucoup plus ferme l'impossibilité d'urbaniser dans les zones non urbanisables. En vertu du texte en projet, la dérogation au plan de secteur permet encore l'éparpillement de la résidence et des activités. Quant à la consommation d'espace pour les parcs d'activités économiques, plusieurs outils, anciens et nouveaux, lui permettent de faire fi de tous les engagements en termes de parcimonie vis à vis du territoire.

S'il y a bien une ressource naturelle de première importance en Wallonie, c'est son sous-sol riche et varié. En tant que ressource non renouvelable, dont l'exploitation marque - souvent en bien, c'est à souligner - le paysage et le développement de la biodiversité, l'activité extractive réoriente fortement l'usage du sol post-extraction. Elle induit en cours d'activité un trafic routier important et des installations créant de forts impacts sur les riverains. Ces caractéristiques, qui avaient conduit le législateur à positionner la zone d'extraction en zone urbanisable, puis à la faire basculer, en fin d'exploitation, vers des affectations de type « non urbanisables », sont l'objet d'un changement d'attitude par rapport au CWATUPE.



Le passage de la zone d'extraction vers le statut de zone non urbanisable, et l'introduction d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation, à savoir la zone de dépendances d'extraction, portent atteinte au principe d'équilibre du plan de secteur, ainsi qu'au principe de traitement égalitaire des acteurs agissant dans les différentes zones non destinées à l'urbanisation. En corollaire, le CoDT actuel maintient le statut « urbanisable » de la zone d'extraction existante, ce qui crée *de facto* un immense réservoir d'hectares de compensation planologique. Ces compensations n'auront aucune équivalence réelle avec les hectares urbanisés par les projets installés partiellement en zone agricole ou en zone forestière. Des hectares de sol arable n'ont rien à voir avec la même quantité d'hectares de sites carriers.

La Fédération IEW juge indispensable que le « calcul » des compensations corresponde davantage aux spécificités des terrains convertis.

En outre, le paradoxe en matière d'extraction repose sur le fait que le législateur ne l'a nullement identifiée comme contributrice à l'équilibre écologique. La nouvelle définition de la zone ne comprend pas de restriction d'usage qui favoriserait la conservation de la nature, le maintien des activités agricoles et des activités forestières.

En ce qui concerne les installations fixes des activités autorisées, le CoDT initial avait déjà introduit une distorsion en créant une zone de dépendances d'extraction séparée de la zone d'exploitation. Ce mécanisme manifeste un traitement inégalitaire des autres zones non urbanisables, type zone agricole et zone forestière, qui ne bénéficient pas d'un zonage « zone urbanisable » pour des enclaves où prendraient place les installations fixes indissociables des activités autorisées : hangars agricoles, locaux d'élevage intensif, scierie, entrepôts à bois, etc.

Cette nouvelle zone urbanisable était dans le CoDT initial appelée à couvrir l'ensemble des zones d'extraction déjà existantes au plan de secteur. Le CoDT en projet confirme cette décision. Les dépendances des carrières – ceci d'autant plus quand il s'agit de carrières de taille réduite, ce qui constitue un grand nombre en Wallonie –, sont pourtant aptes à être facilement camouflées, transportées, recyclées pour l'agriculture, la nature ou l'éducation, ou le cas échéant, démolies sur place. Il ne devrait donc y avoir, pour la Fédération IEW, qu'une seule zone d'extraction, à statut non urbanisable, où ces dépendances seraient autorisées aux endroits les plus judicieux, dans une perspective d'accompagnement de la progression de l'exploitation. A l'inverse, en ce qui concerne les cimenteries et les cokeries, vu leur caractère industriel, leurs installations fixes devraient être inscrites plus logiquement en zone d'activités économiques industrielles.

Durant la période qui précède l'exploitation par l'extraction, la Fédération IEW demande que la nouvelle zone d'extraction admette les seuls actes autorisés en zone naturelle, de façon à valoriser la période précédant le début effectif de l'extraction à des fins de biodiversité. La zone naturelle permet en effet de maintenir les utilisations de fait tout en privilégiant les actes en faveur de la restauration de la biodiversité, ce qui est nettement plus favorable à l'environnement que ce qui est prévu dans les autres zones non destinées à l'urbanisation.

Enfin, que deviennent, au sens du Code, les périmètres ADESA ? Après tant d'années de collaboration entre cette association et l'Administration régionale, il serait judicieux qu'elle débouche sur des dispositions *ad hoc* dans le livre qui traite de la planification.



Demandes de fond

La disposition selon laquelle la zone agricole et la zone forestière contribuent au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique doit être étendue à l'ensemble des zones du plan de secteur, de manière transversale.

Il est indispensable que le « calcul » des compensations planologiques corresponde davantage aux spécificités des terrains convertis.

Toute nouvelle zone d'extraction ne peut admettre, pour la période précédant le début effectif de l'extraction, que les actes autorisés en zone naturelle.

Il ne doit y avoir qu'une seule zone d'extraction, à statut non urbanisable, où les dépendances sont autorisées aux endroits les plus judicieux, dans une perspective d'accompagnement de la progression de l'exploitation.

Les plans de secteur doivent être re-dessinés de façon à actualiser les périmètres d'intérêt paysager (PIP) en fonction des périmètres, lignes et points de vue répertoriés par ADESA. Les Périmètres d'Intérêt Culturel, Historique et Esthétique doivent être maintenus.

Demandes ponctuelles

D.II.63.13° La zone d'extraction inscrite actuellement au plan de secteur doit devenir non-urbanisable.

3. Ce n'est malheureusement pas la fin de l'éparpillement de l'urbanisation et du mitage des terres non urbanisées

Face au morcellement de l'espace agricole, face à la dispersion de l'urbanisation et à la multiplication des surfaces carrossables, IEW souhaitait que le CoDT nouvelle version impose des procédures permettant de ménager la ruralité, le patrimoine urbain, la biodiversité et les ressources naturelles. Bien qu'il fasse d'entrée de jeu une grande et belle annonce sur la fin de l'étalement urbain, bien qu'il fasse de la zone d'enjeu communal l'un des atouts qui devrait permettre un recentrage, le décret à l'examen confie le freinage de l'étalement urbain à des schémas indicatifs ; quant à la zone d'enjeu communal, l'article qui la définit ne comporte aucun élément relatif à une localisation centrale ou à de bonnes connexions.

Le CoDT initial faisait du recentrage de l'urbanisation un pivot de l'aménagement du territoire durable et du développement territorial de la région. Toutefois, l'objectif se trouvait occulté, voire dévoyé, par la remise en cause de principes essentiels : participation, compensation, valeur de la norme.

Force est de constater que l'approche du CoDT actuel garde le cap du CoDT initial : le changement de paradigme, d'un CWATUPe partagé entre contraignant et indicatif vers un CoDT presque entièrement indicatif, est maintenu. La notion d'écart développée dans le CoDT initial prend une ampleur d'autant plus considérable que les guides communaux ne pourront plus contenir de normes. Parallèlement à l'obligation de respecter un document à valeur réglementaire ou d'obtenir une dérogation, un projet doit suivre les indications d'un document indicatif ou s'en écarter.

Cette notion d'écart impose l'existence de conditions claires, afin que l'autorité compétente puisse vérifier de manière juste et constante si l'écart ne compromet pas la qualité du projet. Alors qu'il faudrait, dans un cadre si nouveau, faire preuve de créativité et de clarté, l'avant-projet tel que



proposé établit des conditions floues et contestables. La référence aux « lignes de force du paysage » et à la triple alternative « soit respecte, soit renforce, soit recompose », déjà utilisées ensemble dans le CWATUPE dans le cadre des autorisations en dérogation, ont été régulièrement et sévèrement critiquées. Malgré les remarques exprimées notamment par la CRAT et par l'ABeFDATU, le décret à l'examen a maintenu cette formule et toutes ses occurrences. En outre, les conditions cadrant les écarts et les dérogations font montre d'une très grande similitude. Pour un prescrit qui cherche à atteindre plus de clarté et de sécurité juridique, c'est un échec.

Il est à noter ici que la présence simultanée de normes et d'indications dans le guide communal n'a pas été critiquée en soi lors de l'examen du CoDT initial. Il y avait par contre beaucoup à redire sur le manque d'étanchéité entre les deux catégories, notamment parce que les cas de figures exposés étaient trop semblables. Au lieu de corriger ce travers, en cloisonnant plus nettement ce qui relève de l'optionnel, pour servir une vision, de ce qui relève de la normalité et du minimum vital, le décret fait le choix d'abandonner l'aspect normatif.

Afin de ne pas hypothéquer la cohérence de l'action publique en matière d'aménagement du territoire par une variabilité préjudiciable de l'appréciation des projets, la Fédération IEW estime opportun de rapatrier dans le guide régional les normes relatives aux « dispositions du règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme » (art. D.III.11). Elle propose en outre au Gouvernement d'ouvrir aux communes la possibilité de réserver, dans leur guide communal, un encart bien délimité à une série de normes. Ces normes seraient celles que les communes jugeraient utiles à leur développement territorial, qu'il s'agisse par exemple de l'implantation des constructions, de la référence obligatoire à l'Inventaire du Patrimoine, ou encore de la protection de méthodes de construction en danger, comme le pan-de-bois et les murs de pierre sèche. Mais il pourra s'agir aussi de règles précises en matière de paysages bâtis et non bâtis, d'espaces verts publics, de l'aspect urbanistique de différentes entités bâties et de la protection plus affirmée d'aires encore non urbanisées.

La Fédération IEW estime en outre disproportionné et juridiquement incertain qu'un schéma puisse donner lieu à une expropriation. Et ce, à quelque échelle que ce soit.

La Fédération IEW prend acte de la transformation globale des normes en indications et attendra l'évaluation des deux premières années de pratique du CoDT pour tirer les conclusions qui s'imposent.

Par ailleurs, la montée en puissance des communes dans le processus décisionnaire pose toutefois question, notamment dans l'établissement des zones d'enjeu communal. L'aspect régional de l'enjeu du recentrage de l'urbanisation ne risque-t-il pas de disparaître, et avec lui les effets positifs d'une amélioration de la situation globale ? A contrario des périmètres U du CoDT initial, les zones d'enjeu communal ne seront pas envisagées dans le cadre d'une programmation régionale répondant à des besoins objectifs. La Fédération invite dès lors le Gouvernement à approfondir la notion de pluri-communalité en concevant une « zone d'enjeu pluri-communal », laquelle pourrait servir des objectifs correspondant à une vision plus macroscopique et plus équilibrée. La Fédération IEW souligne à cet égard l'innovation que constituent les schémas de développement pluri-communaux.

S'il faut se réjouir d'une manière générale que le nouveau Code renforce les mécanismes de décision à l'échelle territoriale la plus perceptible du citoyen, à savoir celle de sa commune, il faut rappeler que pour la gestion des énergies renouvelables, la mobilité durable ou la préservation des



grands espaces patrimoniaux, l'autorité régionale ou des concertations pluri-communales doivent garder un pouvoir de décision. La Fédération IEW, au-delà du problème de l'étalement urbain, juge indispensable de freiner l'éparpillement de la résidence et le mitage des zones non urbanisables, l'allongement des distances critiques entre logement, travail, école, activités et services. Or, en l'état, le texte du Code ne garantit pas par des actions concrètes une parcimonie vis à vis des terrains non encore urbanisés, qu'ils soient en zone urbanisable ou pas. Il n'instaure aucun frein objectif, ce qui est curieux pour un prescrit basé sur la levée d'interdiction (nul ne peut... à moins de disposer d'un permis). Qui plus est, le Code crée une inégalité entre citoyens, puisque les dérogations et les écarts autorisent à urbaniser partout, du moment que le demandeur a les moyens de faire face à des procédures plus longues.

Demandes de fond

Il faut rapatrier au niveau des normes régionales les « dispositions du règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme ».

Il faut offrir aux communes la possibilité d'intégrer dans leurs guides des normes relatives au « règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme ».

Il faut offrir aux communes la possibilité de réserver, dans leur guide communal, un encart bien délimité à une série de normes. Ces normes pourraient concerner, entre autres, la protection plus affirmée d'aires non urbanisées.

Demandes ponctuelles

D.II.44 La création des zones d'Enjeu Régional ou d'Enjeu Communal doit obligatoirement proposer un zonage, et non « le cas échéant ».

D.II.11.§2, 2°, f) La mention graphique des lignes de force du paysage sur la carte d'affectation du sol doit être réalisée en complément des tracés de périmètres, lignes et points de vue ADESA, le cas échéant.

D.II.17. §2, 2°. Cette condition doit être supprimée, car elle est inopérante.

D.IV.1 L'expropriation sur base de schémas doit être supprimée.

D.IV.6.2° Cette condition doit être supprimée, car elle est inopérante.

D.IV.13.3° Cette condition doit être supprimée, car elle est inopérante.

D.IV.27 Référence à la condition inopérante du D.IV.6. et du D.IV.13. que nous recommandons de supprimer.

D.IV.30 Référence à la condition inopérante du D.IV.6. et du D.IV.13. que nous recommandons de supprimer.

D.IV.62.§1^{er}, 3° Référence à la condition inopérante du D.IV. 13. que nous recommandons de supprimer.

D.IV. 62.4°. Référence à la condition inopérante du D.II. 11. et du D.IV.6. que nous recommandons de supprimer.



4. Quelle place pour la nature sur le territoire ?

En matière de protection de l'environnement, par rapport au CoDT initial, cette nouvelle version offre davantage de garanties. Reste que la comparaison avec le CWATUPE fait ressortir chez ce dernier, malgré ses abondants problèmes de forme, un niveau supérieur de protection de l'environnement.

La conservation de l'équilibre écologique est un objectif qui ne doit pas concerner la seule zone agricole mais bien l'ensemble du territoire wallon. Les termes « *conservation de l'équilibre écologique* » qui se retrouvent dans la définition, notamment, de la zone agricole, doivent être transférés au niveau des articles dédiés aux prescriptions générales des zones au plan de secteur. Il en va de même pour la contribution à la formation du paysage, dont toutes les zones sont responsables de manière égale.

L'analyse globale du CoDT autorise à s'inquiéter du devenir des arbres et des haies, et plus généralement de tout ce qui constitue la nature ordinaire. Aucune garantie n'est donnée dans le CoDT en ce qui concerne les arbres et haies remarquables. Ceux-ci participent pourtant, de même que leurs congénères « non remarquables », à l'habitabilité des lieux de vie.

En matière de compensations planologique et alternative, le CoDT proposé aujourd'hui améliore la situation cadrée par le CoDT initial, qui constituait un grand recul par rapport au CWATUPE au niveau de l'équilibre territorial wallon. La zone non urbanisable, en particulier la zone agricole, reste malgré tout fortement attaquée.

En matière de zone d'extraction, le présent avis a déjà souligné dans le chapitre 2. que plusieurs dispositions du CoDT en projet portent atteinte à l'équilibre entre urbanisation et non urbanisation.

D'autres dispositifs modifient le mécanisme de compensation d'une manière particulièrement interpellante quant à l'utilisation parcimonieuse du sol : la Zone d'Enjeu Communal et la Zone d'Enjeu Régional. La Zone d'Enjeu Communal conforte décrétalement les options formalisées dans les projets d'arrêtés du CoDT initial au travers du dispositif de Périmètre U. Les centralités élues pourront s'étendre à concurrence de 10% de leur surface sur des terrains sis en zone non urbanisable sans compenser. La Zone d'Enjeu Régional, qui remplace le Périmètre d'Enjeu Régional du CoDT initial, oblige à compenser à concurrence de 15% de la surface créée, ce qui est une légère amélioration par rapport au Périmètre d'Enjeu Régional, qui délimitait un nouvel espace urbanisable sans compenser.

La Fédération IEW regrette qu'aucune version du CoDT n'ait eu à cœur de revaloriser le rôle de la nature dans le développement du territoire, par l'augmentation des surfaces protégées, par la préservation de l'existant et par le respect de la nature ordinaire. A ce titre, elle estime que les mares devraient être autorisées en zone agricole.

Demandes de fond

D.II.36. Les mares doivent être explicitement autorisées en zone agricole.

Demandes ponctuelles

D.II.44 La création des zones d'Enjeu Régional ou d'Enjeu Communal doit obligatoirement proposer un zonage, et non « le cas échéant ».



La liste régionale des arbres remarquables prévue par le CWATUPE doit rester en vigueur tant que les listes communales ne sont pas établies. Cette disposition est à prévoir dans les dispositions transitoires du CoDT.

D.IV.5, 11° L'abattage d'arbres dans les permis d'urbanisation doit être considéré comme un acte soumis à permis d'urbanisme.

5. Que devient la participation ?

La participation du public a connu des adaptations majeures par rapport à la version du CoDT initial. Les mécanismes de participation réintègrent le Code, avec l'apparition d'un livre spécifique dédié à la participation du public et à l'évaluation des incidences des plans et programmes. Un autre changement de taille en matière de participation : la suppression de la consultation de voisinage et l'instauration de la procédure de « l'affichage ».

Alors que le CoDT initial prévoyait une articulation avec le Code de l'Environnement qui se justifiait en termes de rationalisation et d'harmonisation, la Fédération IEW n'est pas convaincue par l'argument d'une législation environnementale trop contraignante en termes de mise en œuvre par rapport à la législation sur l'aménagement du territoire. L'utilité de ce retour en arrière se perçoit d'autant moins que la procédure d'enquête publique rédigée dans le projet de CoDT se déroule presque intégralement selon les mêmes modalités que celles prévues dans le livre I^{er} du Code de l'Environnement. Dans le cadre de la remise d'avis sur le CoDT adopté le 24 avril 2014, le CWEDD saluait d'ailleurs l'harmonisation des législations.

La seconde modification importante résulte de la suppression de la consultation de voisinage et de son remplacement par le mécanisme d'affichage. Dans son avis sur le CoDT initial, la Fédération n'a pas manqué de critiquer la consultation de voisinage laquelle constituait à ses yeux un « ersatz d'enquête publique » et représentait un recul en terme de participation du public. Le mécanisme de l'affichage semble davantage soucieux de permettre une participation large du public.

Sous réserve de lire l'avis de la section de législation du Conseil d'État sur ce mécanisme, la Fédération IEW n'émet pas d'objection majeure sur le principe de la procédure d'affichage. Elle entrevoit cependant, dans la teneur de la liste des projets soumis à enquête publique, à affichage, ou dispensés de toute mesure de publicité, un risque de recul de la participation. En effet, à l'instar du CoDT initial, le projet de décret prévoit qu'il appartient au Gouvernement d'arrêter la liste des demandes qui seront soumises tantôt à enquête publique, tantôt à la procédure affichage. A défaut de disposer de l'arrêté du Gouvernement wallon arrêtant ladite liste, la Fédération part du seul document porté à sa connaissance à ce stade, à savoir l'avant-projet d'arrêté adopté sous l'ancienne législation.

Une bonne part des projets soumis à consultation de voisinage dans l'ancien avant-projet d'arrêté échappaient à l'enquête publique. Plusieurs hypothèses soumises à la consultation de voisinage portaient sur des projets qui ne pouvaient être qualifiés comme « ayant de faibles impacts » ou « n'intéressant que le voisinage immédiat », ce que l'ABeFDATU a confirmé. Ces projets ne peuvent donc pas passer sous le régime de l'affichage. La Fédération IEW se prononcera dans le cadre de la préparation des arrêtés.

Toujours relativement à la dénomination « affichage », la Fédération IEW souligne l'équivoque charriée par ce vocable. Le risque d'une confusion avec l'affichage dans le sens d'apposer une affiche ou un avis, est avéré. Plusieurs articles du Code parlent d'affichage, à ces deux titres



différents, sans opérer de différenciation qui aiderait le lecteur à savoir s'il s'agit de la procédure allégée de consultation, ou de l'action d'afficher une décision de l'autorité.

La Fédération IEW déplore qu'une part importante de projets soit exclue de toute forme de participation. Dans le CWATUPE, la tenue d'une enquête publique, et donc la participation citoyenne, est liée à des dérogations aux documents à valeur réglementaire. Un grand shift est opéré par le CoDT, passant des règles à des documents pour l'essentiel indicatifs. Un projet ne respectant pas de telles dispositions s'en écartera. Or, un écart ne donne pas lieu dans le CoDT à une quelconque procédure de participation. La Fédération IEW demande qu'un écart à un guide soit, à tout le moins, soumis à l'affichage (art. D.IV.40, 3ème alinéa).

La Fédération IEW estime indispensable d'intégrer dans le livre VIII :

- une disposition relative à la suspension des délais de consultation entre le 16 juillet et le 15 août et entre le 24 décembre et le 1er janvier, comme le prévoit le livre 1er du Code de l'environnement ;
- des modalités spécifiques en termes de publicité des décisions, notamment à travers la notification individuelle des décisions aux personnes qui ont participé à la procédure d'enquête publique ou donné leur avis via la procédure d'affichage.

Demandes de fond

L'évaluation à mi-parcours devra tout particulièrement se pencher sur le fonctionnement des processus participatifs.

D.I.2. Les citoyens ou les associations doivent pouvoir activer un levier pour exécuter les dispositions concernant la production d'un rapport sur le suivi des incidences du Schéma de Développement du Territoire et sa présentation triennale au Parlement.

D.II.14 Les citoyens ou les associations doivent pouvoir activer un levier pour exécuter les dispositions concernant la production d'un rapport sur le suivi des incidences du Schéma de Développement Communal et sa présentation au Conseil Communal.

DIV.40. al.3. Tout écart à un guide régional ou à un guide communal doit être soumis, au moins, à la procédure d'affichage.

Demandes ponctuelles

D.III.1. à 3. et D.VIII.1 Le guide régional d'urbanisme doit être soumis à enquête publique.

D.IV.40. La liste des demandes soumises tantôt à enquête publique, tantôt à affichage n'inclut pas les permis d'urbanisation. Or l'article D.VIII.1. soumet les permis d'urbanisation à la participation du public.

D.VIII.5. §1er, 2°. Il faut reprendre la disposition du livre 1er du Code de l'environnement à l'identique et maintenir la possibilité pour le public de formuler également des « suggestions ». Cette possibilité figure expressément à l'article D.VIII.5. §5.

D.VIII.5., D.VIII.6., D.VIII.7., D.VIII.8., D.VIII.26. Quand l'administration communale dispose d'un site internet, elle doit publier l'avis sur ce site.

D.VIII.6. al.4 et 5 Pour l'affichage, aucune modalité n'est prévue quant aux procédés permettant d'adresser ses observations, alors que de telles modalités sont prévues pour les enquêtes publiques.



D.VIII.6., al.5, D.VIII.7., §.2, D.VIII.9. La Fédération IEW s'inquiète de la brièveté des délais entre l'information du public par l'affichage de l'avis et le point de départ effectif de la procédure de participation.

D.VIII.11. La Fédération IEW déplore la suppression de la notification de l'avis aux propriétaires. La Fédération s'interroge sur le recul potentiel en termes de participation du public si cette omission devait être maintenue. A supposer que l'argument de la lourdeur administrative soit avancé, il convient de ne pas verser dans l'excès inverse, puisque la procédure d'affichage permettra d'ores et déjà d'alléger de manière conséquente la charge administrative des autorités communales.

6. Verra-t-on bientôt disparaître tout témoin de l'architecture modeste, urbaine et rurale, au profit de la banalisation généralisée ?

Une des manières aujourd'hui admises de préserver les espaces non urbanisés de notre territoire serait de rendre leur attrait et leur dynamisme aux lieux centraux, urbains ou ruraux.

Le mécanisme dédié à la centralité dans le CoDT initial s'appelait Périmètre U. Il est désormais réintégré au plan de secteur comme zone en tant que telle, la Zone d'Enjeu Communal. Dans cette « super zone d'habitat », tout ou presque est éligible comme fonction. La création de cette zone est d'initiative communale, ce qui constitue un revirement spectaculaire. Elle est le résultat d'une révision de plan de secteur simplifiée. La Fédération regrette que, pour rendre cette opération attractive, les communes soient dispensées de trouver des hectares de compensation à hauteur de 10% des surfaces non urbanisables rendues urbanisables. Il s'agit à la fois d'une atteinte à l'habitabilité des lieux de vie et d'une option politique qui oublie de considérer que l'environnement est un bienfait.

Outre le fait que les communes redeviennent maîtresses de leur destinée, un autre changement de taille a été opéré par rapport au CoDT initial : les documents d'urbanisme portant sur la zone ainsi tracée gardent leur valeur, à l'inverse de ce qui se passait avec le Périmètre U. La Fédération IEW espère que cette modification permettra à la construction et à la rénovation de mieux tenir compte de l'existant.

La Fédération souhaite attirer l'attention sur des éléments contextuels qui risquent d'hypothéquer l'efficacité réelle de la Zone d'Enjeu Communal en termes de recentrage de l'urbanisation :

- coût élevé des terrains ;
- multiplicité des attentes immobilières de la population, dont un goût certain pour l'éloignement, à franchir en voiture privée ;
- morcellement et complexité parcellaire.

La dynamisation des centres des villes et des villages passe évidemment par la valorisation de nos atouts architecturaux, de nos rues et ruelles, de nos paysages, mais elle doit aussi tenir compte des dégâts déjà accomplis par la banalisation, et en tirer des leçons. Si les règlements régionaux et communaux ont eu de piètres effets, il faut alors modifier leur contenu, sans chercher à changer leur statut juridique.

Pour les grandes villes et agglomérations de la région, le schéma pluri-communal semble un outil fort approprié. Cependant, sa mise en place est laissée à l'initiative de communes volontaires. Un mécanisme coercitif ou incitatif devrait être créé, pour que la pluri-communalité se mette



concrètement en place dans les agglomérations de Liège, Charleroi, La Louvière, Mons-Borinage et dans le nord du Brabant Wallon, là où les besoins en termes de collaboration pluri-communale sont les plus grands.

Le CoDT nouveau conforte le développement du territoire selon des mécanismes permettant une créativité plus prononcée. Cependant, ces dispositions sont de nature à renforcer une triple inquiétude déjà exprimée par la Fédération lors de l'examen du CoDT initial. La Fédération IEW souhaite attirer l'attention sur le fait que les meilleurs projets, les plus durables, sont ceux qui réussissent à tirer parti des marqueurs paysagers existants sans les obliterer, à l'image des moulins de Beez, du croisement de canaux à Houdeng-Goegnies ou de la Poste de Verviers, afin de développer des identités paysagères fortes, riches et variées. La créativité doit aussi porter sur la délimitation des activités potentielles admissibles ou non dans une zone du plan de secteur ; une telle ouverture est indispensable pour permettre le nécessaire rebond économique de tous les acteurs du monde agricole. Quant à la résilience des services écosystémiques fournis par la biodiversité, elle demande plus de créativité dans la conception-même de l'ensemble des zones non urbanisables du plan de secteur, ainsi que dans les procédures conduisant à une zone « non urbanisable », au départ d'une zone « urbanisable ». L'ajout d'une zone d'enjeu rural, où l'aspect non urbanisable serait à respecter intégralement, est une piste que la Fédération propose à cette fin.

Demandes de fond

Le CoDT doit déterminer des supra-communalités associées aux grandes agglomérations régionales, pour lesquelles des arrêtés prévoiraient des aides majorées pour la réalisation des schémas pluri-communaux.

D.II.47 Les Zones d'Enjeu Communal et les Zones d'Enjeu Régional ne doivent pas bénéficier d'un allègement du régime des compensations.

Le plan de secteur doit faire l'objet d'une réflexion pour y introduire une Zone d'Enjeu Rural, intégralement non urbanisable, qui pourrait servir à désurbaniser des portions urbanisables jamais urbanisées et contraires à l'objectif de recentrage. Elle présenterait une souplesse quant aux types d'activités admises : sylviculture, agriculture, agroforesterie, etc.

7. Maintien regrettable de dispositifs d'exception à la discrétion du Gouvernement

Avec la disparition du Périmètre U et du Périmètre d'Enjeu Régional, le CoDT s'allège de deux mécanismes d'exception – ce qui améliore la cohérence et la lisibilité du Code, et est un léger mieux pour l'environnement.

Par contre, le maintien du Périmètre de Remembrement Urbain, ou PRU, est fortement déploré par la Fédération IEW. Elle s'interroge sur la plus-value de cet outil ambigu par rapport à la Zone d'Enjeu Régional et à la Zone d'Enjeu Communal, mais aussi par rapport au Schéma d'Orientation Local. La boîte à outils du CoDT semble parfaitement capable de fonctionner et de pouvoir faire face à tous les cas de figure sans PRU.

Le Permis Parlementaire est un dispositif d'exception que la Fédération IEW réprovoque. Elle avait exprimé sa désapprobation vis-à-vis du DAR devenu ensuite PIR. Ce mécanisme a pour but d'éviter que des recours au Conseil d'État fassent obstacle à des projets qui présentent, aux yeux du législateur à tout le moins, des motifs impérieux d'intérêt général. L'intégration du dispositif au sein du CoDT ne change rien. Le permis parlementaire n'est pas acceptable, parce qu'il mélange



les niveaux de pouvoir et parce qu'il court-circuite les possibilités d'action en justice lorsqu'un projet présente des aspects inacceptables sur le plan de l'environnement ou du bon aménagement des lieux. Outre ses critiques de fond, la Fédération réitère ses plus grandes réserves sur la validité juridique du mécanisme mis en place. Alors que la procédure était censée bétonner les projets concernés, un constat s'impose aujourd'hui : le béton n'a visiblement pas pris. Quel entrepreneur doué de discernement s'obstinerait encore à vouloir bâtir sur des fondations aussi instables ?

Demandes de fond

Le Périmètre de Remembrement Urbain doit être supprimé.

Le Permis Parlementaire doit être supprimé.

Demandes ponctuelles

D.V.10 Pour autant qu'il soit maintenu, le PRU comporte une évaluation environnementale qui doit être clarifiée. Celle-ci doit embrasser la totalité du PRU, et non seulement les demandes individuelles de permis.



Monsieur C. DI ANTONIO
Ministre de l'Environnement,
de l'Aménagement du Territoire,
de la Mobilité et des Transports
Chaussée de Louvain, 2
5000 NAMUR

Liège, le 2 mars 2015

2015/44
JPD/KB

Concerne : CoDT – Demande d'avis du CESW

Monsieur le Ministre,

Faisant suite à votre lettre du 26 janvier (réf. TER/CDA/VP/FT/ld/318993), je vous prie de trouver en annexe l'avis CESW relatif à l'objet sous rubrique.

Cet avis a été adopté ce 2 mars 2015.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Ministre, à l'assurance de ma haute considération.

Jean Pierre DAWANCE
Secrétaire général

Annexe : Avis A. 1209

AVIS A.1209



sur l'avant-projet de décret modifiant celui du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129 quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE) et formant le Code du Développement territorial (CoDT)

Adopté par le Bureau du CESW le 2 mars 2015 2014

2015/A. 1209

1. Saisine

En date du 22 janvier 2015, le Gouvernement wallon a approuvé en première lecture l'avant-projet de décret abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129 quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et formant le Code du Développement territorial.

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal, Monsieur Carlo Di Antonio, a sollicité le 26 janvier 2015 l'avis du CESW sur le décret en projet. Cet avis est requis dans un délai de 35 jours.

Le 9 février 2015, Madame Fabienne Thonet, Chef de Cabinet adjoint du Ministre, est venue présenter le dit texte devant la Commission de la Mobilité et de l'Aménagement du territoire (MAT) du CESW, la CRAT et le CWEDD.

Ce projet a ensuite été examiné par la Commission MAT le 13 février 2015.

2. Exposé du dossier

Sous l'ancienne législature régionale, une version initiale du CoDT a été adoptée en avril 2014. Si celle-ci présentait de nombreuses avancées comme la volonté de simplifier le panel des outils planologiques, l'accélération des procédures, la possibilité de mener des procédures de modification de plans de secteur conjointement aux demandes de permis ou encore l'amélioration de la lisibilité globale du Code, elle comportait plusieurs difficultés de mise en œuvre comme le mécanisme des délais de rigueur pour les permis ou la procédure trop compliquée d'assainissement des SAR.

Au début de cette législature, le Gouvernement wallon s'est attelé à apporter les adaptations nécessaires au CoDT initial afin de résoudre ces difficultés et garantir une meilleure stabilité juridique des décisions, des délais de procédures mieux maîtrisés et stimuler la simplification des procédures. L'objectif étant d'améliorer le cadre légal pour faciliter et accélérer la concrétisation des projets sur le terrain. Différents acteurs publics et privés de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ont été associés à ce travail dans le but de proposer des pistes de solution concertées sans compromettre la philosophie et les objectifs du CoDT initial. Ces solutions retenues visent à assurer une meilleure praticabilité du décret et une meilleure prévisibilité des décisions et à augmenter la simplification administrative et l'accélération des procédures.

Quatre grands principes de développement territorial durable sous-tendent l'optimisation du CoDT initial :

- réponse au défi démographique ;
- soutien à l'économie wallonne ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- simplification et accélération des procédures au bénéfice des citoyens et des entreprises wallonnes.

Ses mesures phares sont les suivantes :

- révision des procédures relatives aux délais de rigueur de manière à garantir aux demandeurs de permis une décision dans des délais maîtrisés ;
- révision du contenu des schémas de manière à en faire de véritables outils d'orientation, ce qui permettra de garantir une souplesse des procédures et la sécurité juridique des décisions ;

- création de deux nouvelles zones au plan de secteur : la zone d'enjeu communal et la zone d'enjeu régional, ce qui permettra d'augmenter la sécurité juridique des investissements consentis dans ces zones ;
- maîtrise des délais de rigueur pour la révision des plans de secteur afin de permettre aux requérants un gain de temps ;
- simplification des procédures pour la réutilisation des friches industrielles et les chancres ;
- simplification du contenu et élargissement des dispenses des permis d'urbanisation afin de diminuer le nombre de demande ;
- possibilité de recours aux procédures conjointes (plan-permis...), ce qui aura pour effet de raccourcir celles-ci ;
- nouveau rôle pour le périmètre de remembrement urbain, reconnu comme un véritable outil opérationnel ;
- possibilité de réaliser un schéma de développement pluri-communal de manière à créer des synergies entre les communes ;
- articulation du CoDT avec les législations et polices administratives existantes afin d'éviter le blocage administratif des dossiers ;
- suppression de la déclaration urbanistique préalable considérée comme de la paperasserie inutile dans les communes ;
- simplification de la procédure d'enquête publique si le projet n'a pas d'impact sur ses voisins.

Le nouveau CoDT devrait entrer en vigueur le 1^{er} octobre prochain.

3. Avis

3.1. Considérations générales

Préliminaire

Le présent avis porte sur le seul avant-projet de décret et ne présuppose pas de l'avis que le Conseil pourrait avoir sur le document dans son intégralité, en ce compris les arrêtes d'application.

Un projet ambitieux

Le Conseil se réjouit que le Gouvernement wallon ait jugé bon de le consulter officiellement sur cette problématique importante pour les activités économiques, l'emploi et le développement territorial alors que la démarche d'harmonisation des procédures et de simplification administrative interpelle directement les partenaires sociaux.

Comme il l'a déjà exprimé dans son avis A.1121 sur le projet de CoDT, le Conseil accueille favorablement le décret en projet qui a pour ambition de contribuer au développement durable et attractif et à l'amélioration du cadre de vie de la Wallonie. Il estime que l'optimisation du Code adopté en avril 2014 est une bonne chose pour clarifier certains points et assurer la stabilité juridique et la sécurité des investissements en Wallonie, conformément à la DPR 2014-2019.

Il souligne positivement qu'un certain nombre de mesures retenues dans le décret en projet répondent directement aux préconisations formulées par les partenaires sociaux dans son Avis A. 1121 relatif à l'avant-projet de décret abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129 quater du CWATUPE et formant le CoDT adopté le 10 juin 2013. Le projet concourt aux objectifs de lisibilité et de praticabilité du Code (structuration du Code en livres à l'instar du Code de l'Environnement...), de simplification des procédures et des outils (couplage des procédures...), de cohérence des textes et de sécurité juridique des outils et des travaux (saisine automatique du fonctionnaire délégué...). En termes d'accélération et de sécurité des décisions et des procédures, le Conseil

tient à saluer la mise en place de délais de rigueur pour les permis d'urbanisme ainsi que les nouvelles modalités en matière de révision de plans de secteur.

Le Conseil apprécie par ailleurs la volonté du Gouvernement wallon de promouvoir une meilleure politique d'aménagement du territoire ainsi qu'un urbanisme de projet en lieu et place d'un urbanisme de contraintes.

Il considère que le Code est une boîte à outils permettant la concrétisation des politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Le Code vise à baliser les procédures et non pas à constituer un frein pour les porteurs de projets.

Il rappelle que le caractère réglementaire et/ou indicatif de différents outils doit être clairement respecté. Les écarts par rapport aux outils indicatifs devraient être utilement être argumentés de manière à développer une jurisprudence.

Des moyens humains, techniques et financiers à hauteur des ambitions du Code

Il ne fait aucun doute que la mise en œuvre du décret modifiera en sens divers les charges administratives, financières et techniques. Dans ces conditions, le Conseil insiste pour que l'Administration régionale et les communes réorientent au mieux les moyens humains et techniques, en quantité et en qualité, ainsi que les moyens financiers afin d'assurer la bonne exécution du nouveau code sans générer des effets non souhaités et en respectant l'esprit du texte (simplification des démarches, accélération des procédures...).

Pour assurer une mise en œuvre rapide et effective du CoDT, le Conseil demande par ailleurs la mise en place d'un comité stratégique chargé de suivre la mise en pratique du prescrit et d'en assurer la bonne interprétation sur le terrain.

Définition des termes utilisés et interprétation de la législation

Le Conseil estime que certains concepts et outils utilisés dans le document doivent être précisés au travers d'arrêtés d'application, comme par exemple les centralités urbaines et rurales ou les aires de développement. Dans le même ordre d'idées, le Conseil relève que l'interprétation des textes du Code étant souvent difficile, elle peut varier d'un agent à l'autre. En vue de tendre vers une cohérence des projets, il demande la mise en place d'une jurisprudence administrative uniforme à l'échelle régionale. Dans le cas du fonctionnaire délégué, il propose un renforcement de l'encadrement de son travail afin qu'il soit dans les faits un représentant de la bonne exécution des textes régionaux plutôt qu'un décideur local aux visions propres.

Dématérialisation du permis d'urbanisme

Le Conseil insiste pour que le processus actuellement en cours de dématérialisation des demandes de permis d'urbanisme soit mené rapidement à son terme. Il recommande la mise en place d'un portail informatique accessible aux administrations régionales et locales afin de faciliter l'analyse de la complétude des dossiers, d'accélérer les processus de transmis pour avis et de faciliter l'archivage et le suivi des dossiers. Dans cette logique, il se réjouit du projet d'adaptation de l'outil de gestion administrative des dossiers urbanistiques (Workflow). Celui qui enregistrera le flux de permis permettra aux demandeurs de suivre en permanence l'état d'avancement de leur dossier.

Mise en cohérence avec d'autres politiques

Le Gouvernement wallon s'est attelé à mettre en cohérence le projet de CoDT avec d'autres politiques administratives et codes adoptés. Le Conseil l'invite à veiller à ce que cette logique s'applique à l'ensemble des codes et options politiques posées par le Gouvernement wallon.

Evaluation du Code

Le Conseil regrette qu'aucune disposition précisant la méthode et la périodicité d'évaluation du Code ne soit explicitée. Celui-ci doit être un outil qui puisse n'être raisonnablement adapté que si les circonstances l'exigent.

Il doit être fiable sur le long terme, tout en pouvant faire l'objet d'évolutions principalement destinées à le rendre plus efficace. Celles-ci doivent être les plus rares possibles et non systématiquement liées aux législatures régionales. Par contre, le Conseil apprécie que le Code du développement territorial fasse l'objet d'un monitoring pendant deux ans de mise en œuvre de manière à voir s'il n'y a pas lieu d'y apporter d'éventuels aménagements. Il souhaite être consulté préalablement à toute réforme ou révision du Code.

Une consultation ultérieure sur les arrêtés d'application

Le Conseil remarque que des dispositions importantes seront fixées dans le cadre des arrêtés d'application. Il souhaite être consulté sur ces projets dès qu'ils seront déposés en première lecture au Gouvernement wallon.

3.2. Considérations particulières

Livre I – Dispositions générales

A la 1^{ère} phrase de l'article D.I.1 § 2, le Conseil demande de modifier celle-ci comme suit : "La Région, les communes et les autres institutions publiques, chacune, dans le cadre..." compte tenu que les autorités publiques ne sont pas des acteurs institutionnels.

Livre II – La planification

Titre I : Des schémas

Le Conseil se réjouit de la volonté du Gouvernement wallon de disposer de schémas déclinés à différentes échelles du territoire.

Concernant la description de la structure territoriale des schémas de développement du territoire, du schéma de développement pluricommunaux et du schéma de développement communal, il propose qu'il soit précisé que les réseaux de transports incluent les infrastructures de transports de fluides et d'énergie et de production et de distribution d'eau. Par ailleurs, dans un souci de clarté, il propose de remplacer le vocable "Projet de territoire" par "Stratégie territoriale" dans les articles D. II. 2 § 2, 2° ; art. D. II. 6 § 2, 2° ; art. D. II. 10 § 2, 2°.

Art. D. II. 2 : Du schéma de développement du territoire (définition et contenu)

Le Conseil ne voit pas bien la pertinence de modifier le nom du schéma de développement de l'espace régional. Il propose que le schéma s'inscrive de manière cohérente et volontaire dans le contexte international. C'est pourquoi, il propose de compléter le § 2, 1° a comme suit : "*Les objectifs transrégionaux et internationaux qui sous-tendent les orientations principales du territoire*".

Art. D. II. 3 : Procédure

Le § 2, 2^{ème} alinéa de l'article indique que les avis des conseils communaux, de la Commission régionale d'aménagement du territoire, du Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable, ainsi que des personnes et instances que le Gouvernement juge utile de consulter sont transmis dans les quarante-cinq jours de la demande du Gouvernement. Le Conseil rappelle que l'aménagement du territoire porte sur la disposition spatiale des hommes et des activités. Celui-ci conjugue donc développement économique, habitat, transports et communications. En conséquence, le Conseil demande d'être considéré sur le même niveau que la CRAT et le CWEDD dans le cadre du processus de construction du schéma de développement du territoire.

Art. D. II. 6 : Des schémas de développement pluricommunaux

Le Conseil est favorable à la mise en place de tels schémas de développement à l'échelle transcommunale. Ceux-ci devraient être des outils utiles de mise en mouvement des territoires pour autant qu'ils ne viennent pas se rajouter à l'existant et qu'ils ne fassent pas doublon avec les schémas de développement communal. Ils

devraient présenter la même valeur juridique que ceux-ci quand ils les remplacent. Le Conseil regrette à cet égard que le schéma de développement pluricommunal soit déforcé puisqu'il n'a pas d'impact sur les permis alors qu'il pourrait en avoir dans les cas où il remplacerait la réalisation de schémas de développement communaux.

Il relève également une contradiction entre le commentaire de l'article et le projet de Code en ce qui concerne les objectifs. Le premier stipule que le schéma de développement pluricommunal vise à permettre à plusieurs communes de s'associer en vue d'assurer un ou plusieurs objectifs communs alors que le second mentionne plusieurs objectifs.

Pour le Conseil, l'analyse de la stratégie territoriale doit être réalisée à l'échelle de la totalité du territoire des communes concernées. Par contre, certaines mesures de mise en œuvre peuvent concerner une partie du territoire communal.

Art. D. II. 15. Abrogation et péremption des schémas communaux

Le § 2 stipule que les schémas de développement pluricommunal et les schémas communaux sont applicables sur le territoire qu'ils couvrent pendant dix-huit ans à dater de leur publication au Moniteur belge. Le Conseil communal peut toutefois proroger la validité du schéma pour une période de six ans. Le Conseil demande que les communes prennent un acte officiel avant la fin de l'expiration du terme, notamment de manière à assurer la sécurité juridique des permis en cours ou à délivrer dans le cadre des plans et schémas existants.

Titre II : Des plans de secteur

Art. D. II. 21 : Contenu

Le Conseil souhaite que l'exception accordée aux principales infrastructures de transport d'eau soit supprimée et que ces infrastructures soient bel et bien reprises au plan de secteur.

Art. D.II. 25 & 26 : Des zones d'habitat et d'habitat à caractère rural

Le décret en projet stipule qu'une série d'activités et d'établissements sont autorisées en zone d'habitat "pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone". Le Conseil estime que cette notion doit être clarifiée dans une logique de mixité et de densification des fonctions.

Art. D. II. 27 : De la zone de loisirs

Le Conseil recommande que la zone de loisirs puisse également accueillir des activités de distribution liées à l'activité de loisirs. Par ailleurs, il estime que la notion d'habitat est trop large et permettrait l'implantation d'activités non adéquates avec la zone de loisirs. Il préconise donc de modifier la phrase du 3^{ème} alinéa de l'art. D.II.27 comme suit : "... la zone de loisirs peut comporter de l'habitat la résidence ainsi que des activités...".

Art. D. II. 28 : Des zones d'activité économique

Le Conseil recommande que l'ensemble des différentes zones d'activité économique puissent accueillir des services utiles à l'activité économique et au personnel de la zone en question. Par ailleurs, il estime que chaque zone d'activité économique – comportant ses propres spécificités – doit offrir un cadre pour permettre l'évolution de l'activité économique au sein de ces différentes zones concernées en leur sein.

Art. D. II. 30 : De la zone d'activité économique industrielle

Le décret en projet stipule que les dépôts de boue de dragage peuvent être autorisés dans les zones d'activité économique industrielle situées le long des voies d'eau navigables. Le Conseil estime qu'il serait judicieux de prévoir une limite dans le temps pour le dépôt de ces boues ainsi que de prendre des mesures de protection pour l'environnement.

Art. D. II. 31 : De la zone d'activité économique spécifique

Le Conseil relève que la définition de la zone de surimpression "R.M." ne permet pas l'installation dans cette zone des activités économiques autres que des industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement. Il considère que cette définition ne favorise dès lors pas la mixité des activités économiques dans de telles zones, qui ne doivent pas être exclusives.

Il estime que la mise en œuvre de périmètres ou de dispositifs d'isolement doit être envisagée de manière pragmatique, au cas par cas, de manière à permettre l'implantation de certaines activités compatibles avec la préservation d'un niveau optimal de sécurité pour les travailleurs et les riverains.

Le Conseil suggère que l'article intègre la possibilité de vente au détail complémentarément au commerce de gros ainsi que certains services auxiliaires dynamisant la zone et organisant une activité sociale complémentarément.

Art. D. II. 32 : De la zone d'aménagement communal concerté à caractère économique

Dans le cadre d'une approche globale initiée par le Gouvernement wallon, le Conseil estime que la mise en œuvre des zones d'aménagement communal concerté par le Conseil communal à destination de l'activité économique devrait être davantage encouragée par le Gouvernement.

Art. II. 34 : De la zone d'enjeu régional

Se référant à des politiques menées dans d'autres pays, le Conseil a invité le Gouvernement wallon à créer des zones dites d'intérêt "régional" (par exemple, les zones aéroportuaires, les zones logistiques...) qui contribueraient efficacement au redéploiement économique et social régional. Une concentration des activités est d'autant plus justifiée dans un contexte de crise économique et de raréfaction des surfaces disponibles. Il serait particulièrement opportun d'installer des zones d'intérêt régional dans les bassins.

Le Conseil considère que la Wallonie, en concertation avec les opérateurs, serait la plus apte à définir ces zones (via des critères à déterminer), la gestion opérationnelle étant du ressort des opérateurs. Cette proposition s'inscrit parfaitement dans la logique poursuivie tant par le Gouvernement que par le Conseil de gestion parcimonieuse des terrains.

Dans cette logique, le Conseil se réjouit de la création de zones d'enjeu régional qui pourraient en partie couvrir les objectifs de ces zones d'intérêt régional dont la portée se veut essentiellement économique. Il rappelle à ce sujet que la DPR 2014-2019 mentionne la création de périmètres d'enjeu régional afin de soutenir les grands projets de développement économiques et d'infrastructures.

Art. D. II. 35 : De la zone d'enjeu communal

Le Conseil estime que les zones d'enjeu communal devraient permettre de lutter efficacement contre la désurbanisation des centres urbains et la dispersion de l'habitat, considérées comme coûteuses pour la collectivité. Cet éparpillement se fait notamment au détriment d'une gestion parcimonieuse du sol, d'une approche de rationalisation des déplacements et de la mobilité et d'une répartition équilibrée entre ville et campagne. Ce renforcement de la centralité devrait permettre de répondre au défi démographique wallon.

Le Conseil insiste sur le caractère mixte de cette zone. Celle-ci doit pouvoir accueillir des activités économiques, des équipements, des services publics...

Parallèlement à ces mesures et dans l'optique d'un développement territorial durable, le Conseil recommande d'initier une réflexion sur le mode de financement communal dans le sens d'une meilleure utilisation rationnelle du sol. En effet, les communes utilisent aujourd'hui la zone urbanisable comme source de revenus fiscaux via les additionnels à l'impôt sur les personnes physiques et au précompte immobilier. La recherche de telles recettes peut parfois conduire à une course non maîtrisée de l'urbanisation.

Art. D. II. 36 : Zone agricole

Au §1^{er}, le Conseil propose de modifier les alinéas comme suit : *"La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique. Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des activités de diversification à l'activité agricole de l'agriculteur.*

En vue d'optimiser la production éolienne en termes de coûts et d'éviter de priver la Wallonie de sites propices, le Conseil demande, à la suite de la phrase "Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes", de supprimer "pour autant que" et les 1^{er}, 2^e et 3^e du 2^{ème} alinéa du § 2.

Il suggère également de supprimer le vocable "et les petits abris pour animaux" au 4^{ème} alinéa du §2 de l'article.

Art. D. II. 37 : Zone forestière

Au 5^{ème} alinéa, le Conseil estime que certaines activités énergétiques autres que la biomasse ont également leur place en zone forestière. Il demande donc d'étendre les activités énergétiques acceptables à d'autres sources de production.

Art. D. II. 44 : Révision à l'Initiative du Gouvernement

Le Conseil souhaite que les trois formes de révision de plans de secteur (Gouvernement, communes, tiers) soient les plus identiques possibles. Le Conseil estime à ce titre qu'il n'y a pas de raisons valables de dispenser le Gouvernement de l'organisation d'une réunion d'information préalable quand il est à l'initiative de la révision.

Art D.II.46 Révision à l'initiative d'une personne physique ou morale

Le Conseil regrette que l'initiative soit limitée aux seuls cas du §1. L'initiative devrait pouvoir porter sur l'ensemble des zones du plan de secteur.

Art. D. II. 47 : Principes applicables à la révision

Les plans de secteur ont été dressés sur la base d'un diagnostic posé sur l'espace pendant les années '70 et '80. Actuellement, les problèmes et les différents enjeux ne sont plus les mêmes. Pour le Conseil, il est important de réviser ces plans en fonction des nouveaux besoins sociétaux et des objectifs en matière de développement territorial, d'environnement, de changement climatique, de sécurité alimentaire des approvisionnements, d'intermodalité ou de mixités fonctionnelle et sociale. Cette révision doit mettre en adéquation le territoire avec ses besoins quantitatifs et qualitatifs et aller dans le sens d'une meilleure utilisation rationnelle du territoire. Afin d'éviter des modifications tous azimuts, le Conseil préconise une gestion globale et cohérente des changements d'affectations, coordonnée par le Gouvernement wallon.

Le Conseil se réjouit que les procédures de révision de plans de secteur soient mieux encadrées et rythmées par des délais. Il propose toutefois que ces délais soient de rigueur en incluant un mécanisme de même nature que pour les permis en cas de non décision au terme du délai.

Le § 2 indique que l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation doit être attenante à une zone existante destinée à l'urbanisation à l'exception de certaines zones.

Le Conseil relève que l'application de cette disposition pose dans certains cas des problèmes lors de l'inscription de zones d'activité économique mixte. En effet, dans certains cas, ce dispositif conduit à la création de zones intermédiaires entre la zone créée et la zone attenante.

Au § 3, il est stipulé que l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation ne peut prendre la forme d'une urbanisation en ruban le long de la voirie. Le Conseil attire l'attention du Gouvernement que cette disposition va à l'encontre de la disposition retenue dans le décret relatif aux voiries communales qui prévoit d'octroyer aux communes la possibilité d'urbaniser en ruban le long des voiries.

Le Conseil demande que la détermination des compensations soient davantage cadrée qu'aujourd'hui via un arrêté d'application, d'autant que la Cellule du développement territorial avait formulé des propositions concernant les compensations planologiques lors de l'inscription de nouvelles zones urbanisables et le balisage des modes de compensation tant planologiques qu'alternatifs. Il préconise que la procédure retenue privilégie avant tout les compensations planologiques. Il note toutefois que cette formule peut s'avérer irréalisable dans certains cas de figure, nécessitant alors le recours à des compensations alternatives. Dans cette hypothèse, il conviendrait de mieux cadrer l'établissement de celles-ci.

Art. D. II. 53 : Procédure conjointe plan-permis

Le Conseil se réjouit que le CoDt contienne la possibilité de réaliser une procédure conjointe entre un permis d'urbanisme, un permis d'environnement ou un permis unique et une révision du plan de secteur, de même qu'il réintroduit la possibilité de coupler une révision de plan de secteur et une procédure de reconnaissance, supprimée par le CoDT adopté en avril 2014 par le Parlement wallon.

Il s'étonne toutefois que la limitation à 2 hectares des projets d'extension spécifiés au 4° du § 1 et suggère que ce plafond soit supprimé.

Art. D. II. 55 : Effets juridiques

L'article stipule que les prescriptions graphiques et littérales des plans de secteur ont valeur réglementaire. En cas de contradiction entre les prescriptions graphiques et littérales, les prescriptions graphiques l'emportent sur les prescriptions littérales.

Le Conseil s'interroge sur la pertinence de cette disposition. En effet, dans la pratique, la version vectorielle des plans de secteur ne présente pas un haut degré de précision géométrique. Cette situation peut conduire à l'annulation du permis d'urbanisme.

Art D II 65. La procédure

Cet article de droit transitoire définit la manière dont les procédures de révision de plans de secteur en cours seront prises en charge par le nouveau CoDT.

Le Conseil estime que l'alinéa 2 du §1 ne définit pas avec suffisamment de clarté les différents cas de figure des dossiers en cours pour zones d'extraction. Ceux-ci devraient être clairement divisés en 3 cas :

- une zone d'extraction CWATUpe devient une zone de dépendances d'extraction ;
- une zone d'extraction CWATUpe devient une zone d'extraction ;
- une zone d'extraction CWATUpe devient une zone de dépendances d'extraction et une zone d'extraction.

Le texte devrait être clarifié sur ces points afin que les procédures en cours ne soient pas inutilement pénalisées lors de leur basculement sous le régime du CoDT.

Livre IV – Les permis, les déclarations et les certificats d'urbanisme

Titre I : Généralités

Art. D. IV. 9 : Les dérogations et les encarts

Il est indiqué, qu'aux fins de production d'électricité ou de chaleur, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n°2 y relatif peut être octroyé dans une zone contigüe et en dérogation au plan de secteur, pour les modules qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien

immobiliser, conforme au plan de secteur. Le Conseil recommande que l'incidence éventuelle des modules sur les zones voisines, et plus particulièrement sur les zones agricoles, soit limitée.

Art. D.IV.12 : Les écarts

Le Code prévoit par cet article, les possibilités de dérogations au plan de secteur. Le Conseil estime qu'il serait utile que les projets ayant bénéficié de ces dérogations ne doivent plus passer par des procédures dérogatoires en cas de renouvellement ou de modification mineure du projet.

Titre II : Procédure

Art. D. IV. 31 : La réunion de projet

Le CoDT a pour volonté d'accélérer les procédures et d'améliorer la concertation entre les différents acteurs concernés. Il souhaite que la traduction sur le terrain de cette volonté, notamment par la mise en place de la réunion de projet, soit réelle par rapport aux fonctionnaires communaux et régionaux qui doivent être de véritables partenaires dans l'instruction des projets.

Au § 3, l'autorité devrait inviter les instances. Cela devrait donc être une obligation et non une faculté.

Art. D. IV. 46 : La décision du collège communal

Le Conseil se réjouit du mécanisme relatif aux délais de rigueur. Il souhaite que cette modification accélère la délivrance de permis importants pour le développement économique wallon en responsabilisant les communes.

Art. D. IV 54 : Les charges d'urbanisme

Comme évoqué par rapport aux compensations alternatives, le Conseil souhaite que ces charges soient davantage qu'aujourd'hui cadrées dans leur usage. Un usage excessif et/ou systématique de celles-ci aurait des effets négatifs sur de nombreux projets, par ailleurs soutenus par les autorités publiques (logements par exemple).

Art. : D. IV. 66 : Procédure en matière de recours

Il est stipulé que, dans les huit jours calendrier de la tenue de l'audition, la commission d'avis sur les recours transmet simultanément son avis à l'administration et au Gouvernement wallon. A défaut, l'avis est réputé favorable à l'auteur du recours.

Le Conseil estime que ce délai ne permet pas aux experts de la Commission d'envisager de reporter d'une (petite) semaine la délibération. Or, un délai complémentaire peut être nécessaire pour organiser une visite des lieux et/ou récolter de la documentation en vue de délibérer en toute connaissance de cause. Autrement dit, tel que rédigé, les experts devraient délibérer dès la fin de l'audition alors que durant celle-ci des éléments qui méritent des investigations supplémentaires peuvent être mis en exergue. Ne pas permettre aux membres de procéder à des investigations supplémentaires revient à se priver, *de facto*, de leur expertise.

Il serait envisageable de prévoir la programmation de l'audition dans les 40 jours (au lieu de 45 jours) de la réception du recours et d'ajouter les 5 jours récupérés à l'échéance du délai prévu pour que la Commission d'avis transmette son avis (8+5 = 13 jours). Cette mesure permet de ne pas allonger la procédure de recours tout en rééquilibrant les échéances au sein de cette dernière.

Au niveau des recours, le CESW se demande s'il ne serait pas judicieux de maintenir l'actuelle disposition du CWATUPE prévoyant la possibilité d'un rappel (article 121).

Livre V – L'aménagement du territoire et l'urbanisme opérationnels

Le Conseil se réjouit des dispositions retenues en matière de reconversion des friches industrielles et des chancres paysagers dans le projet, tout en déplorant l'absence de mesures relatives aux friches commerciales.

Livre VI – Politique foncière

Le Conseil prend acte de la volonté de voir développer une réelle politique foncière, tant au niveau régional qu'au niveau local. Pour lui, il ne saurait y avoir de véritables politiques publiques d'aménagement du territoire sans une maîtrise rigoureuse du foncier, permettant de disposer de terrains à bâtir à des coûts accessibles.

Le Conseil souhaite toutefois que cette politique soit menée avec la plus grande prudence par les autorités publiques afin qu'elle ne soit pas au final contreproductive et regrette par ailleurs que le paiement de la plus-value soit limité au secteur privé.

Livre VIII – Participation du public et évaluation des incidences des plans et programmes

Titre I : Participation du public

Art. D. VIII. 7 : Enquête publique

Le Conseil salue la suppression de la déclaration urbanistique préalable pour les petits projets. Il accueille également favorablement les décisions de simplifier certaines modalités organisationnelles des enquêtes publiques.

Art. D. VIII. 21 : Pouvoir de substitution

Cet article précise que le Gouvernement peut se substituer à la commune si celle-ci ne satisfait pas à ces obligations en matière d'enquête publique. Outre qu'elle devrait être également prévue pour la part communale de l'affichage, cette faculté devrait être une obligation voire être, le cas échéant, accompagnée de sanctions pour la commune en défaut.



AVIS

Réf. : CWEDD/15/AV.162
03/03/2015

Avant-projet de décret modifiant le décret du 24 avril 2014 formant le Code du développement territorial

1. DONNEES INTRODUCTIVES

Préparation de l'avis : Groupe de travail ad hoc
(5 réunions : 17/02, 19/02 AM et PM et 26/02 AM et PM)

Le dossier a été présenté aux membres du CWEDD, du CESW et de la CRAT le 09/02/2015 par Mme F. THONET, du Cabinet du Ministre DI ANTONIO.

Adoption de l'avis : Assemblée plénière du 03/03/2015

Autres éléments : Le CWEDD a remis un avis relatif au précédent projet de décret CoDT le 11/06/2013 (Réf. : CWEDD/13/AV.646) ainsi qu'à son avant-projet d'arrêté le 01/04/2014 (Réf. : CWEDD/14/AV.320).

2. PORTEE ET STRUCTURE DE L'AVIS

Cet avis est structuré en deux parties :

- des commentaires généraux (point 3) ;
- des commentaires organisés par livre (points 4 à 9). Le CWEDD a examiné les livres I à IV, certains points du livre V, ainsi que le Livre VIII.

La demande d'avis portait uniquement sur les articles modifiés du décret du 24 avril 2014. Toutefois, le CWEDD s'est réservé le droit de réagir aux articles modifiés depuis sa remise d'avis sur l'avant-projet de décret formant le CoDT (13/AV.646, 11/06/13).

Il rappelle par ailleurs son avis de 2013 (en annexe), dont certaines remarques ont été suivies lors de la rédaction de la version actuelle du CoDT en projet.

3. COMMENTAIRES GENERAUX

3.1. Avancées

Le CWEDD relève plusieurs avancées dans le nouveau texte qui lui est soumis. En effet, il rectifie certaines imperfections du décret précédent tout en maintenant ses principaux acquis, et cela dans des délais rapides. Le nouveau code en projet est efficacement rédigé, plus lisible, et propose des outils intéressants, à l'instar du schéma pluricommunal, de la nouvelle procédure d'affichage ou de la nouvelle procédure de saisine automatique du fonctionnaire délégué. Il continue de proposer une simplification administrative, des raccourcissements de délais et améliore la sécurité juridique des procédures.

3.2. Comité stratégique

Le CWEDD suggère également la mise en place d'un comité stratégique qui assurerait une mise en application uniforme du Code sur tout le territoire de la Wallonie et des pratiques convergentes d'un fonctionnaire à l'autre. Ce comité aurait également pour tâche l'évaluation globale du dispositif, à laquelle serait associée la fonction consultative. Il suivrait enfin, en particulier, la mise en oeuvre des nouveaux outils, leurs évaluations environnementales et leurs impacts.

3.3. Points de divergence

L'UWE, l'UCM, l'UVCW et les organisations syndicales se positionnent en faveur du texte tel que proposé par le Gouvernement en première lecture. Elles considèrent que la réécriture opérée du CODT rend ses procédures plus lisibles et plus praticables, et que cela est de nature à concourir au nécessaire développement territorial de la Wallonie, tout en veillant à préserver un environnement sain. Elles rappellent l'importance de la lutte contre l'étalement urbain et considèrent que la définition de zones d'enjeu communal et de zones d'enjeu régional constitue une bonne mesure incitative de nature à recentrer l'urbanisation de manière générale. La flexibilité apportée par la suppression très partielle de l'obligation de compensation des zones urbanisées (10 % en ZEC et 15 % en ZER) est indispensable à l'application rapide et efficace de ces procédures sur le terrain.

Elles considèrent également que le principe du standstill doit s'apprécier globalement : les dispositions précitées, et d'autres également, doivent et peuvent limiter l'étalement de l'urbanisation, et la suppression partielle de l'obligation de compensation est permise par le bénéfice global apporté par le texte, au regard de la situation actuelle.

La FWA, Inter-Environnement Wallonie et le CRIOC se positionnent de la manière suivante. Dans ses précédents avis relatifs au CODT, le CWEDD a exprimé que le renforcement des centralités dans le but de préserver des surfaces non urbanisées pouvait justifier des procédures exceptionnelles de

révision de plan de secteur sans compensation, telles que les Périmètres d'enjeu régional et les Périmètres U, et à condition de prévoir des dispositions permettant de préserver l'équilibre général du Plan de secteur, en particulier les espaces agricoles et les corridors écologiques. Or, le texte en projet signe la perte d'intérêt du législateur pour le maintien d'une superficie de zones non destinées à l'urbanisation en diminuant sensiblement les garanties prévues pour empêcher l'endiguement de l'étalement urbain (conditions de profondeur supprimées, suppression d'une programmation globale, pas de limite d'utilisation dans le temps, etc...). L'accélération et la simplification des procédures de révision de plan de secteur associées aux ZER et ZEC augmenteront l'attractivité de ces procédures pourtant exceptionnelles, au détriment des procédures classiques avec compensation et donc de l'intérêt de préserver des espaces non urbanisables. C'est pourquoi une partie des membres du CWEDD s'opposent au manque de balises pour l'utilisation de procédures de révision de plan de secteur dérogeant au principe de compensation.

Inter-Environnement-Wallonie est d'avis que si le projet de CoDT ici en discussion, à l'image du décret CoDT du 24 avril 2014, comporte certains gains environnementaux, l'analyse environnementale globale est défavorable au texte. Du point de vue du stand-still et de la résilience du territoire wallon, le niveau de protection de l'environnement wallon diminue encore, et pas que pour le motif d'un mécanisme de compensation fragilisé qui remet en cause l'équilibre territorial régional décrit dans la position sur les compensations FWA – IEW – CRIOC.

On peut évoquer en particulier que : les zones d'enjeu communal ne sont pas envisagées dans le cadre d'une programmation régionale répondant à des besoins objectifs, contrairement au périmètre U ; la zone d'enjeu communal ne doit pas prévoir l'obligation de maintenir ou de restaurer le réseau écologique – le périmètre U devait lui prévoir une trame verte et bleue – ; dans les schémas de différents niveaux, on évoque la structure écologique principale, et non la notion de réseau écologique – la structure écologique principale (SEP) constitue pourtant une réalité uniquement régionale et déjà arrêtée, ce qui empêche une identification, au cas par cas et à la bonne échelle, de la composante écologique. Les gains environnementaux objectifs du nouveau projet de CoDT, en particulier la constitution d'un échelon de pluri-communalité, ne compensent pas les reculs importants au niveau du stand-still.

IEW constate enfin une aggravation du traitement différencié en fonction des activités des installations fixes entre zones non destinées à l'urbanisation, en particulier le maintien de zones de dépendances d'extraction en zone destinée à l'urbanisation et au sein de ces zones, en particulier dans les zones agricole et forestière. Cela risque, dans le premier cas, d'augmenter le mitage de la zone non destinée à l'urbanisation, et dans le second cas, d'induire une inégalité de traitement des acteurs de la ruralité.

3.4. Des modifications des missions du CWEDD

Le CWEDD note les modifications suivantes dans les missions qui lui sont dévolues en vertu du nouveau texte :

- nouvelles missions d'avis sur les schémas de développement pluricommunaux ainsi que sur les guides communaux d'urbanisme ;
- modifications de ses missions d'avis sur les documents de planification locaux, anciennement RUE et PCA, devenus les SOL, ainsi que sur les procédures accélérées de révision de plan de secteur, parmi lesquelles les avis sur les zones d'enjeu régional et communal ;
- suppression de l'évaluation environnementale des périmètres de SAR, et par conséquent de l'avis du CWEDD ;
- harmonisation partielle des délais de remise d'avis à 45 jours pour tous les schémas et les révisions accélérées de PS (contre, anciennement, 30 jours pour les RUE et 60 jours pour les PCA et les révisions de PS). Toutefois les révisions de droit commun conservent un délai de consultation de 60 jours, tandis que les avis sur les SAR, comportant éventuellement une EIE de projet, doivent être remis dans les 30 jours.

En ce qui concerne ces modifications, le CWEDD :

- salue l'harmonisation des délais de remise d'avis ;
- accueille favorablement la suppression de sa consultation sur les périmètres de SAR ;
- évaluera ses nouvelles missions au fur et à mesure de l'arrivée des dossiers ;
- souligne, toutefois, le peu d'adéquation de la consultation prévue à l'article D.III.6 §2 al.2 dans la mesure où :
 - o les guides communaux sont des documents purement urbanistiques ;
 - o ils ne sont pas soumis à évaluation des incidences.

C'est pourquoi leur soumission pour avis ne rentre pas dans les missions de base du CWEDD.

En revanche, le CWEDD juge utile :

- d'être consulté sur le guide régional, à portée plus large. L'article D.III.3§3 laisse actuellement cette possibilité. Il pourrait être complété plus explicitement en ce sens et citer le CWEDD.
- de suivre la mise en application des GCU en Wallonie, dont une évaluation globale et un suivi pourraient être menés, auquel cas le Conseil l'examinerait volontiers ;

3.5. Des écarts et des dérogations

A propos des articles D.II.17 al 2 (hiérarchie des schémas), D.IV.6 (écarts aux schémas, aux guides ou aux permis d'urbanisation) et D.IV.13 (dérogations au plan de secteur et au guide régional d'urbanisme), le CWEDD propose de supprimer la condition selon laquelle

- *le schéma : (...) 2° respecte, renforce ou recompose les lignes de force du paysage bâti ou non bâti.* » (D.II.17)
- *le projet : (...) 2° respecte, renforce ou recompose les lignes de force du paysage bâti ou non bâti.* (D.IV.6)
- *les dérogations : (...) 3° respectent, renforcent ou recomposent les lignes de force du paysage bâti ou non bâti.* » (D.IV.13)

En effet, le CWEDD est d'avis que tout schéma, tout projet, rencontre cette condition : soit il respecte, soit il renforce, soit il recompose les lignes de force du paysage. La condition est toujours respectée, c'est pourquoi sa suppression est proposée.

4. LIVRE 1 – DISPOSITION GENERALES

4.1. Ch Ier – Des objectifs et des moyens

- Le CWEDD se réjouit de la réintroduction dans l'article D.I.1 de la notion de patrimoine commun.
- A propos de la référence de l'alinéa 2 au développement durable, le CWEDD souligne que le commentaire de l'article est inadéquat en ce qu'il omet de mentionner la Stratégie wallonne de développement durable et ses principes :
 - o efficacité
 - o résilience
 - o suffisance
 - o précaution
 - o participation
- Le commentaire de l'article D.II.2 a été erronément placé dans le commentaire du D.I.1.

4.2. Ch III – Des commissions

Le CWEDD suggère de rédiger ces sections de la manière la plus souple possible afin de ne pas entraver la réforme de la fonction consultative. Ainsi par exemple, à l'A. D.I.10, il est précisé que le

Gouvernement peut désigner, parmi les fonctionnaires de la DGO4, son représentant auprès de la CCATM, avec voix consultative. Or le CWEDD, dans ses *Premiers éléments de réflexion « fonction consultative »* (15/NI.66), a souhaité que les futures structures ne puissent « *comprendre des représentants politiques ni de l'administration.* ». Ses représentants pourraient toutefois y être présents en tant qu'observateurs.

5. Livre II - PLANIFICATION

5.1. Procédure

En ce qui concerne la procédure des schémas, le CWEDD constate qu'aux articles D.II.3 §2 (schéma de développement du territoire), D.II.7 §3 (schémas de développement pluricommunaux) et D.II.12 §3 (schémas communaux), il n'est pas explicitement prévu de joindre le rapport sur les incidences environnementales au projet de schéma lors de la consultation des commissions. Il entend que les RIE font partie intégrante du dossier soumis à avis.

5.2. Contenu des schémas : de la structure écologique principale

Le CWEDD constate que le projet de décret remplace le concept de la trame verte et bleue, qui couvrirait le concept de réseau écologique, par celui de la structure écologique principale, plus figée et limitée aux zones noyaux. Le Conseil demande que l'on revienne au réseau écologique tel que pratiqué dans les PCDN.

5.3. Contenu des schémas : compétitivité et attractivité

Le CWEDD demande que, dans le contenu des schémas (articles D.II.2, D.II.6 et D.II.10), la notion de compétitivité territoriale soit remplacée par celle d'attractivité territoriale.

5.4. Du schéma de développement du territoire

Le CWEDD s'interroge sur l'absence de dispositions transitoires relatives au SDER et à ses conséquences sur la motivation des permis et par ailleurs, sur l'articulation entre les articles D.II.16 et D.IV.6.

Il demande par ailleurs que le SDT adopte l'appellation SDR, plus cohérente avec les outils d'échelle inférieure.

5.5. Du schéma de développement pluricommunal

Le CWEDD salue la création de ce nouvel outil. Il propose l'introduction de deux améliorations en matière de pluricommunalité :

- suggérer, dans le Schéma de développement du territoire, des supracommunalités associées aux grandes agglomérations régionales, et pour lesquelles seraient prévues des aides majorées pour la réalisation des schémas pluricommunaux ;
- prévoir un mécanisme assurant la pérennité des schémas pluricommunaux en cas de retrait d'un ou plusieurs des partenaires en cours de route (leur proportion serait à déterminer), afin de ne pas perdre le bénéfice de la démarche.

Par ailleurs, le CWEDD relève que le schéma de développement pluricommunal semble avoir été oublié lors de la rédaction de plusieurs articles du Livre IV (voir point 7.6).

5.6. Du schéma de développement communal

Selon le CWEDD, le contenu du SDC, à l'A. D.II.10 §2,3° n'embrasse pas la totalité de la structure territoriale. C'est pourquoi il propose d'ajouter au

« 3° la structure territoriale, en ce compris leur expression graphique, qui identifie (...)
e) la structure agricole et forestière. »

5.7. Du schéma d'orientation local

- Le CWEDD propose que la faculté d'établir un schéma d'orientation local sur des parties de plusieurs territoires communaux adjacents soit clairement indiquée dans le code, ce qui n'est pas le cas dans la version actuelle. Elle pourrait constituer la suite logique d'éventuels projets définis dans un schéma pluricommunal.
- Le CWEDD demande la suppression, à l'article A.D.II.11 2° e) et f), de la mention « *le cas échéant* ».

5.8. PS : adaptation des certaines zones

Le CWEDD estime que la disposition selon laquelle la zone agricole et la zone forestière contribuent au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique ne se limite pas à ces deux zones.

- la zone d'activité économique (A.D.II.28) : Le CWEDD se réjouit de l'introduction de l'économie circulaire dans la définition de la ZAE.
- la zone agricole (A.D.II.36) :
 - o le CWEDD s'interroge sur « (...) le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà des pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes ». Le Conseil demande une clarification de cette notion et de son commentaire.
 - o A propos des conditions encadrant l'implantation d'éoliennes, le CWEDD estime que la Wallonie ne peut se fixer des objectifs ambitieux en matière de production éolienne, et dans le même temps verrouiller son potentiel en excluant la plus grande partie de son territoire (y inclus des sites plus indiqués en termes socio-économiques grâce à un meilleur potentiel de production). Il demande dès lors le retour à la version antérieure du texte.
- la zone forestière :
 - o (A.D.II.37) : d'une part, le CWEDD demande que les activités citées au §4 bénéficient des mêmes conditions que les refuges de chasse et de pêche et la pisciculture (§2). Il ne comprend en effet pas les raisons qui cantonneraient ces activités en lisière ;
 - o D'autre part, au §5 al 2, le CWEDD propose la reformulation suivante : « A titre exceptionnel, le déboisement à des fins agricoles est autorisé en zone forestière pour autant qu'il ne remette pas en cause la destination principale de la zone. » Les constructions agricoles pourraient y être autorisées, par exemple aux mêmes conditions que celles proposées au §4 : « *pour autant que les élévations des équipements et constructions soient réalisées principalement en bois* ».
 - o Enfin, le CWEDD rappelle qu'à ses yeux, les éoliennes pourraient être autorisées en zone forestière, sur base d'éléments objectivés en matière de biodiversité, par exemple en menant une expérimentation sur quelques territoires forestiers à identifier (voir l'avis 12/AV.222).

5.9. PS : la zone d'enjeu régional et la zone d'enjeu communal

Afin de clarifier la définition des ZER et des ZEC, mettre en évidence leurs spécificités et mieux les distinguer les unes des autres, le CWEDD propose :

- de placer à l'article D.II.34 la définition de l'article D.II.47 §5 al.1 : « *La zone d'enjeu régional vise un territoire d'un seul tenant qui permet au Gouvernement de mener une ou plusieurs actions prioritaires, d'initiatives publiques ou privées, liées au développement social, économique, environnemental, culturel, sportif, récréatif et touristique de la Région, ainsi qu'à son équipement en infrastructures.* »
- de placer à l'article D.II.35 la définition de l'article D.II.47 §6 al.1 : « *La zone d'enjeu communal vise une partie du territoire qui contribue à la dynamisation des pôles urbains et ruraux et dont le potentiel de centralité, caractérisé par une concentration en logements et par un accès aisé aux services et aux équipements, est à renforcer par une densification appropriée, par le renouvellement, par la mixité fonctionnelle et sociale et par l'amélioration du cadre de vie.* »

Le CWEDD s'interroge sur l'opportunité de prévoir au CoDT des zones d'enjeu pluricommunales, que le schéma pluricommunal pourrait identifier.

5.10. PS : procédure de révision

Le CWEDD accueille favorablement les modifications apportées à la procédure de révision de plan de secteur, en particulier en matière de délais.

5.11. Droit transitoire en zone d'extraction et zone de dépendances d'extraction

Le CWEDD attire l'attention sur le fait qu'une étape de procédure a été omise à l'article D.II.65. Cet article de droit transitoire définit la manière dont les procédures de révision de plans de secteur en cours seront prises en charge par le nouveau Code.

Le Conseil estime que l'alinéa 2 du §1 ne définit pas avec suffisamment de clarté les différents cas de figure des dossiers en cours pour zones d'extraction. Ceux-ci devraient être clairement divisés en 3 cas :

- une zone d'extraction CWATUPe devient une zone de dépendances d'extraction ;
- une zone d'extraction CWATUPe devient une zone d'extraction ;
- une zone d'extraction CWATUPe devient une zone de dépendances d'extraction et une zone d'extraction.

Le texte devrait être clarifié sur ces points afin que les procédures en cours ne soient pas inutilement pénalisées lors de leur basculement sous le régime du CoDT.

6. Livre III – GUIDES D'URBANISME

Le CWEDD attire l'attention du législateur sur la co-existence de plusieurs définitions de la modification de relief du sol :

- celle du Code de l'agriculture ;
- celle du CoDT.

Or selon le contenu du guide régional d'urbanisme (A.D.III.2), de nouvelles indications en la matière risquent d'apparaître. Le Conseil demande que soit veillé à une certaine harmonisation des définitions afin de ne pas pénaliser les acteurs de terrain.

7. Livre IV – PERMIS, DECLARATIONS ET CERTIFICATS

7.1. Les permis

- Le CWEDD demande à être consulté sur la liste des actes et travaux exonérés de permis d'urbanisme / d'impact limité / ne requérant pas l'intervention d'un architecte.
- Il salue la suppression de la déclaration étant donné qu'elle ne permettait pas d'édicter des conditions ni d'intervenir de quelque manière sur les actes et travaux concernés.

7.2. Les permis d'urbanisation

- A propos des actes soumis à permis d'urbanisation, le CWEDD, s'il approuve le passage au critère de « *au moins deux lots destinés à la résidence* », il ne comprend pas la pertinence de celui des « *trois lots non bâtis* » et n'en trouve aucune justification dans le commentaire de l'article D.IV.2».
- En matière de contenu du permis d'urbanisation, le CWEDD propose que soit ajoutée une ligne à l'A.D.IV.28 : « *La demande de permis d'urbanisation peut comporter des fourchettes de densité.* »

7.3. Arbres

- A propos des arbres remarquables, le CWEDD demande que l'ancienne liste régionale des arbres remarquables (CWATUPE) reste en vigueur tant que les listes communales ne sont pas établies. Cette disposition est à prévoir dans les dispositions transitoires du CoDT.
- Il demande en outre que le D.IV.5, 11° vise également l'abattage d'arbres dans les permis d'urbanisation.

7.4. Demande et procédure

- Le CWEDD salue les nouvelles dispositions en matière de procédure, qui via la complémentarité des autorités compétentes (collège et fonctionnaire délégué), garantissent plus sûrement les décisions et les délais.
- Il suggère, en sus, de supprimer l'alinéa 2 de l'A. D.IV.47§2 « *A défaut de l'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans le délai imparti, le permis est réputé refusé ou le certificat d'urbanisme n°2 est défavorable.* ». Ceci permet de raccourcir les délais de procédure tout en profitant d'une proposition de décision existante. En outre, ce procédé se calque sur le Décret relatif au permis d'environnement (11/03/1999).
- A l'A.D.IV.46 al.2, le CWEDD demande de remplacer le délai de prorogation de quinze jours par un délai de 30 jours. En effet, étant donné le fonctionnement des instances communales, un délai de 15 jours est dans les faits impraticable.

7.5. Mesures particulières de publicité : l'affichage

Le CWEDD propose que les communes qui adoptent un guide d'urbanisme y prévoient une liste des écarts qui seraient soumis à affichage. L'article D.IV.40, dernier alinéa, devrait alors inclure le cas de ces permis ou certificats impliquant des écarts repris dans les listes des guides communaux.

Le Conseil propose qu'il en aille de même pour les indications du guide régional d'urbanisme : confection d'une liste des écarts soumis à affichage avec modification en conséquence du dernier alinéa de l'article D.IV.40.

7.6. Les permis et les schémas pluricommunaux

Par ailleurs, le CWEDD relève que le schéma de développement pluricommunal semble avoir été oublié lors de la rédaction de plusieurs articles. Il s'agit de l'y insérer :

- le D.IV.6: « un permis ou un certificat d'urbanisme n°2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal (...) ».
- le D.IV.62 §1^{er} 4° « le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 est conforme aux dispositions à valeur indicative, du schéma de développement du territoire, du schéma de développement pluricommunal, du schéma de développement communal (...) »

8. Livre V – URBANISME OPERATIONNEL : SAR ET PERIMETRE DE REMEMBREMENT URBAIN

8.1. Les périmètres de remembrement urbain

A la lecture des articles D.V.10 et de son commentaire, le CWEDD estime que l'objet de l'évaluation environnementale dont il est question devrait être clarifié. En effet, s'il accompagne un dossier de périmètre, il pourrait ne porter que sur un projet (demande de permis d'urbanisme) qui pourrait ne concerner qu'une partie de ce périmètre. Le CWEDD, pour sa part, pense que l'évaluation environnementale devrait embrasser la totalité du PRU.

9. Livre VIII – PARTICIPATION DU PUBLIC ET EVALUATION DES INCIDENCES DES PLANS ET PROGRAMMES

9.1. Publication sur le site internet de la commune

- Aux articles D.VIII.5 §2 al 4 et D.VIII.7 §1^{er}, le CWEDD demande que « *L'avis peut être publié...* » soit remplacé par « *L'avis est publié sur le site internet de la commune* ».
- A l'article D.VIII.24, le CWEDD demande que la décision soit également publiée sur le site internet de la commune concernée.

9.2. Le principe de l'affichage

Le CWEDD est favorable à l'introduction de cette nouvelle mesure particulière de publicité.

9.3. L'harmonisation du contenu des RIE à l'A.D.VIII.33 §3

En matière de contenu des RIE, le législateur a fait le choix de s'écarter de la formulation de la Directive 2001/42/CE ou de celle du Code de l'Environnement, quasiment identiques (voir annexe 1). Le CWEDD s'interroge sur ce choix, qui n'est pas expliqué au commentaire des articles. Il demande un alignement sur le Code de l'environnement. Le contenu des RIE pourra être adapté selon le type de document à évaluer, grâce par exemple à des guides méthodologiques.

10. Quelques remarques de forme

- Le CWEDD s'interroge sur la formulation de l'article D.IV.24 al.2, qui semble donner au Gouvernement des compétences qui ne sont pas les siennes.
- A l'A. D.VIII.33 §3, les 9° et 10° sont identiques (évaluation des compensations).
- Les alinéas 2 et 3 de l'A.D.VIII.34 doivent être corrigés comme suit : *Dans le cas visé à l'article D.II.45, le conseil communal désigne parmi les personnes agréées en vertu de l'article D.I.11, la personne physique ou morale, privée ou publique, qu'il charge de la réalisation du rapport sur les incidences environnementales et envoie immédiatement son choix à la DGO4. Le Gouvernement ou la personne qu'il désigne à cette fin dispose d'un délai de quinze jours à dater de la réception de l'envoi pour récuser la personne choisie*

Dans le cas visé à l'article D.II.46, la personne visée à l'article D.II.46, §1^{er}, désigne parmi les personnes agréées en vertu de l'article D.I.11, la personne physique ou morale, privée ou publique, qu'elle charge de la réalisation du rapport sur les incidences environnementales et envoie son choix à la DGO4. Le Gouvernement ou la personne qu'il désigne à cette fin dispose d'un délai de quinze jours à dater de la réception de l'envoi pour récuser la personne choisie ».

ANNEXE 1 : COMPARAISON DES TROIS TEXTES : CONTENU DES EVALUATIONS

Directive 2001/42/CE // un résumé du contenu, les objectifs principaux du plan ou du programme et les liens avec d'autres plans et programmes pertinents	Code CE A.D.56 1° un résumé du contenu, une description des objectifs principaux du plan ou du programme et les liens avec d'autres plans et programmes pertinents;	Projet de CoDT 2015 1° Un résumé du contenu, une description des objectifs principaux du plan ou du schéma et les liens avec d'autres plans et programmes pertinents, et notamment avec l'article D.I.1
les aspects pertinents de la situation environnementale ainsi que son évolution probable si le plan ou programme n'est pas mis en oeuvre	2° les aspects pertinents de la situation environnementale ainsi que son évolution probable si le plan ou programme n'est pas mis en oeuvre;	2° Les aspects pertinents de la situation socio-économique et environnementale ainsi que son évolution probable si le plan ou le schéma n'est pas mis en oeuvre
les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable Les problèmes environnementaux liés au plan ou au programme, en particulier ceux qui concernent les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, telles que celles désignées conformément 79/409/CEE et 92/43/CEE	3° les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable; 4° les problèmes environnementaux liés au plan ou au programme, en particulier ceux qui concernent les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, telles que celles désignées conformément aux directives 79/409/C.E.E. et 92/43/C.E.E.;	3° Les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable 4° en cas d'adoption ou de révision d'un plan de secteur, d'un schéma de développement pluricommunal ou communal ou d'un schéma d'orientation local, les incidences non négligeables probables spécifiques lorsqu'est prévue l'inscription d'une zone dans laquelle pourraient s'implanter des établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 96/82/CE. Ou lorsqu'est prévue l'inscription de zones destinées à l'habitat ainsi que de zones ou d'infrastructures fréquentées par le public à proximité de tels établissements
les objectifs de la protection de l'environnement, établis au niveau international, communautaire ou à celui des États membres, qui sont pertinents pour le plan ou le programme et la manière dont ces objectifs et les considérations environnementales ont été pris en considération au cours de leur élaboration	5° les objectifs de la protection de l'environnement pertinents et la manière dont ces objectifs et les considérations environnementales ont été pris en considération au cours de l'élaboration du plan ou du programme;	5° les objectifs de la protection de l'environnement pertinents et la manière dont ces objectifs et les considérations environnementales ont été pris en considération au cours de l'élaboration du plan ou du schéma
les effets notables probables sur l'environnement(1), y compris sur des thèmes comme la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces	6° les incidences non négligeables probables, à savoir les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long termes, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs, sur l'environnement, y compris sur des thèmes comme la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les	6° les problèmes environnementaux liés au plan ou au schéma, en ce compris les incidences non négligeables probables, à savoir les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long termes, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs sur l'environnement, y compris sur des thèmes comme la

facteurs (1) Il faudrait inclure ici les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long termes, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs.	facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs;	diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs
les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser toute incidence négative notable de la mise en oeuvre du plan ou du programme sur l'environnement	7° les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser toute incidence négative non négligeable de la mise en oeuvre du plan ou du programme sur l'environnement;	7° en cas d'adoption ou de révision du schéma de développement du territoire ou d'un plan de secteur, les incidences sur l'activité agricole et forestière 8° les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser toute incidence négative non négligeable de la mise en oeuvre du plan ou du schéma sur l'environnement
		9° en cas d'adoption ou de révision d'un plan de secteur, l'évaluation des compensations proposées par le Gouvernement en application de l'article D.II.47 §4
		10° en cas d'adoption ou de révision d'un plan de secteur, l'évaluation des compensations proposées par le Gouvernement en application de l'article D.II.47 §4
		11° la présentation des alternatives possibles et de leur justification en fonction des points 1° à 10°
une déclaration résumant les raisons pour lesquelles les autres solutions envisagées ont été sélectionnées, et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée, y compris toute difficulté rencontrée (les déficiences techniques ou le manque de savoir-faire) lors de la collecte des informations requises	une déclaration résumant les raisons pour lesquelles les autres solutions envisagées ont été sélectionnées, et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée, y compris toute difficulté rencontrée (les déficiences techniques ou le manque de savoir-faire) lors de la collecte des informations requises	12° une description de la méthode d'évaluation retenue et des difficultés rencontrées
une description des mesures de suivi envisagées conformément à l'article 10	9° une description des mesures de suivi envisagées conformément à l'article 59;	13° les mesures de suivi envisagées conformément à l'article D.VIII.35
un résumé non technique des informations visées aux points ci-dessus	10° un résumé non technique des informations visées ci-dessus.	14° un résumé non technique des informations visées aux points ci-dessus.

ANNEXE 2 – EXPOSE DU DOSSIER

Ce texte est directement inspiré de l'Exposé des motifs, qui fait partie du dossier de demande d'avis.

Le 22 janvier 2015, le Gouvernement wallon a adopté l'avant-projet de décret modifiant le décret du 24 avril 2014 modifiant le Code du développement territorial. En effet, les premiers mois de la législature 2014-2019 ont permis aux acteurs concernés de mener une lecture approfondie du texte décretaal du CoDT et de mettre en évidence certaines difficultés et dysfonctionnements. C'est pourquoi une série d'articles ont été modifiés, sans remettre en cause les objectifs principaux du décret, la DPR s'inscrivant d'ailleurs en la matière dans la continuité de la législature précédente. Les principales orientations sont les suivantes.

Livre I

- Les principes de l'article D.I.1 ont été déplacés dans le contenu des schémas
- La CDT, intégrée à la DGO4, et la Délégation générale au recours ont été supprimées
- Les dispositions relatives aux commissions ont été réduites et renvoyées à un arrêté d'exécution
- La possibilité d'un avertissement/sanction a été prévue pour les bureaux d'études défailants
- Les dispositions transitoires des subventions ont été revues

Livre II

- Le SDER est rebaptisé Schéma de développement du territoire
- Le Schéma de développement pluricommunal est créé
- Le schéma d'urbanisation est rebaptisé Schéma d'orientation local (SOL) et contient une carte d'orientation des sols (voir les ZER et ZEC au PS)
- Les possibilités d'abrogation des outils d'aménagement ont été élargies
- La hiérarchie entre les schémas a été simplifiée et clarifiée
- Deux nouvelles zones sont créées au PS : la zone d'enjeu régional et la zone d'enjeu communal
- Les périmètres de protection ont été réintégrés au PS ; la possibilité de conditionner ou refuser les permis dans les zones de contrainte technique majeure ou exposées à un risque naturel est renforcée (D.IV.57)
- La possibilité d'abroger les périmètres de réservation est réintégrée
- Des adaptations ont été apportées dans les définitions des zones suivantes : ZSPEC, ZAE, ZE et ZDE, ZA, ZF
- Une habilitation est donnée au Gouvernement pour baliser le principe de proportionnalité des compensations alternatives
- Une procédure de révision accélérée du PS, en 12 mois, est mise sur pied pour les ZER, ZEC et révision sans compensation. La procédure de droit commun est menée en 4 mois.
- Une possibilité de procédure conjointe PS+SAR ou PS+périmètre de reconnaissance est créée
- Lors de la révision des PS, les avis techniques sont donnés avant l'enquête publique

Livre III

- Les possibilités d'abrogation des anciens règlements sont élargies
- Les guides communaux deviennent entièrement indicatifs

Livre IV

- La prise de décision est 'garantie' via une complémentarité organisée entre collège et FD lorsque l'autorité compétente ne prend pas de décision dans le délai imparti
- Un permis d'urbanisation au contenu simplifié est prévu lorsqu'il n'y a pas création de voirie
- Les dispenses de permis d'urbanisation sont élargies
- Le régime des déclarations urbanistiques préalables est supprimé
- La répartition des compétences a été adaptée : le Gouvernement ne statue plus sur les permis, sauf parlementaires ; et une reformulation a été opérée pour les projets mixtes et une habilitation est donnée au Gouvernement pour préciser la notion d'équipement communautaire
- Les divisions de logement qui ne respectent pas les critères de salubrité peuvent faire l'objet de conditions ou de refus de permis
- Dérogations et écarts sont rassemblés au Livre IV et rationalisés
- La possibilité de délivrer un permis dérogatoire dans un périmètre SAR a été intégrée

Livre V

- La procédure d'adoption d'un périmètre SAR a été simplifiée et vaut permis d'urbanisme pour les actes et travaux de réhabilitation et rénovation
- La chronologie de la procédure a été revue (cfr. plan Marshall et programmation FEDER)
- Les dispositions transitoires ont été revues pour prendre en considération les SAED, SIR et SRPE
- La procédure PRU a été précisée et le périmètre vaut permis d'urbanisme

Livre VI

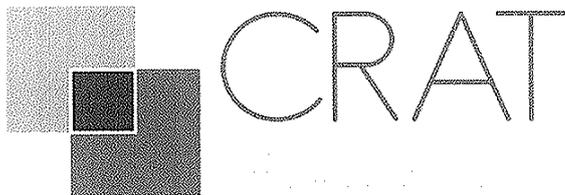
Des adaptations techniques ont été apportées.

Livre VII

- L'obligation de tenir une réunion de concertation a été supprimée dans certains cas
- Le mécanisme d'avertissement préalable a été renforcé
- L'objet d'infraction pour les permis d'urbanisation a été adapté

Livre VIII

- Le système d'affichage a été inséré en lieu et place de la consultation de voisinage (pour rappel, les définitions de dérogations et écarts ont été simplifiées et harmonisées)
- Certaines modalités organisationnelles des enquêtes publiques ont été simplifiées
- Le contenu des RIE a été harmonisé et allégé



AVIS

Nos réf. : CRAT/15/AV.96
Le 02 mars 2015

Avant-projet de Décret modifiant le décret du 24 avril 2014 formant le Code du développement territorial (CoDT)

Brève description du projet

Le 22 janvier 2015, le Gouvernement wallon a adopté en première lecture l'avant-projet de décret modifiant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129 quater à 184 du CWATUPE et formant le Code du développement territorial.

L'objectif principal de cette modification du CoDT du 24 avril 2014 est d'assurer la stabilité juridique et la sécurité des investissements en Wallonie en visant notamment une plus grande simplification des procédures, plus de sûreté des délais et des procédures plus rapides.

Contexte de l'avis

<u>Date de réception du dossier :</u>	27 janvier 2015
<u>Délai de remise d'avis :</u>	35 jours
<u>Méthode de préparation de l'avis :</u>	La Section « Aménagement normatif », élargie aux membres des autres sections de la CRAT, s'est réunie à neuf reprises pour préparer le projet d'avis
<u>Date d'approbation de l'avis :</u>	02 mars 2015

1. PRELIMINAIRES

La CRAT tient à rappeler que, dans son avis du 18 juin 2013 sur le projet de décret CoDT, elle accueillait favorablement la réforme de la réglementation wallonne en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Elle relevait en effet que le CWATUPE a fait l'objet ces dernières années de nombreuses modifications qui ont eu pour effet de complexifier et de rendre le Code moins lisible.

La plupart de ces modifications visaient à améliorer des aspects ponctuels, spécifiques, tels les délais d'avis, les procédures d'enquête... ou à intégrer de nouveaux éléments comme le rapport urbanistique et environnemental et l'évaluation environnementale des plans et programmes. Ces modifications ont contribué à complexifier le CWATUPE.

Dans son précédent avis, la CRAT estimait que le CWATUPE était devenu un instrument peu lisible et difficilement praticable et appropriable pour les non initiés. Il devenait également de plus en plus difficile de cerner la portée juridique de certaines règles édictées dans le CWATUPE. Le CoDT du 24 avril 2014 a été une première étape en vue de simplifier et d'accélérer les procédures au bénéfice des citoyens, des entreprises et des pouvoirs publics.

La CRAT accueille favorablement l'initiative du Gouvernement de modifier le CoDT approuvé le 24 avril 2014. Elle estime que l'avant-projet de décret soumis à son avis est plus clair et vise à assurer une meilleure praticabilité de la réglementation et à améliorer la sécurité juridique des projets.

Elle apprécie le fait de lui soumettre une version coordonnée du texte qui améliore sa lisibilité et sa compréhension.

La CRAT attire toutefois l'attention sur le délai de consultation très court par rapport à l'ampleur et la portée de l'avant-projet de décret. Néanmoins, l'avis de la CRAT, en plus de répondre à la demande du Ministre, porte également, d'initiative, sur des articles n'ayant pas fait l'objet de modifications.

2. CONSIDERATIONS GENERALES

Cette partie reprend des considérations générales portant sur l'avant-projet de décret.

2.1. Sur la forme

La CRAT constate que l'avant-projet de décret offre plus de lisibilité que le décret du 24 avril 2014. L'intégration du Livre VIII relatif à la participation du public et à l'évaluation des incidences est un des nombreux éléments qui facilitent la lecture du texte.

Le Code présente toutefois encore différentes lacunes ou erreurs qui peuvent compliquer la compréhension du document par l'ensemble des acteurs du développement territorial.

Elle suggère d'apporter les modifications et compléments suivants :

- Ajouter une table des matières qui rendrait plus lisible la structure du CoDT et plus aisée la recherche d'informations ;
- Ajouter un lexique en exergue du CoDT qui reprendrait une définition précise de différents termes et notions utilisés dans le Code ;
- Corriger les erreurs dans les titres et chapitres ;
- Vérifier l'ensemble des renvois à des articles du Code ou aux autres réglementations (Code de l'Environnement et le Décret du 11 mars 1999) ;
- Tous les articles font l'objet de commentaires qui reprennent souvent le contenu des articles et les modifications intervenues par rapport au CoDT de 2014. On relève cependant quelques écarts entre les commentaires et le contenu des articles.

2.2. Vers plus d'outils d'orientation

La CRAT constate une évolution importante du Code en prévoyant que des outils actuels à valeur réglementaire seront remplacés par des schémas et des guides à valeur indicative dont on pourra s'écarter moyennant une motivation en démontrant que le projet :

- « ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, le guide ou le permis d'urbanisation ».

Si, à l'avenir, ces objectifs devront être explicitement définis dans les dossiers/projets, ce qui ne devrait pas poser problème pour les motivations, il pourrait en être autrement suite aux dispositions transitoires prévues dans le Code concernant la transposition des outils actuels, tel qu'un règlement communal en guide, car bien souvent ces outils ne comportaient pas d'objectifs explicites, ce qui pourrait entraîner des interprétations délicates. La CRAT insiste dès lors sur la nécessité de définir des règles d'interprétation.
- « respecte, renforce ou recompose les lignes de force du paysage bâti et non bâti ».

La CRAT recommande de définir clairement ce qu'on entend par « respecter, renforcer ou recomposer les lignes de force du paysage ». Dans la pratique, il est en effet toujours possible de démontrer qu'un projet respecte, renforce ou recompose les lignes de force du paysage ; et que dès lors, cette condition est vidée de son sens.

2.3. Sur la création de zones d'enjeu régional et d'enjeu communal

La CRAT accueille favorablement la proposition de remplacer le périmètre d'enjeu régional et le périmètre U par deux nouvelles zones au plan de secteur que sont les zones d'enjeu régional et d'enjeu communal.

Tout en répondant aux mêmes objectifs que les deux périmètres, la CRAT constate que les modalités d'inscription de ces deux zones au plan de secteur seront plus simples et plus rapides que la procédure des périmètres U et d'enjeu régional.

La CRAT apprécie également le fait d'avoir prévu que l'inscription de ces zones soit facultative.

Elle insiste toutefois sur la nécessité de clarifier les articulations qui pourraient exister entre ces nouvelles zones au plan de secteur et les outils d'aménagement opérationnels.

2.4. Sur la conservation de l'équilibre écologique

La CRAT estime que la conservation de l'équilibre écologique est un objectif qui ne doit pas concerner la seule zone agricole mais bien l'ensemble du territoire wallon et suggère que cette notion soit rajoutée aux articles dédiés aux prescriptions générales des zones au plan de secteur.

2.5. Sur les dispositions du CWATUPE relatives au Patrimoine

La CRAT regrette que les dispositions du CWATUPE relatives au patrimoine n'aient pas été intégrées dans le CoDT. Dans un souci de clarté, elle propose que cette intégration se fasse au plus vite.

3. CONSIDERATIONS PAR ARTICLE

3.1. Sur le livre I – Dispositions générales

3.1.1. Titre unique – Dispositions générales

Chapitre Premier- Des objectifs et des moyens.

Article D.I.1

§ 1^{er}

Le chapitre premier est la « pierre angulaire » qui prévoit des dispositions programmatiques et d'ordre juridique ainsi que des dispositions opérationnelles. Il est donc essentiel d'y préciser clairement les notions.

La CRAT apprécie le fait d'avoir réintégré la notion de « patrimoine commun » qui avait été supprimée dans le CoDT.

La CRAT regrette enfin que le commentaire des articles ne mentionne pas la stratégie régionale de développement durable (SRDD) pour expliquer la notion de développement durable.

§ 2

L'alinéa 1^{er} débute par une énumération non exhaustive des autorités publiques. Pour plus de clarté, la CRAT propose d'éviter cette énumération et d'apporter les modifications suivantes au texte : « ~~La Région, les communes et les autres~~ Les autorités publiques, chacune, dans le cadre de ses leurs compétences... ».

De plus, la CRAT relève que le paragraphe 2, alinéa 2 est confus car il donne la possibilité aux habitants et aux acteurs privés de participer à l'élaboration des outils.

De plus, dans un souci de clarté, la CRAT recommande que l'article 1^{er} énumère, comme déjà repris dans l'article 1^{er} §3 du CWATUPE, l'ensemble des outils mis à disposition des acteurs du développement territorial.

Elle apprécie enfin le retrait des différents principes en les intégrant directement dans les outils de planification. Dans son avis de 2013, la CRAT estimait qu'il serait plus pertinent que les principes portent sur les outils et que les projets individuels (permis) s'inscrivent dans les options définies par les outils.

Article D.I.2.

§ 1^{er}

La CRAT s'interroge à nouveau sur les motivations de l'allongement des délais de 1 à 3 ans par rapport à la disposition du CWATUPE et sur la raison du rythme choisi.

Vu que l'avant-projet de décret prévoit des outils de trois types (Développement territorial, Aménagement du territoire et urbanisme), la CRAT propose de compléter l'article en prévoyant que le rapport reprenne les prévisions en matière de développement territorial. Le paragraphe 1^{er} pourrait être complété comme suit : *...les prévisions en matière de développement territorial, d'aménagement du territoire et d'urbanisme ».*

Chapitre III- Des commissions

La CRAT est consciente que son rôle est susceptible d'être modifié dans le cadre de la réforme de la fonction consultative initiée actuellement par le Gouvernement. Ne pouvant préjuger des modifications qui pourraient intervenir, son avis sur les commissions porte dès lors sur les dispositions actuelles du CoDT au stade de l'avant-projet. Elle insiste pour que des mesures transitoires éventuelles garantissent que les avis à rendre dans les domaines du développement territorial, de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme soient parfaitement assurés.

La CRAT estime qu'il est primordial que la Wallonie continue de se doter d'un organe consultatif régional d'aménagement du territoire dont les spécificités sont fixées dans l'article D.I.1. de l'avant-projet de décret. La Commission constitue en effet un maillon important de la participation et agit comme un expert collectif au service du Gouvernement par les compétences et la pluridisciplinarité de ses membres.

La CRAT souhaite que les dispositions relatives à la publicité des avis tant des CCATM que de la CRAT soient mentionnés dans le CoDT.

Article D.I.4.

La CRAT propose de formuler le troisième alinéa comme suit : *« Le Gouvernement peut soumettre toutes questions relatives au développement territorial, tant urbain que rural, à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme ~~et aux rénovations urbaines et rurales~~ ».*

Le développement territorial doit également être repris dans le dernier alinéa de la manière suivante : *« relevant du développement territorial, de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ».*

Article D.I.5.

A l'exception du paragraphe 1^{er} qui devrait être maintenu, la CRAT estime que le reste de l'article relève de modalités à prévoir dans un arrêté.

Toutefois, si cette proposition n'est pas retenue, la Commission souhaite apporter les modifications suivantes :

- Au §2, il faudrait supprimer la disposition prévoyant que le Gouvernement désigne la ou les sections chargées de proposer au bureau l'avis sollicité pour permettre une souplesse dans l'organisation des travaux de la Commission ;

- Au §3, pour la composition du Bureau, il ne faudrait pas lier la présence de membres à l'existence de sections.

Article D.I.6.

La CRAT considère que cet article, à l'exclusion des §1^{er}, §2 alinéa 1 et §3 alinéa 2, n'a pas sa place dans la partie décrétable car il concerne des modalités de composition et de fonctionnement de la CCATM qui devraient être reprises dans la partie réglementaire du Code.

Article D.I.7.

La CRAT apprécie le fait de maintenir le caractère facultatif de l'établissement d'une CCATM.

Article D.I.9.

Vu que l'avant-projet de décret prévoit des outils de trois types (Développement territorial, Aménagement du territoire et urbanisme), la CRAT propose de compléter l'avant-dernier alinéa de l'article en prévoyant que le collège communal ou le conseil communal puisse soumettre à la CCATM toutes questions relatives au développement territorial. Elle propose également de faire référence au caractère tant urbain que rural de ce développement.

Le dernier alinéa pourrait donc être complété comme suit : *...toutes questions relatives au développement territorial, tant urbain que rural, à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme et aux rénovations urbaines et rurales* ».

Chapitre IV- Des agréments

Article D.I.11.

Actuellement, la Commission d'agrément des auteurs de projet est constituée de membres de la CRAT. Elle suggère qu'elle soit chargée de cette fonction.

La CRAT propose donc de modifier l'alinéa 2 en ajoutant : « *Le Gouvernement agréé, sur avis de la Commission Régionale, ...* ».

La CRAT propose également de regrouper les points 1^o et 2^o. Il reviendra au Gouvernement de fixer dans un arrêté les critères nécessaires pour pouvoir être chargé de l'élaboration ou de la révision des documents repris dans ces points.

La CRAT considère que l'avant-dernier alinéa n'a pas sa place dans la partie décrétable et devrait préférentiellement être repris dans la partie réglementaire du Code. Elle considère en effet que l'habilitation du Gouvernement à adresser un avertissement doit être reprise dans l'arrêté qui sera pris par le Gouvernement dans le cadre du dernier aliéna.

La CRAT propose toutefois de modifier cet avant-dernier alinéa en ajoutant : « *Sur proposition de la Commission Régionale ~~Commission d'agrément des auteurs de projet, ...~~ ».*

Chapitre V - Des subventions

Article D.I.12.

Dans le point 5°, la CRAT propose que le développement territorial soit repris au même titre que l'aménagement du territoire et l'urbanisme. Elle suggère dès lors de modifier le texte comme suit : « *...étude d'intérêt général relative au développement territorial, à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme ».*

Chapitre VI – Le calcul des délais

Article D.I.16.

La CRAT ne comprend pas l'utilité du paragraphe 2. Dans un souci de clarté et d'équité, elle estime que les délais visés aux articles D.IV.51 (la décision du Parlement) et D.IV.52 (la délivrance du certificat d'urbanisme n°1) doivent faire l'objet des mêmes règles de suspension que les délais visés dans le paragraphe 1^{er} de cet article.

Les délais visés aux articles D.IV.47 §1^{er} alinéa 2 et D.IV.68 doivent également faire l'objet des mêmes règles de suspension.

Chapitre VII – Droit transitoire

La CRAT apprécie les dispositions de l'avant-projet de décret.

3.2. Sur le livre II – La planification

3.2.1. Titre premier – Des schémas

Article D.II.1

La CRAT apprécie l'intention du Gouvernement de disposer de schémas déclinés à différentes échelles du territoire.

Elle estime que l'avant-projet de décret clarifie les échelles de territoire et la hiérarchie des schémas tant sur leur portée territoriale que réglementaire.

Il existe toutefois une certaine confusion dans l'intitulé du schéma d'orientation local. Il peut en effet laisser supposer qu'il s'agit d'un schéma qui fixe des orientations dans le cadre d'une stratégie de développement territorial. Or, à la lecture de sa définition reprise à l'article D.II.11., la CRAT relève que le schéma d'orientation local se différencie des autres schémas par le fait qu'il s'avère être a priori un outil plus opérationnel que d'orientation à l'échelle d'une partie du territoire communal.

Chapitre premier – Du schéma de développement du territoire

Dans un souci de continuité et de facilité, la CRAT souhaite que le schéma qui définit la stratégie territoriale pour la Wallonie continue à s'appeler « schéma de développement de l'espace régional ».

Article D.II.2

§ 2

La CRAT émet les considérations suivantes :

- Au point 1° a), elle insiste pour que ce schéma s'inscrive de manière cohérente et volontaire dans un contexte plus large que les régions limitrophes de la Wallonie. Elle propose dès lors la modification suivante : « *les objectifs transrégionaux et internationaux ...* »
- Au point 1° b) ii), le terme « compétitivité » devrait être remplacé par le terme « attractivité » dans un souci de cohérence avec le contenu de l'article D.I.1. qui parle de développement durable et attractif du territoire.
- Au point 3° b), il serait utile d'ajouter les aires de coopération transfrontalières au même titre que les aires de développement ;
- Au point 3° c), il est nécessaire de préciser que les réseaux de transports incluent les infrastructures de transports de fluides et d'énergie ;

§ 3

La CRAT propose de modifier le point 2° afin d'éviter que le schéma de développement du territoire reprenne une liste fermée de propositions de révision de plan de secteur. Elle suggère également que les propositions ne portent que sur des révisions d'intérêt régional.

Ce point pourrait dès lors être rédigé de la manière suivante : « 2° identifier les des propositions de révision du plan de secteur d'intérêt régional ».

Article D.II.3

§ 1^{er}

La CRAT insiste pour que des délais soient prévus à chaque étape de la procédure afin d'éviter qu'elle ne dure trop longtemps. L'absence de délais pourrait notamment avoir pour effet de rendre obsolètes, au moment de l'approbation du schéma, les données reprises dans le rapport sur les incidences environnementales.

§ 2

La procédure prévoit qu'un rapport sur les incidences environnementales soit réalisé conformément aux articles D.VIII.28. et suivants. L'avant-projet de décret ne mentionne toutefois pas ce qu'il advient de ce rapport.

La CRAT propose donc de modifier le paragraphe 2 de la manière suivante :
 « Le Gouvernement adopte le projet de schéma. Il le soumet, ainsi que le rapport sur les incidences environnementales, à la séance de présentation et à l'enquête publique... ».

Vu l'importance de ce projet de schéma, la CRAT demande de disposer d'un délai de 60 jours pour remettre son avis, au lieu des 45 jours prévus.

Article D.II.4

La CRAT estime qu'il est utile de ne pas obligatoirement limiter le contenu du dossier de révision aux seuls éléments en lien avec la révision projetée. Elle propose donc de modifier l'alinéa 2 de la manière suivante : « Toutefois, le dossier de révision ne doit peut ne comporter que les éléments en lien avec la révision projetée ».

Chapitre II – Des schémas de développement pluricommunaux

La CRAT se félicite de la création d'un schéma à l'échelle pluricommunale. Il permettra à plusieurs communes de collaborer en vue de définir une stratégie territoriale à l'échelle du territoire concerné.

Bien entendu, il ne faut pas que ce schéma alourdisse la panoplie des documents déjà disponibles ou à venir dans les communes concernées. La CRAT attire dès lors l'attention sur le fait que l'élaboration d'un tel schéma se fasse dans un souci de rationalisation des outils et qu'il soit une réelle plus-value pour le développement des territoires concernés.

Le commentaire de l'article peut laisser penser que ce schéma peut ne porter que sur un seul objectif à atteindre, soit sur une thématique bien précise (ex : mobilité, développement commercial...). La CRAT constate que ce commentaire est en contradiction avec les dispositions de l'avant-projet car le §2 de l'article D.II.6. précise le contenu obligatoire d'un schéma pluricommunal qui est notamment de décliner les objectifs régionaux et pluricommunaux dans le schéma. Le §3 précise que le schéma peut comporter des mesures de mise en œuvre des objectifs.

La CRAT propose dès lors de clarifier cette incohérence en précisant que le diagnostic doit porter sur l'ensemble du territoire des communes concernées par le schéma, mais que les mesures de mise en œuvre peuvent concerner des parties de territoire communal et des thématiques mises en évidence par le diagnostic.

La CRAT s'interroge par ailleurs sur le rôle et la compétence réelle du comité d'accompagnement et sur la participation d'une commune à plusieurs schémas pluricommunaux.

Article D.II.6.

§ 1^{er}

La CRAT souhaite que le diagnostic porte sur l'ensemble du territoire des communes concernées. Pour ce faire, elle suggère la modification suivante : « *...qu'il couvre sur la base de l'analyse contextuelle, à l'échelle du territoire des communes concernées* ».

§ 2

La CRAT émet les considérations suivantes :

- Au point 1° b) ii), le terme « compétitivité » devrait être remplacé par le terme « attractivité » dans un souci de cohérence avec le contenu de l'article D.I.1. qui parle de développement durable et attractif du territoire.
- Au point 3° c), il est nécessaire de préciser que les réseaux de transports incluent les infrastructures de transports de fluides et d'énergie.

§ 3

La CRAT propose de modifier le point 2° afin d'éviter que le schéma de développement pluricommunal reprenne une liste fermée de propositions de révision de plan de secteur.

Elle propose la modification suivante : « 2° identifier les des propositions de révision du plan de secteur ».

Article D.II.7.

En fonction des communes concernées par un schéma de développement communal, plusieurs directions extérieures de la DGO4 (fonctionnaires délégués) peuvent être concernées. La CRAT propose d'adapter cet article en conséquence.

§ 3

La procédure prévoit au paragraphe 2 qu'un rapport sur les incidences environnementales soit réalisé conformément aux articles D.VIII.28. et suivants. L'avant-projet de décret ne mentionne toutefois pas ce qu'il advient de ce rapport.

La CRAT propose donc de modifier le paragraphe 3 alinéa 2 de la manière suivante : « Les collèges communaux chargent le comité d'accompagnement de soumettre le projet, accompagné du rapport sur les incidences environnementales, ... ».

Elle demande également de prévoir l'avis des CCATM concernées dans la liste des instances interrogées obligatoirement. Dans le cas où les communes concernées par le schéma ont toutes une CCATM, la CRAT souhaite que son avis soit tout de même sollicité car elle peut apporter une plus-value à la procédure grâce, notamment, à sa vision régionale du territoire wallon. Elle pourra par exemple apprécier la cohérence des grandes options d'un projet de schéma de développement pluricommunal avec les options du schéma de développement du territoire.

Article D.II.8.

§ 2

La CRAT estime qu'il est utile de ne pas obligatoirement limiter le contenu du dossier de révision aux seuls éléments en lien avec la révision projetée. Elle propose donc de modifier le texte de la manière suivante : « Toutefois, le dossier de révision ne doit peut ne comporter que les éléments en lien avec la révision projetée ».

Chapitre III – Des schémas communaux

Article D.II.10.

§ 2

La CRAT émet les considérations suivantes :

- Au point 1° b) ii), le terme « compétitivité » devrait être remplacé par le terme « attractivité » dans un souci de cohérence avec le contenu de l'article D.I.1. qui parle de développement durable et attractif du territoire.
- Au point 3° c), il est nécessaire de préciser que les réseaux de transports incluent les infrastructures de transports de fluides et d'énergie.

§ 3

La CRAT propose de modifier le point 2° afin d'éviter que le schéma de développement communal reprenne une liste fermée de propositions de révision du plan de secteur et d'autres outils.

Elle propose la modification suivante : « 2° identifier les des propositions de révision du plan de secteur... ».

Article D.II.11.

§ 2

La CRAT émet les considérations suivantes :

- Au point 1° b) ii), le terme « compétitivité » devrait être remplacé par le terme « attractivité » dans un souci de cohérence avec le contenu de l'article D.I.1. qui parle de développement durable et attractif du territoire.
- Au point 3° c), il est nécessaire de préciser que les réseaux de transports incluent les infrastructures de transports de fluides et d'énergie.

§ 3

La CRAT propose de modifier le point 2° afin d'éviter que le schéma d'orientation local reprenne une liste fermée de propositions de révision du plan de secteur et d'autres outils.

Elle propose la modification suivante : « 2° identifier les des propositions de révision du plan de secteur... ».

Article D.II.12.

La CRAT relève que la procédure d'élaboration d'un schéma communal ne prévoit pas les modalités de désignation de l'auteur du schéma. Elle demande que cet article soit modifié en ce sens.

§ 3

La procédure prévoit au paragraphe 2 qu'un rapport sur les incidences environnementales soit réalisé conformément aux articles D.VIII.28. et suivants. L'avant-projet de décret ne mentionne toutefois pas ce qu'il advient de ce rapport.

La CRAT propose donc de modifier le paragraphe 3 alinéa 1 de la manière suivante : « *Le conseil communal adopte le projet de schéma, accompagné du rapport sur les incidences environnementales, ...* ».

De plus, la CRAT constate qu'elle a un rôle supplétif (par rapport aux CCATM) pour l'ensemble des schémas communaux. Elle réitère son souhait que son avis soit systématiquement sollicité sur les projets de schémas de développement communaux car elle peut apporter une plus-value à la procédure grâce, notamment, à sa vision régionale du territoire wallon. Elle pourra par exemple apprécier la cohérence des grandes options d'un projet de schéma de développement communal avec les options des schémas d'échelle supérieure.

Dans ce paragraphe 3, elle relève et accueille favorablement le fait qu'un périmètre de reconnaissance peut être différent du périmètre du schéma d'orientation local.

Article D.II.15.

La CRAT constate que cet article concerne le schéma de développement pluricommunal et les schémas communaux. Il ne doit donc pas être considéré comme une section du chapitre relatif aux schémas communaux, mais constituer un chapitre à part entière du titre I – des schémas.

La CRAT accueille favorablement l'idée de fixer une durée de validité aux schémas. Elle attire toutefois l'attention sur la nécessité de vérifier si cette durée de validité ne va pas créer des situations d'insécurité juridique. Cela pourrait notamment être le cas d'une activité économique, située dans une zone qui lui est affectée dans un schéma communal, qui souhaiterait s'étendre ou renouveler son permis d'environnement alors que le schéma est périmé.

Afin de limiter les risques d'insécurité juridique, la CRAT propose de prévoir un acte obligatoire de la commune à la fin de la durée de validité d'un schéma communal. Cet acte pourrait soit abroger le schéma, soit proroger sa validité. Cet acte ferait l'objet de mesures de publicité.

Chapitre III – Effets juridiques et hiérarchie des schémas

Article D.II.16.

La CRAT émet les interrogations suivantes :

- Au point 1°, Y-a-t-il une différence entre la notion d'« équipement public et communautaire » et la notion de « services publics et d'équipements communautaires » telles que définies dans l'article D.II.26. ?
- Au point 1°, b), faut-il comprendre par « infrastructure linéaire », les infrastructures visées à l'article D.II.2, §2, 3° c) ?
- Au point 2°, quelles sont les motivations du critère de superficie de 15 hectares ?
- Au point 2°, b), Quelles sont les articulations avec le schéma régional de développement commercial ?

La CRAT estime qu'il faut également intégrer aux deux derniers alinéas les décisions prises en application des livres V et VI. Elle suggère dès lors la modification suivante : « *...toute décision prise en application des Livres IV et à VII* ».

La CRAT propose que le schéma de développement pluricommunal, quand il existe, s'applique à toute décision prise en application des Livres IV à VII lorsque la commune concernée n'est pas couverte par un schéma de développement communal.

Article D.II.17.

La CRAT s'interroge sur les règles de dérogation par rapport aux outils à valeur indicative. La suppression de certaines règles archaïques, telles que la recomposition du paysage ou le fait de promouvoir l'intérêt général, n'entre pas dans les propositions de l'avant-projet.

Elle attire l'attention sur le fait que la motivation risque de devoir être renforcée au niveau des communes.

La CRAT relève que la disposition reprise dans le dernier alinéa est en contradiction avec le deuxième alinéa de l'article D.II.16. En effet, dans le cas où un projet est situé sur un site qui n'est concerné ni par un schéma communal, ni par un schéma de développement pluricommunal, le dernier alinéa suppose que c'est le schéma de développement du territoire qui s'applique. Qu'en est-il alors des projets qui ne sont pas concernés par le deuxième alinéa de l'article D.II.16. ?

3.2.2. Titre II – Des plans de secteur

Chapitre I – Dispositions générales

Article D.II.18.

La formulation reste aussi floue que précédemment.

Chapitre II – Contenu

Article D.II.21.

§ 1^{er}

La CRAT accueille favorablement le fait de revenir à la situation du CWATUPE qui prévoit que le plan de secteur comporte les affectations du territoire, le tracé des réseaux principaux, les périmètres de protection et des prescriptions.

Au point 2^o relatif aux réseaux, la CRAT estime que le réseau des principales infrastructures de transport de l'eau doit être repris sur le plan de secteur. Ce réseau a en effet autant d'impact sur les actes et travaux que les autres réseaux.

Au dernier alinéa, la CRAT insiste pour que le Gouvernement définisse rapidement le réseau des principales infrastructures de communication et de transport de fluides et d'énergie. Elle propose dès lors la modification suivante : « *Le Gouvernement peut définir le réseau...* ».

Article D.II.24.

La CRAT estime que la zone d'habitat est par définition une zone qui doit tendre vers davantage de mixité fonctionnelle. Elle ne doit donc pas se limiter à la fonction résidentielle et doit permettre de maintenir les équilibres existants.

Comme dans son avis du 18 juin 2013, la Commission s'interroge sur la portée des termes « *ne mette pas en péril la destination principale de la zone* ». Il lui semble que la notion de « mise en péril » est beaucoup trop floue et sujette à interprétation. De plus, elle estime que le terme « zone » doit être clarifié dans ce contexte. Il peut en effet être interprété de deux façons distinctes :

- toute la zone d'habitat d'un plan de secteur ;
- la zone d'habitat concernée au plan de secteur. La CRAT appuie cette dernière interprétation.

Dans un souci de clarification, la CRAT recommande de modifier la phrase comme suit : « *... les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage* ». Elle considère en effet que la seule compatibilité avec le voisinage suffit.

De plus, sans remettre en cause le fait qu'il est indispensable que la zone d'habitat dispose d'espaces verts publics, la CRAT constate que certaines zones d'habitat ne

peuvent, par exemple pour cause d'exigüité, ou ne doivent, par exemple vu la proximité de tels équipements dans une autre zone du plan de secteur, accueillir ce type d'espaces.

Sous réserve de l'adaptation de la prescription de la zone d'habitat pour répondre à cette situation, elle propose de supprimer l'obligation de prévoir des espaces verts dans la zone d'habitat et donc de supprimer le dernier alinéa de l'article. L'aménagement de tels espaces devrait rester facultatif. Pour ce faire, la CRAT propose d'intégrer ces espaces dans l'alinéa 2.

Article D.II.25.

Au même titre que pour la zone d'habitat, la CRAT constate que certaines zones d'habitat à caractère rural ne peuvent, par exemple pour cause d'exigüité, ou ne doivent, par exemple vu la proximité de tels équipements dans une autre zone du plan de secteur, accueillir ce type d'espaces.

Sous réserve de l'adaptation de la prescription de la zone d'habitat à caractère rural pour répondre à cette situation, elle propose de supprimer l'obligation de prévoir des espaces verts dans la zone d'habitat à caractère rural et donc de supprimer le dernier alinéa de l'article. L'aménagement de tels espaces devrait rester facultatif. Pour ce faire, la CRAT propose d'intégrer ces espaces dans l'alinéa 2.

La CRAT réitère sa remarque relative à la portée des termes « *ne mette pas en péril la destination principale de la zone* ». Elle recommande donc, dans un souci de clarification, de modifier la phrase comme suit : « ... *les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage* ». Elle considère en effet que la seule compatibilité avec le voisinage suffit.

Article D.II.26.

La CRAT propose de supprimer le début du paragraphe 1^{er}, soit « *Sans préjudice de leur implantation en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural* ». Elle rappelle que la zone de services publics et d'équipements communautaires est un type de zonage à part entière.

Article D.II.28.

La CRAT se réjouit que l'avant-projet de décret prévoit une procédure accélérée qui permet de passer d'un type de zone urbanisable à un autre.

La CRAT réitère sa remarque relative à une clarification d'une série de termes utilisés dans ces articles (artisanat, industrie, G.D...) au travers d'un lexique et ce, afin de rendre le Code plus appropriable par ses utilisateurs. La notion d'économie circulaire doit également être précisée. La CRAT comprend par « économie

circulaire » qu'il s'agit d'une activité qui fonctionne en complémentarité avec au moins une entreprise située dans le même parc d'activité économique.

Article D.II.29.

La CRAT demande une clarification du terme « distribution ».

Elle insiste pour que la zone d'activité économique mixte ne contribue pas à l'étalement urbain.

Article D.II.30.

Dans un souci de clarté, la CRAT souhaite apporter les modifications suivantes au premier alinéa : « *La zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel en ce compris aux activités liées à un processus de transformation de matières premières ou semi-finies, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution* ».

Article D.II.31.

La Commission émet les considérations suivantes :

- Au paragraphe 1^{er}, alinéa 1, la CRAT recommande de supprimer la notion « *de proximité* » afin de permettre à toutes les activités agro-économiques de s'implanter dans la zone d'activité économique avec surimpression « A.E. » ;
- Au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, la CRAT recommande que soit défini le terme « grande distribution ». Tel qu'il est écrit, la Commission se demande si les activités de grande distribution comprennent les activités logistiques, les concessionnaires automobiles et les ateliers de réparations ? Elle souhaite que l'article intègre la possibilité de vente au détail complémentairement au commerce de gros ainsi que certains services auxiliaires dynamisant la zone et organisant une activité sociale complémentaire.
- Au paragraphe 2, alinéa 1 relatif à la surimpression « R.M. », la CRAT souhaite que le commentaire précise explicitement si cette zone vise un principe de regroupement des entreprises dans une zone clairement identifiée.

Article D.II.32.

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 1, la CRAT recommande de supprimer la notion « *de proximité* » afin que la zone d'aménagement communal concerté à caractère économique soit davantage orientée vers des activités agro-économiques d'une certaine dimension.

Dans ce même paragraphe, elle propose également d'apporter les modifications suivantes : « ... *à l'exclusion des activités de vente de détail sauf lorsqu'elles*

constituent l'accessoire d'une activité économique autorisée ou que la zone a été destinée à la zone-d' à des activités économiques mixte au sens de l'article D.II.29.

Article D.II.34.

La CRAT suggère de compléter la définition de la zone d'enjeu régional par la disposition reprise à l'article D.II.47 §5.

Article D.II.35.

La CRAT suggère de compléter la définition de la zone d'enjeu communal par la disposition reprise à l'article D.II.47 §6.

Article D.II.36.

§ 1^{er}

La CRAT estime qu'il n'est pas opportun de définir précisément ce qu'on entend par « activité agricole » à partir du moment où cette notion est définie dans d'autres réglementations. Elle observe également que les autres activités reprises dans ce chapitre ne sont pas définies avec autant de précision. La CRAT suggère dès lors de renvoyer cette définition dans le commentaire des articles.

Comme déjà signalé dans ses considérations générales, la CRAT estime que la conservation de l'équilibre écologique est un objectif qui ne doit pas concerner la seule zone agricole mais bien l'ensemble du territoire wallon et suggère que cette notion soit rajoutée aux articles dédiés aux prescriptions générales des zones au plan de secteur.

De même, elle suggère de supprimer l'alinéa 2. Elle estime que les termes « *formation du paysage* » sont vides de sens.

Dans ce cas, le paragraphe 1^{er} consisterait à dire que « *La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles* ».

Au dernier alinéa de ce paragraphe, la CRAT propose de supprimer la référence au Code wallon de l'agriculture car elle est inopportune. Le paragraphe 3 de l'article donne en effet l'habilitation au Gouvernement de déterminer les activités de diversification.

§ 2

La CRAT émet des interrogations sur la pertinence des restrictions d'implantation d'éoliennes émises dans cet alinéa au regard des objectifs de la Wallonie en matière d'énergies renouvelables.

Bien qu'ouverte au développement éolien en Wallonie, la CRAT propose de supprimer l'alinéa relatif aux éoliennes car ce type d'activité peut se développer

dans d'autres zones que la zone agricole et en zone agricole, ailleurs que le long des autoroutes.

A l'alinéa 3, la CRAT propose de modifier la première phrase comme suit : « *Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone* ». La Commission estime en effet qu'aucune zone ne peut être impactée de manière irréversible.

De plus, la CRAT relève deux notions imprécises méritant de figurer dans le lexique :

- activité récréative de plein air : quelles sont les activités concernées ?
- à titre temporaire : il s'agit d'une notion particulièrement vague.

Au dernier alinéa, la CRAT propose de supprimer la possibilité d'implanter de petits abris pour animaux en zone agricole. Elle souhaite en effet éviter que les petits abris soient implantés dans le fond de certaines parcelles constructibles empiétant sur la zone agricole. Elle relève cependant dans le commentaire de l'article D.IV.1 §2 la volonté du législateur d'autoriser ce type d'installations.

Article D.II.37.

Au même titre que pour la zone agricole, la CRAT recommande de modifier la première phrase comme suit : « *La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique* ».

De même, elle suggère de supprimer l'alinéa 2. Elle estime que les termes « *formation du paysage* » sont vides de sens.

La CRAT attire l'attention sur la nécessité de bien articuler les conditions qui seront fixées par le Gouvernement en matière de culture de sapins de Noël avec le contenu du point 14° de l'article D.IV.5.

La CRAT s'interroge sur la présence du 2ème alinéa du §5 qui concerne le déboisement à des fins agricoles au vu du contenu du 1^{er} alinéa qui concerne les activités de parc animalier. On propose d'en faire un paragraphe à part entière.

Article D.II.38.

Au même titre que pour la zone agricole et la zone forestière, la CRAT recommande de ne pas faire allusion à la « *formation du paysage* ».

Chapitre III – Procédure

La CRAT apprécie le fait d'avoir prévu une trame commune pour les différents types de révision de plan de secteur, ainsi que d'avoir fixé des délais qui permettront d'accélérer les procédures. Afin d'améliorer la structure du chapitre, la Commission propose toutefois de réorganiser les articles de la manière suivante :

- Le premier article reprendrait le contenu du dossier de base. Dans l'avant-projet de décret, ce dossier de base est défini dans un article relatif à un type de révision de plan de secteur (révision à l'initiative du Gouvernement) ;
- La procédure de droit commun serait ensuite développée. La CRAT demande d'ajouter deux éléments à cette procédure :
 - o le moment où des éléments complémentaires pourraient être joints au dossier.
 - o la tenue d'une réunion d'information du public pour l'ensemble des types de révision.
- Pour terminer, les dispositions spécifiques aux différents types de révision seraient développées.

Article D.II.45.

§ 3

Au dernier alinéa, la CRAT regrette qu'en l'absence d'envoi de la décision par le Gouvernement, la demande soit réputée refusée. Elle s'interroge sur les raisons qui sous-tendent cette disposition. Afin de répondre à un des objectifs de l'avant-projet de décret qui est de faciliter et d'accélérer la concrétisation de projets sur le terrain, la CRAT propose que la demande soit réputée acceptée.

Article D.II.46.

§ 5

Au dernier alinéa, la CRAT réitère son regret qu'en l'absence d'envoi de la décision par le Gouvernement, la demande soit réputée refusée. Elle s'interroge sur les raisons qui sous-tendent cette disposition. Afin de répondre à un des objectifs de l'avant-projet de décret qui est de faciliter et d'accélérer la concrétisation de projets sur le terrain, la CRAT propose que la demande soit réputée acceptée.

Article D.II.47.

§ 4

La Commission regrette que ce paragraphe n'apporte aucune clarification au niveau de l'élaboration de compensations alternatives. Elle insiste donc pour que le Gouvernement définisse rapidement des balises claires en matière de compensations alternatives afin d'éviter des propositions de compensations qui n'auraient pas de liens directs ou proportionnels avec le projet de révision du plan de secteur. Elle propose dès lors la modification suivante : « *Le Gouvernement peut déterminer les modalités relatives aux compensations alternatives* ».

§ 5

La CRAT estime que le premier alinéa ne doit pas être repris dans le chapitre relatif à la procédure de révision de plan de secteur, mais plutôt dans l'article D.II.34. qui définit la zone d'enjeu régional.

La CRAT ne comprend pas l'insertion de l'alinéa 2 dans ce paragraphe lié à la zone d'enjeu régional vu qu'il concerne la zone d'activité économique.

La CRAT s'interroge également sur la justification du seuil de 15 % mentionné au point 1° et de ses implications sur l'économie générale du plan de secteur.

§ 6

La CRAT estime que le premier alinéa ne doit pas être repris dans le chapitre relatif à la procédure de révision d'un plan de secteur, mais plutôt dans l'article D.II.35. qui définit la zone d'enjeu communal.

La CRAT demande également que la notion de renouvellement reprise dans cet alinéa soit clarifiée.

La CRAT s'interroge enfin sur la justification du seuil de 10 % mentionné à l'alinéa 3 et sur ses implications sur l'économie générale du plan de secteur.

Article D.II.49.
§ 1^{er}

A partir du moment où elle est associée à l'ensemble de la procédure de révision du plan de secteur, la CRAT insiste pour que la sollicitation de son avis soit clairement reprise dans ce paragraphe.

§ 2

La CRAT prend acte de l'intégration de manière explicite de la faculté pour le Ministre ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions de soumettre au Gouvernement un projet de plan modifié si ce dernier a pour objet de mieux répondre aux objectifs poursuivis. La CRAT souhaite avoir ses apaisements sur le fait que cette solution émane bien des conclusions du rapport sur les incidences environnementales ou des avis rendus dans le cadre de la procédure.

La CRAT ne comprend toutefois pas l'utilité d'avoir précisé qu'il faut que la solution envisagée soit « raisonnable ». Elle propose donc de supprimer cette notion floue.

Article D.II.50.
§ 1^{er}

La CRAT accueille favorablement le fait d'avoir ajouté des délais dans la procédure car cela permet de répondre à un des objectifs de l'avant-projet de décret qui est

de faciliter et d'accélérer la concrétisation de projets sur le terrain. Elle regrette toutefois qu'en l'absence de décision dans un délai de 60 jours à dater de la réception du rappel par le Gouvernement, le plan est réputé refusé. Elle s'interroge sur les raisons qui sous-tendent cette disposition et propose que la demande soit réputée acceptée.

Elle apprécie également le fait d'avoir prévu qu'un arrêté du Gouvernement adoptant une révision de plan de secteur peut valoir périmètre de reconnaissance. Cette disposition s'inscrit pleinement dans un objectif de simplification administrative.

Article D.II.53.

La CRAT relève que la possibilité de réaliser une procédure conjointe entre un permis d'urbanisme ou un permis unique et une révision de plan du secteur semble être une réelle simplification administrative.

Au point 4° du premier paragraphe, la CRAT ne comprend toutefois pas ce qui justifie l'utilisation d'un plafond de deux hectares pour limiter les possibilités d'utilisation de la procédure conjointe plan-permis.

3.2.3. Titre III – Droit transitoire

La CRAT demande d'ajouter une disposition transitoire relative au Schéma de développement de l'espace régional.

Chapitre premier – Les schémas communaux

Article D.II.58.

Au paragraphe 2, la CRAT s'interroge sur l'opportunité de prévoir une durée de validité de 18 ans à dater de l'entrée en vigueur du Code pour un schéma de structure communal devenu schéma de développement communal. Cette disposition risque en effet de maintenir des schémas de structure communaux assez anciens dont les objectifs ne seraient plus en phase avec la stratégie territoriale actuelle d'une commune.

Afin de remédier à ce problème, la CRAT propose de limiter la durée de validité des schémas de structure communaux existants à 6 ans à dater de l'entrée en vigueur du Code, au lieu des 18 ans prévus. Si après les 6 années, certains schémas de structure ont plus de 18 ans, ils seront considérés comme périmés. Ceux qui auront moins de 18 ans auront la possibilité d'avoir leur validité prorogée pour une période de 6 ans.

Article D.II.65.

Cet article de droit transitoire définit la manière dont les procédures de révision de plans de secteur en cours seront prises en charge par le nouveau Code.

La CRAT estime que l'alinéa 2 § 1^{er} ne définit pas clairement les différents cas de figure des dossiers en cours pour les zones d'extraction. Ils devraient être divisés en trois cas :

- Une zone d'extraction au sens du CWATUPE devient une zone de dépendances d'extraction ;
- Une zone d'extraction au sens du CWATUPE devient une zone d'extraction ;
- Une zone d'extraction au sens du CWATUPE devient une zone de dépendances d'extraction et une zone d'extraction.

Le texte devrait être clarifié sur ces points afin que les procédures en cours ne soient pas inutilement pénalisées lors de leur basculement sous le régime du CoDT.

Article D.II.66.

La CRAT propose que la durée de validité des différents plans communaux d'aménagement soit calculée de la même manière que les schémas de structure communaux. Pour ce faire, elle propose de prévoir une disposition transitoire qui limiterait la durée de validité des plans communaux d'aménagement existants à 6 ans à dater de l'entrée en vigueur du Code. Si après les 6 années, certains plans communaux d'aménagement ont plus de 18 ans, ils seront considérés comme périmés. Ceux qui auront moins de 18 ans auront la possibilité d'avoir leur validité prorogée pour une période de 6 ans.

A l'alinéa 2, dans un souci de sécurité juridique, la Commission insiste pour que le Gouvernement définisse rapidement les modalités de conversion des affectations des plans communaux dérogatoires en affectations du plan de secteur. Elle propose dès lors la modification suivante : « *Le Gouvernement peut définir les modalités de conversion...* ». Elle insiste pour que cette conversion se fasse à l'échelle du plan de secteur et qu'elle garantisse la pérennité du caractère réglementaire des plans communaux dérogatoires.

A l'alinéa 4, la CRAT propose la modification suivante : « *le schéma d'orientation local relatif aux anciens plans communaux d'aménagement dérogatoires mis en œuvre ou révisionnels...* ».

Article D.II.67.

La CRAT ne comprend pas l'insertion de l'alinéa 3 dans cet article à partir du moment où il est intégralement repris à l'article D.II.66. Elle propose donc de le supprimer.

3.3. Sur le livre III – Des guides d’urbanisme

3.3.1. Titre premier – Du guide régional d’urbanisme

Chapitre premier - Généralités

La CRAT prend acte de la définition du guide régional d’urbanisme. Elle s’interroge toutefois sur la possibilité pour le Gouvernement d’adopter un tel guide avant l’adoption du schéma de développement du territoire, sauf à considérer que l’on ait appliqué la mesure transitoire proposée par la CRAT concernant le SDER.

Chapitre II - Contenu

Article D.III.2.

Elle souhaite toutefois que le guide comprenne des indications sur les mesures d’urbanisme qui s’inscrivent dans un objectif de réduction de la consommation énergétique.

Pour plus de clarté, la CRAT propose de remplacer les notions de conservation, de volumétrie et de couleurs reprises au point 1° par la notion de « typologie ».

Chapitre III - Procédure

Article D.III.3.

La CRAT regrette que la procédure d’élaboration du guide régional d’urbanisme ne prévoit pas de soumettre le projet aux procédures d’enquête publique et de participation telles que définies dans le Livre VIII du Code. Elle insiste pour que l’avant-projet de décret soit modifié dans ce sens.

La CRAT s’interroge sur le délai donné au Gouvernement pour l’adoption du guide.

3.3.2. Titre II – Du guide communal d’urbanisme

De manière générale, la CRAT relève que les dispositions de ce titre font uniquement référence à un guide communal d’urbanisme par commune. Elle estime qu’il devrait être possible, selon les spécificités du territoire communal, d’adopter un ou plusieurs guides communaux d’urbanisme.

Chapitre premier - Généralités

Article D.III.4.

La CRAT demande de compléter l’alinéa 2 de manière à prévoir que le guide communal décline aussi les objectifs de développement territorial du schéma de développement pluricommunal.

Chapitre II - Contenu

Article D.III.5.

La CRAT souhaite que le guide comprenne des indications sur les mesures d'urbanisme qui s'inscrivent dans un objectif de réduction de la consommation énergétique.

3.3.3. Titre III – Les dispositions communes

Chapitre premier – Révision et abrogation

Article D.III.7.

§ 3

Au deuxième alinéa, la CRAT propose de corriger la phrase en remplaçant « schéma » par « guide ».

3.4. Sur le livre IV – Les permis, les déclarations et les certificats d’urbanisme

3.4.1. Titre premier – Généralités

Chapitre II – Les actes soumis à permis d’urbanisation

Article D.IV.2.

La CRAT accueille favorablement la disposition qui stipule que la division d’un bien en au moins trois lots non bâtis (et non deux), dont au moins deux sont destinés à la résidence, est soumis à permise d’urbanisation. Cette disposition s’inscrit dans un objectif de simplification des procédures. Elle attire toutefois l’attention sur la nécessité de bien cadrer cette disposition afin d’éviter le saucissonnage de dossiers qui permettrait de ne pas être soumis à un permis d’urbanisation.

Article D.IV.3.

Au point 4°, la CRAT s’interroge sur le terme « construction » dans la phrase suivante : « *une construction située sur le bien à urbaniser peut être prise en considération pour le calcul des cent mètres* ». S’agit-il d’une construction destinée à l’habitat ou un abri de jardin peut-il suffire ?

Au point 5°, la CRAT estime que la règle des deux tiers de constructions ayant fait l’objet de la déclaration certifiant que les travaux sont réalisés et conformes au permis délivré ou sont vendus sur plan est trop contraignante pour le développement des projets immobiliers. Elle propose de diminuer cette proportion.

Au point 7°, la CRAT s’interroge sur l’exonération d’un permis d’urbanisation pour la division d’un bien sis dans le périmètre d’un site à réaménager (SAR) ou d’un site de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE). Elle attire l’attention sur le fait que les procédures d’adoption d’un SAR et d’un SRPE ne prévoient pas de mener une réflexion d’aménagement du territoire dans le périmètre concerné. Il serait donc peu opportun de prévoir pour ces cas précis l’exonération d’un permis d’urbanisation qui assurerait une réflexion dans le périmètre concerné.

Chapitre IV – Les actes et travaux soumis à permis d’urbanisme

Article D.IV.5.

La CRAT émet les considérations suivantes :

- Au point 6°, la CRAT propose de définir la notion de « logement » en se basant sur la définition reprise dans le Code du Logement.
- Au point 7°, la CRAT propose de remplacer « bien » par « bâtiment ».
- Au point 8°, il serait utile de vérifier les articulations de cette disposition avec le Décret relatif aux implantations commerciales.

- Au point 9°, la notion de modification sensible du relief du sol doit absolument être définie. La CRAT propose donc la modification suivante : « *Le Gouvernement peut définir la notion de modification sensible du relief du sol* ».
- Au point 14°, la CRAT attire l'attention sur la nécessité de bien articuler les dispositions qui seront fixées par le Gouvernement en matière de culture de sapins de Noël via l'article D.II.37.

Vu le caractère indicatif du guide communal d'urbanisme et dans un souci d'allègement des procédures, la CRAT propose de supprimer le dernier alinéa.

Chapitre V – Les dérogations et les écarts

Articles D.IV.7. et D.IV.8.

La CRAT demande de préciser dans ces deux articles ce qu'on entend par « *aménagements accessoires et complémentaires aux constructions* ».

Article D.IV.9.

La CRAT s'interroge sur l'utilisation du seuil de 15 EH dans le deuxième alinéa. Elle demande de s'assurer de la compatibilité de ce seuil avec les seuils des installations d'épuration utilisés dans le Code de l'Eau.

Article D.IV.10.

La Commission estime que la règle dérogatoire du comblement dans une zone non destinée à l'urbanisation telle que reprise au point 1° ne s'inscrit pas toujours dans un objectif de freiner l'étalement urbain.

Elle insiste également pour que les actes et travaux visés par le point 3° s'inscrivent dans un objectif d'amélioration et de densification de la zone.

Article D.IV.13.

La CRAT insiste sur le fait d'éviter les conditions de dérogation dénuées de contenu normatif.

3.4.2. Titre II – Procédure

Chapitre premier – Les autorités compétentes

Article D.IV.14.

La CRAT estime que l'avant-projet de décret ne permet pas de fixer l'autorité compétente qui sera chargée de délivrer un permis relatif à un projet situé à la fois sur un terrain privé et sur un terrain public. La CRAT demande que cet article réponde à cette lacune.

Article D.IV.15.

La CRAT regrette que l'avant-projet de décret modifie au travers de cet article les conditions qui permettent à une commune d'entrer en décentralisation. Elle insiste pour que le système actuel soit maintenu car il est indispensable de se référer à un guide communal d'urbanisme.

Elle propose donc de rédiger le point 1° de la manière suivante :

« Soit, simultanément, un schéma de développement communal, une commission communale et un guide communal d'urbanisme couvrant tout le territoire communal ».

Par ailleurs, la CRAT préconise que si une commune s'inscrit dans un schéma de développement pluricommunal, couvrant tout le territoire communal, comportant l'ensemble des mesures de mise en œuvre et dont le niveau de précision est celui du schéma de développement communal, le schéma de développement pluricommunal peut dans ce cas être considéré comme un schéma de développement communal.

Article D.IV.22.

A l'avant-dernier alinéa, la CRAT est défavorable à la disposition qui permet au demandeur de choisir le fonctionnaire délégué qui instruira et statuera sur sa demande de permis lorsque les actes et travaux projetés relèvent de la compétence de plusieurs fonctionnaires délégués.

La CRAT estime que l'avant-projet de décret doit définir des critères objectifs de choix du fonctionnaire délégué.

Article D.IV.24.

La CRAT estime que les dispositions reprises dans le dernier alinéa doivent être intégrées à la Section 4 du présent chapitre puisqu'elles concernent des éléments de procédure liés aux permis délivrés par le Parlement wallon.

Dans la mesure où la CRAT propose dans l'article suivant de supprimer l'octroi d'un permis par décret, elle propose de supprimer l'alinéa 2 de cet article. A titre subsidiaire, si le permis par décret est maintenu, la CRAT s'interroge sur la possibilité qui est offerte au Gouvernement de refuser un projet de décret vu qu'il

est lui-même à l'initiative de tous les projets de décrets. La CRAT souhaite que ce point fasse l'objet d'explications dans le commentaire des articles.

Article D.IV.25.

En termes de répartition des compétences, la CRAT suggère que le Parlement wallon puisse définir les projets d'intérêt général. Il reviendra alors au Gouvernement de délivrer les permis relatifs à ces projets.

Chapitre II – Les dossiers de demande

Article D.IV.26.

§ 2

La CRAT souligne le caractère ambigu de ce paragraphe et s'interroge sur sa portée juridique.

Elle s'étonne également de voir apparaître une telle disposition destinée au permis d'urbanisation dans un article qui fixe les modalités de constitution du dossier de tous les types de demandes de permis.

Article D.IV.27.

La CRAT suggère de remplacer « *des guides d'urbanisme* » par « *du guide régional* ».

Article D.IV.28.

La CRAT relève qu'il n'est pas prévu que le dossier de base donne des indications précises sur la délimitation des lots. Elle demande de préciser clairement à quel stade de la procédure cette information doit être fournie.

Elle demande également que l'article précise les informations qui doivent être reprises dans le contenu simplifié. Elle propose que le dernier alinéa prévoit l'habilitation pour le Gouvernement wallon d'arrêter le contenu simplifié.

Article D.IV.31.

La CRAT se réjouit de la concertation en amont du projet et de l'élaboration d'un procès-verbal après la réunion.

§ 3

La CRAT estime que l'invitation des instances doit être obligatoire. Elle propose donc la modification suivante : « *L'autorité compétente peut inviter toute instance visée à l'article D.IV.35* ».

§ 6

La CRAT émet des doutes sur la praticabilité du délai de 20 jours fixé dans ce paragraphe. Elle s'interroge également sur les implications du non-respect de ce délai ou sur la non-teneur de la réunion sur la procédure.

Chapitre V – Le dépôt de la demande

Article D.IV.32.

Dans un souci de simplification administrative, la CRAT apprécie que l'avant-projet de décret intègre la possibilité d'introduire une demande de permis par voie électronique. Lorsqu'il arrêtera les modalités de sa mise en œuvre, la Commission insiste auprès du Gouvernement afin qu'il vérifie la praticabilité de cette disposition.

Chapitre VI – Consultations

Article D.IV.37.

La CRAT met en évidence le caractère non prévisible du délai de remise d'avis du Service d'incendie. Elle insiste donc pour que cet avis ne soit pas une raison de blocage de la procédure de demande de permis lorsqu'il tarde à être remis.

Article D.IV.39.

La CRAT estime que le demandeur et l'auteur de projet doivent recevoir l'avis du fonctionnaire délégué au même titre que le Collège communal. Elle propose dès lors la modification suivante : *Le jour où le fonctionnaire délégué envoie également son avis au collège communal, il en avise le au demandeur et à son auteur de projet ».*

Chapitre VII – Formalités complémentaires

Article D.IV.40.

La CRAT demande de vérifier les articulations entre les mesures particulières de publicité fixées dans cet article et les mesures d'annonce individuelle de l'enquête publique fixées dans l'article D.VIII.11.

Article D.IV.42.

§ 1^{er}

La CRAT souhaite qu'en cas de recours contre une décision du Collège communal, les demandeurs puissent fournir des pièces complémentaires. Elle propose donc de

supprimer le morceau de phrase « *Sauf lorsque le recours a pour objet une décision du collège communal* ».

La CRAT relève également que cet article limite les possibilités de modification de la demande aux seules modifications de plans. Elle propose d'élargir le champ des possibilités en modifiant le paragraphe comme suit : « *...produire des plans modificatifs et/ou, le cas échéant un complément corollaire...* ».

§ 2

La CRAT ne comprend pas l'utilité d'avoir commencé ce paragraphe par « *Le cas échéant* » et propose de supprimer ces termes.

Article D.IV.45.

La CRAT estime que l'alinéa 1^{er} est difficile à comprendre et demande qu'il soit réécrit avec plus de clarté.

Chapitre VIII – La décision sur les demandes de permis et de certificat d'urbanisme

Article D.IV.46.

La CRAT propose de supprimer l'alinéa qui prévoit que : *Les délais visés à l'alinéa 1^{er} peuvent être prorogés de quinze jours par le collège communal* ». Elle rappelle que la procédure est maintenant réglée par des délais de rigueur et qu'il n'est dès lors pas utile de prévoir une telle disposition.

Article D.IV.47.

§ 1^{er}

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 3, afin d'éviter un refus implicite, la CRAT propose de prévoir la faculté pour le demandeur de solliciter une prorogation du délai à toute étape de la procédure, ceci afin d'éviter que des projets quasi aboutis n'arrivent en fin de procédure. Cette sollicitation devra se faire avant la fin du délai visé.

Article D.IV.54.

Au premier alinéa, la CRAT propose de supprimer « *ou à l'intégration* ».

Vu que l'alinéa 3 habilite le Gouvernement à fixer la nature des charges d'urbanisme et leurs modalités d'application, la CRAT estime que l'alinéa 2 est trop précis. Ce contenu devrait être repris dans l'arrêté qui devra être rapidement pris par le Gouvernement.

La CRAT propose donc les modifications suivantes :

- A l'alinéa 2, supprimer « ~~et couvrent la réalisation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, la réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou communautaires en ce compris, les conduites, canalisations et câbles divers enfouis, ainsi que toutes mesures favorables à l'environnement~~ ».
- A l'alinéa 3, lire : « ~~Le Gouvernement peut déterminer~~ ... ».

Article D.IV.57.

Au point 4° a) et b), la CRAT estime qu'il est indispensable de préciser clairement ce qu'on doit entendre par « ...à proximité... ».

Au point 5°, la CRAT insiste pour que les conditions d'habitabilité soient fixées dans le guide communal d'urbanisme.

Article D.IV.58.

La CRAT préconise que l'acte qui sera utilisé pour définir l'établissement ou la révision du nouveau schéma visé à l'alinéa 2 soit l'adoption de l'avant-projet.

La CRAT propose de débiter l'alinéa 3 par la disposition suivante : « *Sans préjudice de l'application de l'article D.IV.33, qui prévoit la possibilité de demander des compléments d'information, le délai redémarre au dépôt de la nouvelle demande* ». Si cette disposition n'est pas introduite, le contenu de l'article D.IV.33. devra être adapté.

Article D.IV.60.

La CRAT insiste pour que le principe de proportionnalité soit rapidement défini. Elle propose donc la modification suivante : « *Le Gouvernement peut définir le principe de proportionnalité* ».

Chapitre XI - Recours

La CRAT demande de vérifier si les dispositions reprises dans ce chapitre s'articulent correctement avec les modalités de recours fixées dans le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

Article D.IV.66.

La CRAT apprécie le fait d'avoir prévu à l'alinéa 3 que l'administration envoie aux personnes invitées le cadre dans lequel s'inscrit le projet.

Dans un souci de clarté, elle propose d'intégrer l'alinéa 4 dans un troisième point de l'alinéa 3. Cela impliquerait la modification suivante : « *L'envoi comprend également 3) une première analyse du recours...* ».

Article D.IV.69.

Afin d'être cohérente avec nos remarques émises dans le cadre de l'article D.IV.25., la CRAT propose de supprimer cet article.

Chapitre XIII – Formalités post-décisoires

Article D.IV.70.

La CRAT estime que les implications du non-affichage du permis ou de la déclaration ne sont pas claires. L'article devrait prévoir cette éventualité.

3.4.3. Titre III – Effets du permis

Chapitre II – Les permis à durée limitée

Article D.IV.80.

La CRAT demande que les permis à durée limitée puissent faire l'objet d'une prorogation de leur durée moyennant le respect de certaines balises.

La CRAT s'interroge sur la portée exacte de la disposition qui précise que « *la durée du permis peut être limitée s'il est relatif à des actes et travaux dans une zone qui n'est pas destinée à l'urbanisation* ». La CRAT demande que le commentaire des articles précise cette disposition.

Chapitre III – La péremption des permis

Article D.IV.85.

La CRAT estime que cet article doit donner la possibilité au collège communal de faire obstacle via un acte administratif à la péremption du permis si les travaux non encore exécutés dans les cinq ans de l'octroi du permis sont primordiaux notamment pour l'intégration et la faisabilité du projet. Si l'acte n'est pas posé, la péremption est confirmée.

Elle propose également la modification suivante : « *Le collège communal peut constater* ».

3.4.4. Titre IV – Effets du certificat d’urbanisme

Article D.IV.97.

La CRAT demande que le contenu du point 6° f) soit modifié afin d’être mis en cohérence avec la disposition similaire reprise dans la procédure de permis.

Au point 9°, la CRAT demande des précisions sur le renvoi à l’article D.IV.57. S’agit-il bien des points 2°, 3° et 4° de cet article ?

Article D.IV.99.

La CRAT propose de supprimer le point 4° puisqu’il est intégralement repris dans le point 1°.

3.5. Sur le livre V – L’aménagement du territoire et l’urbanisme opérationnels

La CRAT attire l’attention sur la nécessité de vérifier l’articulation de l’ensemble des dispositions du Livre V avec les dispositions reprises dans le décret « Sol » et le décret « Déchets » notamment pour éviter des situations de vide juridique.

La CRAT apprécie l’initiative du Gouvernement d’avoir supprimé le recours obligatoire à un schéma communal et à un programme de réaménagement pour mettre en œuvre un périmètre de site à réaménager et un périmètre de site de réhabilitation paysagère et environnementale. Cette suppression permet d’alléger la procédure et de rendre ces deux outils plus opérationnels.

Elle insiste toutefois sur la nécessité d’utiliser prioritairement ces deux outils afin de réhabiliter, rénover ou assainir un site. La CRAT souhaite éviter les cas où ces outils sont utilisés exclusivement pour déroger au plan de secteur.

3.5.1. Titre premier – Les sites à réaménager

Article D.V.1.

La CRAT estime que le terme « réaménager un site » prête à confusion car il n’est pas adapté aux actes et travaux qui sont repris dans sa définition. On pourrait en effet considérer qu’il s’agit des actes et travaux liés au projet qui s’implantera dans le périmètre visé.

Article D.V.2.

La CRAT propose la possibilité de lier cette procédure à celle relative au périmètre de reconnaissance économique.

3.5.2. Titre II – Des sites de réhabilitation paysagère et environnementale et de conservation de la beauté du paysage

La CRAT estime que le site de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE) n'est pas un outil clairement défini et qu'il est fort similaire au site à réaménager. En vue d'une rationalisation des outils d'aménagement opérationnel, la CRAT s'interroge sur le maintien de cet outil.

Article D.V.7.

§ 1^{er}

La CRAT estime qu'il serait plus pertinent d'intégrer le deuxième alinéa dans le livre relatif aux infractions.

3.5.3. Titre III – Des périmètres de remembrement urbain

Dans un souci de cohérence avec les procédures liées à d'autres outils d'aménagement opérationnel, tels que le SAR, le SRPE, la revitalisation ou la rénovation urbaine, la CRAT demande que son avis soit clairement sollicité sur le projet de périmètre de remembrement urbain.

La CRAT attire l'attention sur la nécessité de prévoir des mesures transitoires relatives aux périmètres de remembrement urbain.

3.5.4. Titre IV (lire VI)– Des zones d'initiatives privilégiées

La CRAT s'interroge sur les articulations qui peuvent exister entre cet outil d'aménagement opérationnel et d'autres tels que la rénovation urbaine, les outils de politique de la ville et la zone d'enjeu communal.

Tout en reconnaissant l'intérêt de maintenir les objectifs poursuivis par cet outil, la CRAT demande de vérifier si ces objectifs ne pourraient pas être rencontrés par le biais d'autres outils.

3.6. Sur le livre VI – Politique foncière

3.6.1. Titre premier – Des expropriations et des indemnités

Chapitre premier – Les biens susceptibles d’expropriation

Article D.VI.1.

La CRAT estime que plusieurs notions mentionnées dans cet article doivent faire l’objet d’une définition claire, soit :

- Au point 8°, qu’entend-on par « *zones vulnérables* » ?
- Au point 9°, qu’entend-on par « *actions* » ?
- Au point 10°, la CRAT propose d’entendre par « *périmètre* », le périmètre d’une opération spécifique d’urbanisme en lien avec la mise en œuvre du plan relatif à l’habitat permanent. Cette proposition s’inspire du contenu du point 11° de l’article D.VI.17.

Chapitre III – La procédure administrative

Article D.VI.5.

§ 1^{er}

La CRAT s’interroge sur les conséquences de l’absence de mesures particulières de publicité pour les cas de prise de possession immédiate d’un immeuble ou d’un groupe d’immeubles. Elle insiste pour que cette disposition fasse rapidement l’objet d’un cadrage.

Chapitre III – La procédure judiciaire

Article D.VI.6.

La CRAT s’interroge sur les critères de prise de possession immédiate et relève l’ambiguïté par rapport à la loi du 26 juillet 1962 relative à l’extrême urgence. La CRAT souhaite donc qu’une procédure judiciaire spécifique soit élaborée en excluant toute référence cette loi.

Chapitre IV – Le calcul des indemnités

Article D.VI.9.

Par souci de clarté, la CRAT suggère de finir l’article par les termes « *après expropriation* ».

Elle demande également de préciser que les travaux restant à exécuter après expropriation soient obligatoirement réalisés ou à défaut, que leur coût soit rétrocédé aux propriétaires des biens avant expropriation.

Chapitre VIII – Renonciation à l’expropriation

Article D.VI.15.

Le cas échéant, à la demande du propriétaire du bien exproprié, la CRAT suggère qu’un acte de l’autorité soit pris à la fin du délai de dix ans sur les intentions du maintien ou non du plan d’expropriation.

3.6.2. Titre II – Le droit de préemption

Chapitre premier – Champ d’application

Article D.VI.17.

Vu que le droit de préemption peut être appliqué sur des biens immobiliers compris dans des périmètres concernés par des outils d’aménagement opérationnel (revitalisation, rénovation urbaine, SAR, SRPE), la CRAT estime qu’il serait opportun de le rendre également possible dans des périmètres de remembrement urbain et dans des zones d’initiatives privilégiées.

Au point 5°, il faut remplacer « *local* » par « *communal* ».

Chapitre II – Procédure d’adoption des périmètres

Article D.VI.23.

La CRAT propose de supprimer cet article car elle souhaite que le droit de préemption soit possible plus en amont dans les procédures d’élaboration des plans, schémas et périmètres, soit dès leur approbation au sens de l’article D.II.44. alinéa 1^{er}.

3.6.3. Titre IV – Le régime des moins-values et des bénéfiques

Chapitre II – Le régime des bénéfiques résultant de la planification

La CRAT estime que le titre du chapitre ne correspond pas à son contenu. Elle propose de le remplacer par « *Chapitre II – Le régime de taxation* ».

Article D.VI.48.

La CRAT relève à l'alinéa 2 que la taxe n'est pas due lorsque la plus-value ne concerne que des biens publics. Elle suggère une clarification du champ d'application tel que défini étant donné le traitement différencié entre le secteur public et le secteur privé que cette disposition introduit.

Article D.VI.57.

La CRAT insiste sur l'importance pour les communes de tenir l'inventaire faisant l'objet de cette disposition et attire l'attention sur la nécessité de l'articuler avec les dispositions du Code du logement.

Article D.VI.58.

§ 1^{er}

La CRAT demande une clarification du terme « parcelle ».

Elle propose de supprimer le point 4^o dans le but de limiter l'étalement urbain. Elle estime qu'il serait plus opportun que les communes puissent établir d'initiative des modalités de taxation dans cet objectif.

§ 2

La CRAT propose de compléter le dernier alinéa par une disposition qui prévoit une prorogation du délai de cinq ans. Il est en effet possible que, pour certains projets, des procédures de demandes de permis ont été lancées sans avoir encore abouti à l'échéance des cinq ans.

3.7. Sur le livre VII – Les infractions et sanctions

3.7.1. Titre premier – Les infractions

Chapitre I – Les actes infractionnels

Article D.VII.1.

§ 1^{er}

A l'alinéa 4, la CRAT propose de remplacer « *guide d'urbanisme* » par « *guide régional d'urbanisme* ».

§ 2

Pour plus de clarté, la CRAT propose de modifier la fin du deuxième alinéa comme suit « *...aux termes d'usuels elle est prescrite* ».

Chapitre II (lire III) – Les agents constatateurs

Article D.VII.3.

La CRAT propose de maintenir la disposition prévue dans le CoDT du 24 avril 2014 qui prévoit que le Gouvernement peut délivrer aux agents constatateurs un document attestant de leur qualité et de leur identification.

Article D.VII.4.

A l'alinéa 1^{er}, la CRAT propose de définir clairement ce qu'on entend par « *mise en conformité* » et la manière dont sera fixé le délai de mise en conformité.

Article D.VII.7.

La CRAT s'interroge sur le caractère légal de l'accès au chantier, aux constructions et aux installations.

Chapitre III (lire IV) – Ordre d'interruption des travaux

Article D.VII.8.

Pour plus de clarté, la CRAT propose les ajouts suivants :

- A l'alinéa 1^{er}, « *...la cessation de l'utilisation du bâtiment ou de l'accomplissement* » ;
- A l'alinéa 2, « *...dressé procès-verbal de constat de l'infraction, tel que repris au D.7.5.* ».

Article D.VII.9.

Il serait opportun de renvoyer à un arrêté du Gouvernement l'établissement d'un formulaire-type de confirmation écrite.

Chapitre IV (lire V) – Poursuite devant le tribunal correctionnel
Article D.VII.13.

La CRAT attire l'attention sur le fait que certaines questions ne sont pas envisagées dans cet article, soit :

- Qui et sous quelle forme va-t-on demander le mode de réparation directe par les autorités administratives ?
- Que se passe-t-il en l'absence de réponse de l'autorité ?
- Quelle est l'attitude du juge en cas d'absence des autorités administratives et de la partie civile au procès ?

Chapitre V (lire VI) – Absence de poursuite devant le tribunal correctionnel
Article D.VII.17.

Pour mieux coller au contenu de l'article, la CRAT propose de modifier le titre de la section 2 en la dénommant « *Médiation* ».

La CRAT estime qu'il est difficile de comprendre les articulations qui peuvent exister entre les sections 2 et 3.

Article D.VII.20.

La CRAT estime qu'il serait opportun de clarifier et de compléter la procédure de permis de régularisation car l'article tel qu'il est rédigé pourrait engendrer des problèmes concrets sur le terrain.

Chapitre VI (lire VII) – Droit des tiers et dispositions diverses
Article D.VII.23.

La CRAT renvoie à son commentaire sur l'article D.VII.13.

3.8. Sur le livre VIII – Participation du public et évaluation des incidences des plans et programmes

3.8.1. Titre premier – Participation du public

Chapitre I – Dispositions générales

Article D.VIII.1.

La CRAT regrette que la procédure d'élaboration du guide régional d'urbanisme ne prévoit pas de soumettre le projet aux procédures d'enquête publique et de participation telles que définies dans le Livre VIII du Code. Elle insiste pour que l'avant-projet de décret soit modifié dans ce sens.

La CRAT propose donc d'inclure le guide régional d'urbanisme dans la liste reprise au point 3°.

Article D.VIII.2.

Pour plus de clarté, la CRAT propose de remplacer l'alinéa 2 du paragraphe 1^{er} par la phrase suivante : « *Les résultats du processus participatif sont dûment pris en considération* ».

Article D.VIII.4.

La CRAT relève que tout public peut se prononcer dans le cadre d'une enquête publique, y compris les communes qui peuvent être affectées directement ou indirectement par la révision du plan de secteur. La CRAT propose de limiter la tenue l'enquête publique aux communes sur les territoires desquelles la révision se réalise.

Chapitre II – Réunion d'information préalable

Article D.VIII.5.

La CRAT relève que cet article a été rédigé sur base du Livre 1^{er} du Code de l'environnement et présente donc des termes propres à une réunion d'information préalable liée à un projet. La CRAT propose dès lors d'adapter cet article aux documents de planification. Par exemple, elle propose d'adapter le terme « techniques » repris au §1^{er}, point 4°.

Chapitre IV – Enquête publique

Article D.VIII.10.

Afin d'être plus cohérente avec le contenu de l'article D.VIII.10., la CRAT propose de compléter le titre de la Section 2 de la manière suivante : « *Section 2 – Séance de présentation du Schéma de développement du territoire* ».

Article D.VIII.11.

La CRAT émet les interrogations suivantes :

- Faut-il assimiler ces mesures d'annonce individuelle à la consultation de voisinage ?
- Quelles sont les motivations du retrait des propriétaires de la liste des personnes qui font l'objet de mesures d'annonce individuelle dans le cadre de l'enquête publique ?
- La CRAT préconise que les propriétaires soient informés au même titre que les occupants.

Article D.VIII.14.

La CRAT propose de remplacer « *Schéma de développement régional* » par « *Schéma de développement du territoire* ».

Article D.VIII.21.

La CRAT propose d'apporter les modifications suivantes :

- A l'alinéa 1^{er}, lire : « *A défaut pour la commune,..., le Gouvernement ou la personne qu'il désigne à cette fin ~~peut~~ envoyer, par pli ordinaire...* » ;
- A l'alinéa 2, lire : « *..., le Gouvernement, ou la personne qu'il désigne à cette fin, ~~peut~~, selon les modalités qui ~~peuvent~~ être sont arrêtées par le Gouvernement, se substituer...* ».

Chapitre V – Publicité relative à la décision

Article D.VIII.22.

La CRAT signale que la suppression de l'information individuelle (reprise dans l'article 323 du CWATUPE) rend incertain le point de départ du délai de recours au Conseil d'Etat à l'égard des tiers réclamants, principaux intéressés.

Article D.VIII.24.

La CRAT insiste sur la nécessité de préciser le délai de publication sur internet (par exemple, 20 jours après la parution au Moniteur belge).

Elle propose également de remplacer « *insérer sur* » par « *accessible via* ».

3.8.2. Titre II – Evaluation des incidences des plans et schémas

Chapitre II – Système d'évaluation des incidences des plans et schémas sur l'environnement

Article D.VIII.30.

Cet article prévoit que le Gouvernement informe régulièrement la CRAT de l'évolution des études préalables et lui communique les résultats. Suite à ces informations, la CRAT dispose d'une faculté d'émettre des observations ou de présenter des suggestions au Gouvernement. Cette dernière possibilité lui est offerte à tout stade de la procédure. Il faut donc en déduire qu'il n'y a pas de délai de rigueur. La CRAT s'interroge toutefois sur ce qu'on entend par « étude préalable ».

Article D.VIII.31.

§ 2

La CRAT propose de rendre possible l'exemption de tout ou partie de l'évaluation des incidences sur l'environnement.

Elle estime également qu'il est important de prévoir une mise en cohérence de cet article avec les procédures fixées dans le livre II de l'avant-projet de décret. Elle souhaite par exemple ne pas être consultée sur l'exonération de l'évaluation des incidences à partir du moment où elle n'est pas consultée sur le contenu de l'évaluation et sur le projet.

Article D.VIII.33.

§ 3

Elle attire l'attention sur la nécessité de s'assurer que cette table des matières est adaptée aux différents outils envisagés. Par exemple, sera-t-il possible de répondre au point 11° dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales lié à l'élaboration d'un schéma de développement communal ?

La CRAT demande de préciser la notion de « *évaluation des compensations* » mentionnée aux points 9° et 10°, et la notion de « *alternatives possibles* » mentionnée au point 11.

§ 4

A l'alinéa 5, la CRAT n'entend pas limiter son avis à l'ampleur et la précision des informations que le rapport sur les incidences environnementales doit contenir mais elle estime utile de pouvoir émettre des considérations sur l'avant-projet.

Article D.VIII.34.

A l'alinéa 1^{er}, la CRAT estime qu'il serait utile de prévoir une disposition similaire pour les révisions de plan de secteur à l'initiative de d'une personne physique ou morale, privée ou publique.

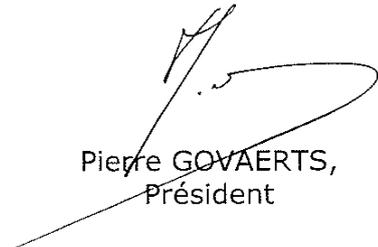
A l'alinéa 2, la CRAT propose de remplacer « *article D.II.46* » par « *article D.II.45* ».

3.9. Sur les dispositions finales

Vu le délai qui lui est imparti pour remettre son avis, la CRAT n'a pas eu le temps de se pencher sur les dispositions finales.

Elle se permet toutefois d'insister sur l'importance de vérifier que l'inventaire des références au CWATUPE reprises dans les autres réglementations est complet. Dans ce cadre, elle demande par exemple de vérifier que le Décret du 28 novembre 2013 sur la performance énergétique des bâtiments, qui entrera en vigueur le 1^{er} mai 2015, est bien repris dans les dispositions finales.

Pour la CRAT,



Pierre GOVAERTS,
Président

CODT – VERSION 2015 – AVANT-PROJET DE DÉCRET

Avis du Conseil d'administration de l'Union des Villes et Communes de Wallonie

SYNTHESE

Le présent avant-projet de décret propose différentes adaptations du CoDT dans sa version telle qu'adoptée par le Parlement wallon le 28 avril 2014. L'objectif recherché par le Gouvernement wallon est d'améliorer le cadre légal projeté, notamment au niveau de la sécurité juridique, pour faciliter et accélérer la concrétisation de projets sur le terrain.

À côté de modifications plus techniques – dont une première analyse (partielle) est réalisée en annexe à ce document –, la présente réforme est marquée par **une dizaine de mesures phares** révisant parfois substantiellement les principes consacrés dans le CoDT.

La présente note fait une présentation et une analyse méthodique de ces nouveaux principes.

Pour procéder à la révision du CoDT et rédiger l'avant-projet de décret, le Cabinet du Ministre Di Antonio a procédé à une large concertation des acteurs. Les représentants de l'Union des Villes et Communes de Wallonie ont ainsi été invités, au même titre que d'autres acteurs publics et privés, à participer à une relecture complète du CoDT pour pointer notamment les adaptations nécessaires ou souhaitées. Ces discussions ont servi de base à la rédaction du présent avant-projet de décret.

Nous tenons cependant à éveiller l'attention du Gouvernement wallon sur **sept points** qui, en l'état actuel de leur rédaction ou au vu de précédents avis émis par notre Conseil d'administration¹, sont source de **vives inquiétudes** et mériteraient d'être, en conséquence, amendés.

1. Les délais de rigueur

Le mécanisme des délais de rigueur reste l'un des points d'attention majeurs de l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Dans l'ensemble, les **évolutions actées répondent à nos revendications et s'avèrent dans ce cadre salutaires** tant pour les communes que pour le développement économique.

Le contenu de l'avant-projet de décret se veut le résultat d'une concertation de tous les acteurs concernés qui sont parvenus à un équilibre acceptable pour tous et extrêmement précis. Malgré ce consensus, nous devons constater que cet équilibre a été rompu dans la version actuelle du texte. La possibilité de proroger le délai de décision a en effet été réduite de 30 à 15 jours sans aucune justification. En conséquence, **l'UVCW ne saurait souscrire**

¹ V. note rel. aux « propositions d'amendements de l'Union des Villes et Communes de Wallonie » datée du 6.2.2014, constituant une reformulation et une mise à jour de l'avis du C.A. de l'UVCW daté du 28.5.2013.

au mécanisme des délais de rigueur tel qu'il est prévu actuellement et demande un allongement des délais de prorogation pour lui donner effet utile².

L'Union des Villes et Communes de Wallonie s'oppose également fermement à la double sanction qui vient se surajouter aux contraintes qu'impliquent les délais de rigueur et qui consiste en l'absence de recours pour la commune contre la décision du fonctionnaire délégué compétent sur expiration du délai de décision communale et en l'obligation de remboursement des frais de dossiers perçus par la commune lorsqu'elle n'a pas statué dans le délai. Cette logique de sanctions appliquées sans discernement est intolérable en ce qu'elle présuppose un comportement fautif.

2. Le schéma de développement territorial (nouveau SDER)

Les modifications apportées aux contenus, à la procédure et aux effets du SDT **répondent aux attentes de notre association**. Nous saluons particulièrement la consultation systématique des conseils communaux lors de sa révision ainsi que la limitation des effets du SDT sur les autorisations urbanistiques (limités aux permis parlementaires et aux projets de plus de 15 hectares).

Il importe toutefois que le travail de **révision du SDER** entrepris en 2010 dans une optique de dynamisation de la stratégie de développement du territoire et de valorisation des différents « visages » de la Wallonie soit **remis sur l'ouvrage**. Nous souhaitons dans ce cadre qu'un processus de concertation similaire à celui initié dans le présent avant-projet de décret associe l'Union des Villes et Communes de Wallonie dans la réflexion de son élaboration. Nous soulignons par ailleurs la nécessité de répondre aux effets potentiellement négatifs d'une prolongation du SDER actuel sans régime transitoire adapté.

3. Le schéma de développement pluricommunal (SDP)

L'UVCW réclamait de longue date que les communes puissent s'engager dans des conceptions concertées de leur développement. Le décret du 24 avril 2014 avait fait un pas important dans ce sens. La proposition qui est aujourd'hui à l'examen est plus ambitieuse. L'Union des Villes et Communes de Wallonie tient à **exprimer son plein soutien au Gouvernement dans le cadre de cette ouverture** qui est donnée aux pouvoirs locaux de coordonner leurs réflexions et d'unir leurs moyens. Il ne peut, selon nous, en résulter qu'une meilleure gestion des territoires et une plus grande cohérence des paysages.

Nous souhaitons attirer l'attention du Gouvernement sur le fait que le maître mot de ce mécanisme doit rester la « **souplesse** » ; principe qui devrait figurer :

- **au niveau du contenu**. L'important est avant tout qu'un dialogue se tisse sur base volontaire entre communes au travers d'objectifs partagés. Un excès de formalisme ne pourrait conduire qu'à un abandon des démarches ;
- **au niveau de la procédure**. Il pourrait s'avérer utile que le texte prévoie qu'une commune puisse participer à plusieurs SDP distincts ;
- **au niveau des effets** :
 - il conviendrait d'envisager la possibilité qu'un SDP puisse valoir SDC pour les communes concernées, ceci afin notamment de motiver certaines communes qui n'oseraient se lancer seules dans l'adoption d'un SDC ;
 - il pourrait s'envisager, à l'instar du SDT, que le SDP puisse orienter certains permis (par exemple, relatif à des équipements spécifiquement déterminés et/ou au regard de certains objectifs clairement listés).

² Accessoirement, la présente note émet un certain nombre de remarques complémentaires, susceptibles soit de fluidifier le mécanisme, soit de garantir une réponse à certains aléas procéduraux qui pourraient porter préjudice au demandeur.

4. La zone d'enjeu communal (ZEC) et zone d'enjeu régional (ZER)

La ZEC est destinée à remplacer le périmètre U. Les options et objectifs poursuivis, consacrés au travers d'une révision de plan de secteur accélérée, devraient permettre de rassurer les pouvoirs locaux et motiver les communes désireuses de se lancer dans un tel processus. **Ces modifications rencontrent, pour la plupart, les remarques et inquiétudes émises par notre association** dans ses précédents avis et vont loin dans la recherche de souplesse souhaitée par notre Conseil d'administration.

La ZER est destinée à remplacer le périmètre d'enjeu régional. Les options et objectifs ne sont pas ici modifiés. En intégrant la possibilité d'y inclure de l'habitat, la latitude laissée au Gouvernement va plus loin que l'actuel CoDT. L'Union des Villes et Communes de Wallonie continue de craindre l'impact considérable – et potentiellement « invasif » – de la création de telles zones sur le développement territorial communal si de telles révisions sont menées sans le concours et le soutien de la ou des communes concernées³. **Il s'impose** dans ce cadre qu'**une concertation étroite avec les communes** soit garantie afin de s'assurer de la pertinence du périmètre et que ses conséquences potentielles au regard des spécificités et politiques communales soient effectivement partagées.

5. La préservation du patrimoine bâti ou l'impact inquiétant de la valeur indicative

Notre association rappelle ses **craintes sur la dénaturation potentielle du patrimoine bâti** au travers de la généralisation du caractère indicatif des documents et des dispenses de permis corolaires. À défaut d'amendement, **une remise en cause fondamentale des efforts menés par les communes** depuis plusieurs dizaines d'années pour conserver le patrimoine bâti d'intérêt est à prévoir.

La suppression de la déclaration – qui **rencontre pleinement les attentes de l'UVCW** – et le passage potentiel d'une partie de son contenu au sein des « petits permis » ne constituent qu'une réponse, indispensable certes, mais partielle à ce constat. **Un réajustement du curseur plus conséquent est requis** pour éviter de mettre à néant ces années d'effort et de politique affirmés. On sait d'expérience que la redynamisation des centres – objectif régional avoué – passe également par la qualité de son architecture et de son patrimoine.

Trois modifications complémentaires nous semblent indispensables :

- imposer un « petit permis », dès que les actes et travaux projetés sont visibles du domaine public, portent sur une construction existante et modifient l'aspect architectural ;
- donner une valeur réglementaire à certaines parties du RGBZP ;
- préciser que les actes et travaux dispensés de permis ne sont pas d'application lorsqu'ils « dérogent » aux prescriptions à valeur réglementaire d'un Guide.

Nous restons bien entendu ouverts à d'autres propositions aux objectifs protecteurs similaires.

6. Entrée en vigueur

L'entrée en vigueur du présent avant-projet de décret, prévue **au 1^{er} octobre 2015**, sera précédée de **trois mois de formation**.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie rappelle, à ce stade, l'importance de mettre

³ Au sein de ces zones, la Région est seule compétente pour octroyer les permis.

sur pied un réel cycle de formations destiné à aider les services communaux et les mandataires locaux dans la compréhension et l'implémentation de cette réforme. Un délai de trois mois entre l'adoption de la réforme et son entrée en vigueur constitue par ailleurs un strict minimum destiné à favoriser l'appréhension par les communes des grands enjeux de la réforme tout en leur permettant de mettre en place les procédures indispensables à sa bonne mise en œuvre.

En outre, le temps requis pour ***l'adaptation des programmes informatiques communaux*** de gestion des demandes au nouveau CoDT devra pouvoir s'inscrire entre la parution de la réforme au *Moniteur belge* et son entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2015. Autrement, les communes ne disposeront plus d'une informatisation de la gestion des demandes de permis à l'entrée en vigueur du CoDT au moment même où elles devront s'approprier de nouvelles règles et se voir appliquer des délais de rigueur.

La question de l'entrée en vigueur doit donc être sérieusement réexaminée eu égard à cette double problématique.

7. Dispenses de permis d'urbanisation

L'UVCW insiste sur l'usage parcimonieux qui doit être fait des dispenses de permis d'urbanisation en ce qu'elles font ***obstacle à l'imposition de charges*** au niveau de l'ensemble du projet d'urbanisation dans le chef d'un responsable unique. La condition d'avoir accès à une voirie suffisamment équipée qui accompagne certaines dispenses ne rencontre pas totalement cette réserve dans la mesure où des charges d'un autre type (externes) peuvent devoir être imposées en raison de l'impact du projet. Or ces charges peuvent difficilement être distribuées entre les différents demandeurs de permis d'urbanisme. Les dispenses pourraient donc (surtout si leur liste s'allonge) s'accompagner d'un mécanisme de charge différent ou alternatif imposé à tous les demandeurs de permis d'urbanisme dans le périmètre concerné pour couvrir la réalisation des travaux d'aménagement éventuellement requis par le projet d'urbanisation.

Contexte

Le présent avant-projet de décret propose différentes adaptations du CoDT dans sa version telle qu'adoptée par le Parlement wallon le 28 avril 2014. L'objectif recherché est d'améliorer le cadre légal projeté, notamment au niveau de la sécurité juridique, pour faciliter et accélérer la concrétisation de projets sur le terrain.

Pour rappel, depuis l'évaluation de cette politique, voici plus de cinq ans déjà, l'Union des Villes et Communes de Wallonie s'est engagée activement dans la réflexion encadrant la réforme du CoDT et n'a pas ménagé ses efforts pour rester une force de proposition proactive et constructive destinée à la faire évoluer positivement. De nombreuses avancées notables avaient pu ainsi être obtenues au cours des différentes lectures du texte.

Tel qu'adopté, et malgré ces avancées, le CoDT continuait de poser certaines difficultés qui risquaient, à l'usage, d'entraîner des problèmes de praticabilité ou de sécurité juridique et de s'avérer contraire aux principes de subsidiarité et d'autonomie communale. Outre certaines remarques techniques, nous relevions notamment – au travers d'amendements déposés lors du débat parlementaire – des difficultés liées :

- **au délai de rigueur** : il convenait de rechercher un mécanisme plus souple, permettant l'instauration d'un dialogue, d'une prévisibilité et la recherche d'un projet de qualité ;
- **au lien entre le SDER et le CoDT** : il convenait notamment de conforter la valeur d'orientation de ce schéma et d'assurer qu'il ne devienne en rien contraignant dans le cadre des permis ;
- **aux conséquences des périmètres d'enjeu régional** : nous proposons un accord exprès du conseil communal préalablement à leur adoption et une concertation accrue entre Région et communes concernées ;
- **à la préservation du patrimoine bâti ou non** : nous évoquons la nécessité de ne pas appliquer les actes et travaux dispensés de permis ou soumis à déclaration urbanistique en cas d'écart à un outil indicatif ;
- **la transversalité des politiques** : il convenait d'assurer la concordance et la cohérence des décrets adoptés ou projetés.

Nous évoquons également la question de **l'entrée en vigueur** et de la nécessité de prévoir un délai suffisant pour assurer une implémentation réaliste de la réforme, spécialement en raison des conséquences pratiques des délais de rigueur.

L'adoption du présent avant-projet de décret permet de remettre en débat ces inquiétudes et d'espérer y voir figurer une réponse adaptée et concertée.

Modifications projetées

Pour procéder à la révision du CoDT et rédiger l'avant-projet de décret, le Cabinet du Ministre Di Antonio a procédé à une large concertation des acteurs. Les représentants de l'Union des Villes et Communes de Wallonie ont ainsi été invités, au même titre que d'autres acteurs publics et privés, à participer à une relecture complète du CoDT pour pointer notamment les adaptations nécessaires ou souhaitées. Ces discussions ont servi de base à la rédaction du présent avant-projet de décret.

Si la majorité des modifications projetées sont d'ordre technique – notons tout de même que près de 70 % des articles du CoDT actuel sont modifiés –, certaines apportent des évolutions conséquentes. Dix propositions peuvent être plus particulièrement mises en exergue. Il s'agit de celles portant sur les :

1. délais de rigueur
2. schémas
3. schémas pluri-communaux
4. nouvelles zones au plan de secteur (destinées à remplacer les périmètres U et d'enjeu régional)
5. procédures de révision de plan de secteur
6. SAR et SRPE
7. périmètres de remembrement urbain
8. lotissements
9. déclarations urbanistiques
10. enquêtes publiques et évaluation des incidences

Ces différents points méritent notre attention. Si nous pouvons déjà souligner que le contenu de la majorité d'entre eux rencontre les attentes et propositions de notre association, certains points méritent d'être amendés ou complétés pour s'inscrire dans la ligne tracée jusqu'ici par notre Conseil d'administration.

Il s'imposera par ailleurs d'évoquer la question de l'entrée en vigueur de la présente réforme – planifiée au 1^{er} octobre 2015 – au vu du parcours législatif et réglementaire (adoption des arrêtés d'exécution indispensables) encore à finaliser.

Analyses

Nous procéderons à une analyse méthodique des modifications projetées en nous focalisant sur les dix mesures « phares » présentées par le Gouvernement wallon. Nous attirons tout particulièrement l'attention sur trois points : les limites des délais de rigueur, le potentiel des schémas pluricommunaux et la nécessaire préservation du patrimoine bâti.

Nous évoquerons également les guides d'urbanisme, non évoqués dans les mesures phares mais qu'il nous semble essentiel de baliser.

À l'instar des précédents avis émis par notre Conseil d'administration, pour assurer la relative complétude de notre analyse, nous annexons au présent document une première analyse « article par article » de cet avant-projet de CoDT ; analyse qui, au fil des lectures, sera mise à jour et complétée. Cette lecture reprend d'autres remarques et propositions jugées essentielles, voire prioritaires, pour assurer le bon fonctionnement et la sécurité juridique de la réforme en cours de discussion.

La présente note se structure plus précisément comme suit :

1. Les délais de rigueur	8
2. Les schémas (régionaux, communaux et locaux)	12
A. <i>Le schéma de développement territorial (SDT)</i>	12
B. <i>Le schéma de développement communal (SDC)</i>	14
C. <i>Le schéma d'orientation local (SOL)</i>	15
3. Les schémas pluricommunaux	18
4. Les périmètres de révision au plan de secteur	21
5. Le plan de secteur	24

6. Les périmètres SAR et SRPE	25
7. Les périmètres de remembrement urbain	26
8. Le permis d'urbanisation	27
9. La suppression de la déclaration urbanistique	29
10. Les enquêtes publiques et l'évaluation des incidences environnementales	34
11. Les guides (régional et communaux)	36
A. <i>Le guide régional</i>	36
B. <i>Les guides communaux d'urbanisme</i>	36
12. Entrée en vigueur	39

1. Les délais de rigueur

Modifications projetées et objectifs

La longueur des trois délais de procédure de délivrance des permis est inchangée de même que le principe d'un effet juridique automatique en cas de dépassement de ceux-ci.

Des modifications importantes ont néanmoins été apportées afin de répondre à deux objectifs principaux : d'une part, prévoir une décision rapide en cas de dépassement par la commune de son délai d'instruction et, d'autre part, permettre à celle-ci de disposer d'un délai réaliste de prise de décision.

Il en résulte des délais d'instruction plus souples pour les communes qui se voient toutefois dépossédées de leur pouvoir de décision en cas de dépassement de leur délai d'instruction. Ainsi, la relance de la procédure auprès d'elles, de même que le refus réputé, sont remplacés par un transfert de leur compétence décisionnelle vers le fonctionnaire technique.

Voici, en détail, les modifications apportées :

- le délai pour dresser l'accusé de réception de demande complète (20 jours) n'est plus comptabilisé dans le délai de décision à l'instar de ce qui est prévu pour la procédure de délivrance des permis d'environnement. Le délai de décision ne commence à courir qu'à dater de l'envoi de l'accusé de réception de la demande complète ou de l'échéance du délai de 20 jours ;
- il est désormais expressément prévu que la demande facultative d'avis au fonctionnaire délégué prolonge le délai de décision (30 jours à 75 jours ou 75 jours à 115 jours). Il semblerait que cela soit également le cas en ce qui concerne les demandes facultatives d'avis aux autres services et commissions ;
- une correcte articulation avec le décret « voirie » a opportunément été prévue pour les permis impliquant une suppression, une modification ou une ouverture de voirie. C'est ainsi que la procédure d'instruction du permis sera suspendue en attendant la décision définitive du Conseil prise sur base du décret relatif à la voirie communale ;
- l'autorité compétente pourra proroger son délai de décision sans devoir en faire la demande auprès du demandeur, contrairement à ce que prévoit l'actuel CoDT. Cette prorogation est toutefois limitée à 15 jours au lieu des 30 prévus pour les permis d'environnement et unique ;
- l'effet de la rigueur (effet juridique en cas de dépassement par la commune de son délai de décision) n'est plus la possibilité de relance ou le refus tacite mais la compétence du fonctionnaire délégué. Elle s'exerce de deux manières différentes selon que son avis a ou non été sollicité lors de la procédure d'instruction arrivée à échéance.

Si son avis a été sollicité et que le collège communal ne statue pas dans le délai, la proposition motivée de décision du fonctionnaire délégué vaut décision, à l'instar du rapport de synthèse d'un permis d'environnement ou unique.

Si son avis n'a pas été sollicité, et que le collège communal ne statue pas dans le délai, la compétence décisionnelle sur le permis bascule automatiquement du collège communal vers le fonctionnaire délégué, sans que le demandeur ne doive poser un acte spécifique. Le

demandeur peut envoyer lui-même son dossier au fonctionnaire délégué. Le fonctionnaire délégué dispose alors d'un délai de décision de 40 jours.

Dans les deux hypothèses, le collège communal est sans recours contre la décision du fonctionnaire délégué. Cette première sanction est assortie d'une seconde : le remboursement par la commune des frais de dossiers.

Avis de l'UVCW

Le mécanisme des délais de rigueur tel que revu par le projet de décret est le résultat d'une concertation de tous les acteurs concernés qui, au fil des réunions, sont parvenus à un équilibre acceptable pour tous. Il va de soi que, pour l'Union des Villes et Communes de Wallonie, cet équilibre extrêmement précis est très important au vu des concessions consenties du côté des communes. En effet, les délais, même adaptés, seront très stricts pour les communes qui devront réorganiser leurs services et procédures. En outre, la rigueur s'analyse désormais comme une dépossession de compétence dans la mesure où la faculté de relance auprès de la commune a été supprimée. En d'autres termes, l'Union ne peut consentir plus que ce qui l'a été.

Malheureusement, l'UVCW constate que cet équilibre a été rompu en première lecture alors même qu'il faisait l'objet d'un consensus au sein des acteurs concernés. La possibilité de proroger le délai de décision a en effet été réduite de 30 à 15 jours sans aucune justification. L'Union s'interroge sur la pertinence des motifs ayant poussé le Gouvernement à toucher à ce consensus.

En tout état de cause, l'UVCW ne saurait souscrire au mécanisme des délais de rigueur comme prévu actuellement. Outre la rupture d'équilibre, cette réduction de 30 à 15 jours de la prorogation prive le mécanisme d'une grande partie de son intérêt. En effet, le mécanisme a principalement été institué pour permettre à la commune d'attendre des avis tardifs dont elle ne peut se passer (exemple : avis du SRI, du gestionnaire de réseau, etc.). Il arrive souvent que les avis soient rendus quelques jours avant l'échéance du délai de décision de base (même porté à 75 jours), voire même après. Or, à partir de ce moment-là, il est déjà trop tard pour pouvoir prendre une décision dans le délai prorogé de 15 jours puisqu'il faudra encore au moins une semaine pour inscrire le point au collège communal après réception de l'avis (sans compter les éventuelles adaptations du dossier requises) et encore plusieurs jours pour notifier la décision au demandeur. La possibilité de prorogation de 30 jours présente donc cet avantage de pouvoir prendre en considération plus d'avis tardifs sans obliger la commune à renoncer à sa compétence.

Une possibilité de prorogation de 30 jours constitue également une réponse satisfaisante pour aider les communes à faire face à certaines périodes particulières d'afflux de demandes ou de vacances du personnel et des autorités, ces périodes intervenant d'ailleurs souvent de façon concomitante et s'étalant sur plusieurs semaines. On peut notamment pointer l'absence regrettable de suspension du délai de décision entre le 16 juillet et le 15 août lorsqu'aucune mesure particulière de publicité ne doit être organisée, qui pourrait être compensée par cette possibilité de prorogation d'une durée équivalente.

Il est important de souligner que la diminution des cas d'activation de l'effet de rigueur permettra d'éviter la saturation des services des fonctionnaires délégués qui connaîtront déjà un surcroît de travail considérable. N'oublions pas que l'objectif est que la saisine du fonctionnaire délégué demeure l'exception, dans un souci de rapidité mais aussi de praticabilité.

Enfin, on comprend mal la différence qui existe par rapport à ce qui prévaut en matière de permis d'environnement, alors même que la logique est au parallélisme procédural. En effet, le fonctionnaire technique (et le fonctionnaire délégué en cas de permis unique) dispose d'un mécanisme de prorogation de 30 jours pour un travail administratif comparable mais ne comprenant pas, à son terme, les contraintes procédurales propres aux décisions des autorités communales.

En d'autres termes, le bénéfice tout relatif qui consiste pour le demandeur à recevoir son permis 15 jours plus tôt mérite-t-il que l'on ne tienne pas compte des réalités procédurales des communes ? De manière plus fondamentale, ayons à l'esprit qu'une commune qui demandera une prorogation de son délai de décision sera une commune ayant l'intention de prendre une décision et, dans l'immense majorité des cas, une décision d'octroi de permis. Si elle souhaite refuser, la commune n'a en effet qu'à laisser s'écouler son délai de décision ou prendre rapidement une décision de refus dans les délais⁴. La prorogation doit donc être prise pour ce qu'elle est véritablement : une aide à l'octroi de permis et certainement pas une manœuvre dilatoire. L'Union des Villes et Communes de Wallonie demande donc que l'on en revienne à la position commune à laquelle elle souhaite rester fidèle et que la possibilité de prorogation demeure de 30 jours.

Pour le reste, certains accessoires aux délais de rigueur sont inacceptables pour l'UVCW. Il en va ainsi des deux sanctions qui se surajoutent à la dépossesion de compétence, à savoir la restitution des frais de dossier et l'impossibilité de former un recours contre la décision prise par le fonctionnaire délégué compétent sur expiration du délai de décision de la commune (art. 47, §§ 1 et 2). L'une et l'autre de ces sanctions reposent sur la vision trop réductrice qui consiste à considérer que le dépassement de son délai de décision par la commune est imputable à un comportement fautif dans son chef. Or, les procédures administratives sont soumises à une quantité impressionnante d'aléas qui peuvent justifier un dépassement de délai indépendamment de toute négligence ou faute commise. Appliquer systématiquement ces deux sanctions supplémentaires qui sous-entendent une faute nous paraît donc inacceptable. Nous les rejetons non seulement dans leur principe qui se veut méfiant à l'égard des communes, mais également dans leur mesure. L'obligation de remboursement contraindra en effet les communes à rendre à l'administré de l'argent déjà dépensé pour lui la plupart du temps, dans le contexte budgétaire qui est le leur, alors que la privation d'un niveau de recours est difficilement compréhensible pour des questions qui relèvent directement de leur compétence et de leur intérêt. L'Union des Villes et Communes de Wallonie demande donc la suppression de l'obligation de remboursement ainsi que la création d'un droit de recours de la commune contre les décisions prises par le fonctionnaire délégué sur base de l'article D.IV.47, §§ 1 et 2.

Ensuite, deux mécanismes manquent pour permettre une bonne praticabilité des délais de rigueur. D'une part, le caractère réputé complet et recevable du dossier, en cas d'absence de décision dans le délai de 20 jours, doit être accompagné de **la possibilité pour la commune de solliciter des compléments d'information au cours de la procédure d'instruction, avec une suspension des délais** correspondant au temps mis par le demandeur pour fournir ces informations. Le but recherché est d'éviter des refus de permis par manque d'information.

D'autre part, pour des raisons de rapidité, une décision du collège ne doit pas être requise au niveau de la complétude du dossier ou lorsqu'il s'agit de demander une prorogation du délai de rigueur. Dans le premier cas, le délai de 20 jours ne permet pas systématiquement une réunion du collège et, dans le second cas, la demande de prorogation pourrait prendre davantage de temps que la prorogation elle-même. Pour ces raisons, **l'UVCW demande**

⁴ Un recours en réformation est ouvert quelle que soit la qualité de la décision communale.

que la décision sur la complétude, de même que la décision sur la prorogation, puissent être prises par le collège ou son délégué.

Enfin, l'Union des Villes et Communes de Wallonie souhaite que le commentaire des articles lève tout doute quant aux interprétations suivantes qui se dégagent du texte et qui sont indispensables pour la praticabilité des délais de rigueur :

- le délai de 75 jours sera d'application lorsque la commune a sollicité l'avis d'un service ou d'une commission qu'elle n'était pas obligée de solliciter. En effet, les services et commissions que l'autorité juge utile de consulter font partie des services et commissions visés à l'article D.IV.35 ;
- l'affichage est une mesure particulière de publicité qui prolonge le délai de décision. Il est en effet impossible de tenir compte des réclamations émises pendant l'affichage en cas de délai de décision de 30 jours puisqu'en agissant au plus vite, les réclamations ne seront connues qu'aux environs du vingtième jour suivant l'accusé de demande complète, soit à un moment donné où le collège doit déjà avoir pris sa décision ;
- le fonctionnaire délégué devra solliciter l'avis du collège communal lorsqu'il est compétent sur base de l'article D.IV. 47, § 1^{er}, en suite du dépassement par le collège de son délai de décision (v. D.IV.35, alinéa 1^{er}, 1^o).

2. Les schémas (régionaux, communaux et locaux)

Nous passerons tout d'abord en revue les trois types de schémas dont les échelles sont déjà pratiquées actuellement : le SDT (nouveau SDER), le SDC (nouveau SSC) et le SOL (nouveau RUE/PCA). Le point suivant (3) sera plus spécialement dédié au schéma de développement pluricommunal (SDP), apport majeur du présent avant-projet de décret.

A. Le schéma de développement territorial (SDT)

Modifications projetées et objectifs

Le schéma de développement de l'espace régional (SDER) devient « schéma de développement du territoire » (SDT). Au-delà de la nouvelle appellation, l'objectif est que ce document faitier de la planification soit renforcé en termes stratégique et politique.

La **définition** du SDT met d'emblée l'accent sur l'analyse contextuelle qui doit permettre de révéler les besoins et les enjeux à l'échelle du territoire (dans le décret du 24 avril 2014, cette analyse n'était évoquée qu'en D.II.3, au sein de la section « procédure »). L'objectif est ici simplement de présenter les étapes d'élaboration du document dans l'ordre logique de leur déroulement.

Le **contenu** du SDT conserve un volet obligatoire et un volet facultatif. Au sein du volet obligatoire figurent⁵ :

- la stratégie territoriale (au lieu du « projet de territoire ») ;
- les principes de mise en œuvre (on notera qu'ici l'expression « projet de territoire » est maintenue) ;
- l'expression (notamment cartographique) de la structure territoriale (au lieu des « mesures de suivi et d'évaluation du schéma »).

La **procédure** d'élaboration et de révision du SDT reste proche de celle qui est organisée par le Cwatupe (article 14) pour le SDER, à l'exception du fait, d'une part, que les conseils communaux sont d'office consultés et que, d'autre part, en matière d'évaluation des incidences et de consultation/participation, il est prévu de suivre les dispositions inscrites dans le livre VIII du CoDT plutôt que de renvoyer au Code de l'environnement.

Les **effets de ce schéma régional** sont eux substantiellement modifiés. Là où le CoDT « première version » ambitionnait d'appliquer le SDER à certains types de permis d'importance relative (notamment les permis d'urbanisation de plus de 2 hectares), le présent avant-projet limite la portée du SDT aux « permis parlementaires », à certaines infrastructures et aux terrains urbanisés de plus de 15 hectares.

⁵ On relèvera que le législateur ne cite plus le « résumé non technique » (c'est-à-dire le rapport synthétisant, de manière vulgarisée, l'ensemble des documents constituant le schéma) dans l'art. D.II.2. Ceci s'explique par le fait que l'ensemble des dispositions rel. à l'évaluation des incidences et à la consultation/participation (du public et des instances) ont été regroupées dans le livre VIII (et plus précisément, en ce qui concerne le « résumé non technique », à l'art. D.VIII.33, § 3, 14°). On notera également qu'au sein de la partie « structure territoriale », la notion de « trame verte et bleue » est remplacée par celle de « structure écologique principale » dans le but d'éviter des risques d'interprétation (l'expression utilisée dans le décr. 24.4.2014 étant qualifiée de « concept flou »).

Avis de l'UVCW

Les modifications de définition, de contenu et de procédure envisagées pour ce schéma régional n'appellent pas de commentaire particulier de la part de notre association : les **propositions que nous avons formulées en mai 2013 sont globalement rencontrées**.

Nous tenons particulièrement à souligner la modification procédurale qui consacre la consultation systématique des conseils communaux.

Nous pouvons également relever la limitation opérée des effets du SDT sur les autorisations urbanistiques. Pour rappel, l'UVCW s'était fermement opposée à tout lien entre le SDER et les permis au vu notamment de l'atteinte potentielle à l'autonomie communale et de l'insécurité juridique qui pouvait découler de la lecture du SDER et de la priorisation de ses objectifs. En se focalisant sur les permis parlementaires et les projets de plus de 15 hectares, le présent avant-projet de décret fait un pas dans la bonne direction.

Il importe toutefois que le travail de révision du SDER entrepris en 2010 dans une optique de dynamisation de la stratégie de développement du territoire et de valorisation des différents « visages » de la Wallonie soit remis sur l'ouvrage.

Nous émettons dans ce cadre **deux points d'attention** :

- D'une part, lors de notre avis sur le (premier) CoDT, nous soulignons l'importance de **conforter la valeur d'orientation** du SDT. Si cette confirmation passe nécessairement par le libellé du CoDT (v. not. art. D.II.16), elle passe également par le contenu même du SDT. Nous soulignons ainsi pour le SDER en projet que « *ce document, pourtant d'orientation, semble donc avoir une valeur indicative renforcée, parfois quasi normative, en fonction de la précision ou de la partie concernée* ». Au vu de l'impact du SDT sur les schémas existants, l'Union des Villes et Communes de Wallonie sera particulièrement attentive à sa formalisation pour éviter toute atteinte forte à l'autonomie locale et toute recentralisation indirecte de la politique d'aménagement du territoire incompatible avec le principe de subsidiarité. Nous espérons dans ce cadre qu'un **processus de concertation** similaire à celui initié dans le présent avant-projet de décret verra associer l'Union des Villes et Communes dans la réflexion de son élaboration.
- D'autre part se pose la question de la pérennité de l'actuel SDER sous le régime du CoDT. Soulignons que l'avant-projet de décret ne prévoit **aucune disposition transitoire**. À défaut d'une telle disposition, le SDER ne pourrait être reconnu comme SDT. Il en découlerait une suppression pure et simple du SDER de l'ordonnancement juridique du CoDT et, partant, de la politique du développement territorial wallon.
 - o Si telle est la volonté, nous soulignons d'autant plus notre volonté de voir aboutir le nouveau SDER.
 - o Si l'absence de régime transitoire est un oubli, nous émettons de vives réserves sur les implications juridiques de cette reconnaissance au sein du CoDT. En raison du système hiérarchique tel que prévu à l'article D.II.16, l'on peut légitimement se demander si tous les effets « collatéraux » de cette reconnaissance ont bien été pesés. Quel sera en effet son impact sur les schémas existants ? Le principe de l'abrogation implicite – lié à la reconnaissance postérieure d'un schéma supérieur – risque en effet de renforcer l'insécurité juridique tant au regard du contenu des schémas existants (en ce compris les PCA devenant SOL) qu'au regard des permis à délivrer et motivés sur la base des schémas communaux partiellement et implicitement modifiés. La légitimité de ces modifications pose également question au vu du contenu du SDER existant, peu en phase avec les défis à venir pour la politique du développement territorial wallon.

En conséquence, si la volonté est de reconnaître effectivement le SDER existant comme SDT, il est impératif, au travers de la disposition transitoire, d'en neutraliser les effets directs sur les schémas existants.

Accessoirement, il nous semble que le « territoire » visé mériterait de figurer dans le nom du nouveau schéma « régional ». À l'instar de ce qui est prévu pour le schéma de développement communal (SDC) ou le schéma d'orientation local (SOL), il pourrait s'envisager de l'appeler un « schéma de développement régional » (SDR) ou « schéma de développement wallon » (SDW) ou même ajouter « territoire » au sein de ces appellations (SDTR ou SDTW) ou à la place (STR ou STW).

B. Le schéma de développement communal (SDC)

Modifications projetées et objectifs

Le schéma de développement communal comme instauré par le décret du 24 avril 2014 est maintenu mais voit sa définition, son contenu⁶ et sa procédure d'élaboration adaptés en fonction de ce qui a été proposé pour les schémas d'échelle supérieure (SDT et SDP⁷). L'objectif est donc également de confirmer le rôle stratégique du document.

Le contenu facultatif des SDC semble, de prime abord, moins large que ce que prévoyait le décret du 24 avril 2014. Toutefois, la réduction du nombre d'intitulés ne peut être considérée comme une régression dans le sens où les « mesures de gestion et de programmation » prévues en D.II.10, §3, peuvent très bien inclure un programme de mobilisation des ressources foncières, l'indication d'un phasage des parties de territoire à développer, etc.

Une faculté de définir, à l'occasion de l'adoption du SDC, une liste des schémas d'orientation locaux et guides à élaborer, réviser ou abroger (en tout ou en partie), est désormais donnée.

Comme dans le CoDT première version, les communes sont habilitées à abroger partiellement ou complètement leur SDC (D.II.15, §1) lorsqu'elles estiment que ses objectifs sont dépassés. En plus de cette disposition déjà connue, un principe tout à fait nouveau de péremption des schémas fait son apparition dans le Code (jusqu'ici, la péremption ne s'appliquait qu'aux permis et certificats, il n'y avait pas de notion équivalente pour les outils d'aménagement) : le SDC est périmé 18 ans après sa date de publication au *Moniteur belge*⁸. Les communes disposent toutefois d'une faculté de proroger de 6 ans la validité de leur schéma pour autant que le conseil communal délibère en ce sens au moins 2 mois avant l'expiration du délai de 18 ans (D.II.15, §2).

Avis de l'UVCW

Notre association peut souligner plusieurs **évolutions positives** :

- nous constatons avec satisfaction qu'en l'absence d'arrêté du Gouvernement au terme du délai qui lui est imparti, le schéma adopté par le conseil communal est **réputé approuvé**. Il s'agissait là d'une revendication de notre association destinée à obtenir une meilleure reconnaissance des efforts réalisés par les communes qui entreprennent des démarches de planification ;

⁶ Comme pour les schémas supérieurs, la notion de « structure écologique principale » remplace l'expression « trame verte et bleue ».

⁷ Schéma de développement pluricommunal.

⁸ Pour autant qu'il n'ait pas été abrogé explicitement auparavant bien entendu.

- notre association apprécie en outre que la possibilité que le Gouvernement renvoie jusqu'à deux reprises un SDC approuvé définitivement par le conseil communal (décret 24.4.2014, D.II.9, alinéa 3) ait été remplacée par une **possibilité unique** ;
- la confirmation de la **tutelle de légalité** en lieu et place d'une tutelle d'opportunité rencontre également une de nos attentes ;
- la possibilité de faire porter la **durée de validité des SDC à 24 ans** (18 + 6) nous semble judicieuse eu égard à la pratique. En effet, si les communes entreprennent généralement la révision de leur schéma après 15 à 20 ans, il importe de prendre en compte le délai de conception du nouveau document, rarement inférieur à 4 ans.

Nous regrettons cependant que soit maintenue la disposition selon laquelle une défaillance du fonctionnaire délégué contraint la commune à transmettre une nouvelle fois l'ensemble du dossier. En effet, si l'on peut comprendre la volonté du législateur de prévoir une continuité de la procédure, on peut par contre difficilement admettre que la Wallonie postule que ses hauts fonctionnaires puissent ne pas assumer leur rôle sur des documents aussi importants que des SDC alors qu'un délai suffisant leur est donné (délai d'ordre, qui plus est). Nous estimons que la disposition devrait plutôt **prévoir qu'à défaut d'avoir transmis son rapport dans les 45 jours, le fonctionnaire délégué est supposé être favorable au SDC** tel qu'approuvé par le conseil communal et tenu de transmettre le dossier au Gouvernement dans les 8 jours qui suivent l'expiration de son délai d'avis.

C. Le schéma d'orientation local (SOL)

Modifications projetées et objectifs

Le schéma d'urbanisation (SU), qui n'aura pas eu le temps d'exister, devient « schéma d'orientation local » (SOL). L'objectif reste de combiner en un seul outil le rôle assuré jusqu'ici par les plans communaux d'aménagement (PCA) et par les rapports urbanistiques et environnementaux (RUE) pour planifier des parties de territoire communal. La nouvelle appellation insiste justement sur le caractère circonscrit de ces périmètres et de leurs enjeux.

Comme pour les schémas d'échelle supérieure, le contenu du SOL réside d'abord dans une analyse contextuelle permettant de mettre en lumière les enjeux relatifs au territoire concerné ainsi que les potentialités et les contraintes du périmètre. Le contenu du SOL est exprimé de manière un peu différente de celui du SU :

- le rôle de la carte d'affectation des sols est mis en évidence⁹ : elle doit contenir le réseau viaire, les infrastructures et réseaux techniques, les espaces publics et espaces verts et les affectations (en ce compris des densités lorsque l'affectation est résidentielle). On notera qu'une certaine liberté est laissée quant à l'échelle et au contenu de la carte ;
- cette carte est complétée par des indications écrites relatives à l'implantation et la hauteur des constructions ainsi qu'à la composition des espaces publics ;
- le volet facultatif est plus réduit que dans le décret précédent (plus d'allusion aux limites de lots, mobilisation des disponibilités foncières, phasage).

La **procédure** est identique à celle du SDC (v. point précédent).

⁹ L'importance de la carte (ou du plan) des affectations, très ancrée dans la pratique des PCA, avait été quelque peu minimisée avec l'avènement des RUE, dont la définition du contenu mettait l'accent sur de très nombreux autres aspects, environnementaux notamment. L'usage a rapidement montré qu'il n'était pratiquement pas possible de définir le visage futur d'un quartier ou d'une portion de territoire sans recourir à une telle carte (à un tel plan).

La faculté, pour un acteur autre que la commune (personne morale, groupement de personnes physiques, etc.), d'initier un SOL et de demander au collège communal d'examiner l'opportunité de le mener à bien est étendue. Cette initiative n'est plus limitée aux ZACC mais peut s'étendre sur tout le territoire communal pour autant que le schéma porte sur plus de deux hectares d'un seul tenant.

La possibilité de coupler la procédure d'élaboration d'un SOL et d'une reconnaissance économique¹⁰ est « réintroduite » (elle existe dans le Cwatupe mais ne figurait plus dans le décret du 24 avril 2014), sans obligation de faire coïncider intégralement les périmètres.

Les possibilités d'abrogation et le nouveau principe de péremption sont les mêmes que pour les SDC.

Avis de l'UVCW

L'outil qui permet de planifier une partie du territoire communal est fort utilisé : il suffit de consulter les statistiques d'élaborations des RUE depuis leur création (2005) pour s'en convaincre.

Une fois adopté, un schéma d'orientation local détermine en grande partie le sort des projets qui pourront voir le jour au sein du périmètre. Notre association estime qu'il est donc particulièrement important de veiller à la cohérence de cet outil et de ses articulations avec les instruments supérieurs.

Dans la proposition actuelle, nous notons :

- qu'il est **positif de rendre à la carte des affectations le rôle qui lui revient** (nous supposons que le choix du terme « carte » a été effectué sciemment pour éviter celui de « plan » en raison du caractère indicatif de l'outil, même si à l'échelle d'élaboration d'un SOL le terme « plan » était – au moins dans certains cas – plus approprié) ;
- qu'il est par contre **dommage de faire sortir du contenu facultatif** des SOL des notions telles que le **phasage** (nécessaire pour définir une programmation dans le temps, même indicative, permettant une évaluation plus réaliste des incidences probables, souvent utile pour mettre les acteurs d'accord) et le programme de **mobilisation des disponibilités foncières** (qui introduisait une dimension opérationnelle, concrète, dynamique dans l'outil) ;
- qu'il est **curieux de constater que le contenu facultatif des SOL est identique à celui des SDC alors que l'échelle de conception des deux documents est volontairement différente** (quelle est la légitimité d'un SOL, au vu de son échelle très locale, à proposer des révisions de plan de secteur et/ou une liste d'autres SOL et de guides à élaborer, réviser ou abroger ?). Si l'idée du législateur est de suggérer l'adoption de « micro-guides communaux d'urbanisme » pour compléter les SOL afin de leur ajouter une dimension « architecturale », cela ne nous semble pas aller dans le sens de la simplification administrative puisqu'il faudrait alors se doter de deux outils (et mener deux procédures distinctes) là où un seul suffit actuellement. Nous estimons que le paragraphe 3 de l'article D.II.11 devrait justement servir à étoffer les possibilités du volet facultatif d'un tel schéma en évoquant notamment certaines orientations architecturales.

Pour le surplus, les remarques que nous avons formulées à propos de la procédure d'adoption des SDC sont également valables pour celle des SOL.

¹⁰ « Périmètre de reconnaissance » au sens du décret 11.3.2004 rel. aux infrastructures d'accueil des activités économiques.

Au niveau du régime transitoire, nous remarquons que si pour les RUE existants (qui deviennent SOL) il est prévu l'application d'une péremption dans les 18 ans de l'entrée en vigueur du présent Code (D.II.60), cette même disposition ne semble pas être prévue pour les PCA existants (devenant également SOL). Une disposition similaire devrait être intégrée dans l'article D.II.66.

Pour aller plus loin, il convient de se demander si une « abrogation » automatique de certains vieux PCA – nous pensons spécialement à ceux datant d'avant 1962 – ne serait pas souhaitable. Il serait ainsi possible de s'inspirer de la disposition relative au règlement sur la bâtisse (D.III.15) qui prévoit que « *le conseil communal décide le maintien des règlements de bâtisse approuvés avant le 22 avril 1962, en ce compris leurs modifications, dans un délai de 12 mois de l'entrée en vigueur du CoDT. À défaut, ils sont abrogés* ».

Enfin, contrairement à la disposition réglant le sort des SOL abrogés au sein des ZACC et ZACCI, il ne nous semble pas que le sort des PCA (devenant SOL) mettant en œuvre une zone de parc ait été abordé au sein du CoDT. Or, même si l'arrêté d'application relatif aux actes et travaux autorisables en zone de parc n'a jamais été pris par le Gouvernement, plusieurs communes ont entrepris des PCA sur des zones de parc. Il conviendrait donc de prévoir une disposition spécifique pour ces cas de figure.

3. Les schémas pluricommunaux

Modifications projetées et objectifs

On se souviendra que le décret du 24 avril 2014 rend possible, au travers de son article D.II.5, l'élaboration concertée et concomitante de schémas de développement par plusieurs communes.

La modification projetée consiste à insérer, au sein du Titre relatif aux schémas, un chapitre II consacrant les « schémas de développement pluricommunaux¹¹ » comme un outil à part entière.

La **définition** de ces schémas (D.II.5) prévoit la possibilité que le document couvre tout ou partie des territoires communaux concernés. Il s'agit là d'une faculté que le décret du 24 avril 2014 n'offrait pas dans la mesure où les SDC couvrent nécessairement toute la commune et que la possibilité de schémas supracommunaux prenait nécessairement la forme d'une élaboration concertée et concomitante de plusieurs SDC.

Le **contenu** des schémas pluricommunaux (D.II.6) est calqué sur celui du SDT. Il comporte donc lui aussi un volet obligatoire (analyse contextuelle, stratégie territoriale, principes de mise en œuvre, expression de la structure territoriale) et un volet facultatif (mesures de gestion et de programmation, propositions de révision du plan de secteur).

La **procédure** d'élaboration et de révision des schémas pluricommunaux (D.II.7) est similaire à celle du SDT, avec les précisions suivantes :

- le schéma doit être élaboré par un auteur agréé¹² ;
- un comité d'accompagnement opère, dès le début de la procédure, un suivi de l'élaboration du document. Ce comité se réunit au moins trois fois et peut convier toute personne ou instance qu'il juge utile d'associer à la démarche ;
- le comité transmet le schéma, après adoption par les conseils communaux concernés, au fonctionnaire délégué (pour avis et transmission au Gouvernement) ;
- la possibilité, pour le Gouvernement, de demander au comité d'accompagnement de produire des documents modificatifs s'il constate que le schéma n'est pas conforme ou n'a pas fait l'objet d'une procédure régulière.

Avis de l'UVCW

L'Union des Villes et Communes de Wallonie réclamait de longue date que les communes puissent s'engager dans des conceptions concertées de leur développement. Le décret du 24 avril 2014 avait fait un pas important dans ce sens. La proposition qui est aujourd'hui à l'examen est plus ambitieuse puisqu'elle envisage un document autonome, inspiré des SCOT¹³ français. Notre association se réjouit donc de voir ce nouvel outil bénéficier d'un

¹¹ On remarquera qu'en page 4 des « commentaires des articles » il est question de « schémas de développement supracommunaux » alors que dans l'avant-projet de décret le chapitre II du Livre II est intitulé « des schémas de développement pluricommunaux ». Un toilettage serait nécessaire.

¹² Notons à ce sujet que les personnes physiques ou morales titulaires d'un agrément seront désormais susceptibles d'être averties puis éventuellement sanctionnées (retrait de l'agrément) en cas de défaillance dans l'accomplissement de leur mission (D.I.11).

¹³ Les schémas de cohérence territoriale (SCOT) sont des documents d'urbanisme qui déterminent, à l'échelle de plusieurs communes françaises, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

cadre propre. Elle constate en effet que le nombre d'initiatives de stratégies supracommunales va croissant et répond donc à un besoin des pouvoirs locaux.

Notre association constate par ailleurs avec satisfaction que le législateur donne à ce nouvel outil une certaine souplesse :

- le schéma pluricommunal relève d'initiative exclusivement communale (il ne peut être imposé par le Gouvernement) ;
- le schéma peut ne couvrir qu'une partie du territoire des communes concernées (D.II.5) ;
- les conseils communaux adoptent le document chacun pour ce qui les concerne (D.II.7, §4) ;
- la révision d'un schéma peut ne concerner qu'une seule commune (D.II.8, §1).

Nous souhaitons attirer l'attention du Gouvernement sur le fait que la **souplesse devrait être appliquée à d'autres aspects**.

Le contenu du SDP, actuellement calqué sur celui du SDT, devrait être davantage empreint de souplesse. L'important, en effet, au travers de ces réflexions supralocales, est qu'un dialogue se tisse sur base volontaire entre des communes partageant des réalités et des problématiques. Un excès de formalisme (renvoi du schéma vers le comité d'accompagnement après adoption par les conseils communaux respectifs pour cause de non-conformité au contenu défini en D.II.6 par exemple) ne pourrait conduire qu'à un abandon des démarches. Il est important de prendre conscience que ce que le Gouvernement peut régler avec sa propre administration dans le cadre du SDT et ce qu'une commune peut gérer avec son auteur de projet dans le cadre de son SDC risquent de s'avérer beaucoup plus complexes lorsqu'il s'agira de coordonner plusieurs conseils communaux.

Il pourrait s'avérer utile que le texte prévoie qu'une commune **puisse participer à plusieurs SDP distincts**. Ceci pourrait se produire si notre proposition de contenu davantage indicatif est retenue. En effet, on pourrait très bien imaginer que des communes appartenant à un même bassin hydrographique (réalité physique du territoire) élaborent ensemble une stratégie d'aménagement destinée à lutter contre les inondations, et que l'une de ces communes participe par ailleurs à un autre schéma pluricommunal dont les vocations seraient orientées sur les polarités commerciales, le transport public, les grands équipements collectifs (réalités socio-économiques d'un bassin de vie).

En outre, notre association suggère que soit envisagée la **possibilité qu'un SDP puisse valoir SDC pour les communes concernées**. Il serait, dans une telle hypothèse, normal qu'un certain nombre d'éléments soient présents dans le SDP (en référence au contenu obligatoire des SDC). Il conviendrait également dans un tel cas que l'intégralité des territoires communaux concernés soit couverte. Cette possibilité aurait plusieurs avantages :

- motiver certaines communes (on pense en particulier aux petites communes rurales possédant peu de moyens et peu de personnel) qui n'oseraient se lancer seules dans l'adoption d'un SDC ;
- rationaliser les outils d'orientation et, partant, la « lasagne » si critiquée ;
- diminuer les coûts (économie d'échelle) et limiter ainsi les dépenses publiques ;
- favoriser le dialogue supracommunal sans négliger les spécificités locales, encourager l'approche collaborative de la gestion du territoire.

On notera, dans un autre registre, que la question de **l'application des SDP sur les demandes de permis** n'est pas clairement définie. Il semble que, contrairement aux autres schémas, le SDP n'ait aucun effet spécifique en la matière. Le contenu du SDP étant calqué sur celui du schéma supérieur, il pourrait s'envisager une application inspirée de celle du

SDT (par exemple, sur certains équipements spécifiquement déterminés et/ou au regard de certains objectifs clairement listés).

En termes de procédure, le principe de mise sur pied d'un comité d'accompagnement nous semble cohérent dans la mesure où cet organe est composé d'un représentant de chaque commune et où, à cet égard, tout organe émanant d'une structure ou volonté supracommunale répondant à cette exigence pourra être identifié comme ce comité d'accompagnement, laissant ainsi aux communes la faculté d'organiser leur mode d'association de la manière qui leur semble la plus adaptée, au regard des outils présents sur leur territoire ou à créer et des échelles territoriales qui leur semblent les plus pertinentes pour répondre aux objectifs qu'elles poursuivent.

On notera aussi que, dans la mesure où un SDP pourrait concerner des communes situées dans des provinces différentes (ou correspondre à plusieurs directions extérieures de la DGO4), le paragraphe 2 de l'article D.II.7 gagnerait à être adapté pour mentionner qu'il s'agit du « ou des » fonctionnaires délégués qui peuvent faire partie du comité d'accompagnement.

Enfin, les dispositions actuellement proposées nous semblent comporter une lacune en ce qu'elles ne prévoient pas la faculté qu'une commune puisse sortir du processus. Un mécanisme simple pourrait être ajouté au dispositif actuel (délibération du conseil communal concerné, lequel s'appuierait sur un avis de la CRAT pour accorder ou non le retrait). De même, il devrait être prévu (art. D.II.7, § 4) qu'une ou plusieurs communes engagées dans la réflexion puissent, en raison des orientations prises par exemple, se retirer de la finalisation du processus sans que cela ne pénalise les autres communes désireuses d'aboutir.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie tient à ***exprimer son plein soutien au Gouvernement dans le cadre de cette ouverture*** qui est donnée aux pouvoirs locaux de coordonner leurs réflexions et d'unir leurs moyens. Il ne peut, selon nous, en résulter qu'une meilleure gestion des territoires et une plus grande cohérence des paysages. Il est toutefois très important que les premières applications qui seront menées puissent bénéficier d'un cadre le moins rigide possible, quitte à ce que le législateur balise plus finement après un premier bilan (dans 5 ou 10 ans par exemple). Afin de guider les groupements de communes dans la bonne direction, la Wallonie pourrait s'inspirer des bonnes pratiques identifiées dans les premiers schémas supracommunaux réalisés sur notre territoire.

4. Les périmètres de révision au plan de secteur

Modifications projetées et objectifs

Le projet de décret remplace les notions de « périmètre + schéma » par des nouvelles zones à inscrire au plan de secteur via une procédure spécifique accélérée :

- le « périmètre d'enjeu régional (PER) » devient la zone d'enjeu régional (ZER) ;
- le « périmètre U » devient la zone d'enjeu communal (ZEC).

Les objectifs visés par cette modification sont multiples :

- accélérer le processus d'adoption : la révision de plan de secteur se substitue à l'adoption de deux outils complémentaires : le périmètre et le schéma ;
- limiter l'impact budgétaire par la rationalisation des outils et la suppression de l'obligation d'un périmètre par commune ;
- répondre aux questionnements juridiques ;
- poursuivre la simplification administrative : la procédure d'adoption d'un périmètre n'est pas fondamentalement différente de la révision du plan de secteur.

Le contenu des zones reste relativement similaire même si certains changements notables sont à souligner :

- **la zone d'enjeu régional** vise à mener des actions prioritaires du Gouvernement (liées au développement social, économique, environnemental, culturel, sportif, récréatif et touristique de la Région). Elle peut accueillir de manière indifférenciée des activités économiques, les équipements de service public, communautaires, récréatifs ou touristiques.

Nouveauté, elle permet, à titre complémentaire, le logement pour autant qu'il complète un programme urbanistique et assure notamment une transition adéquate avec les quartiers environnants ;

- **la zone d'enjeu communal** vise à dynamiser le développement des centres urbains et ruraux et inciter à reconstruire la ville sur la ville. Elle peut accueillir de manière indifférenciée le logement, les services et commerces, les activités économiques compatibles avec les quartiers résidentiels, les équipements de service public, communautaires, récréatifs et touristiques, ainsi que les espaces verts et un réseau de mobilité douce.

À l'instar du périmètre U, son inscription au plan de secteur devra permettre de développer le potentiel de centralité d'un pôle urbain ou rural caractérisé par une concentration en logement et un accès aisé aux services et équipements.

Au niveau procédural, une **procédure accélérée de 12 mois** est prévue pour inscrire une zone d'enjeu régional ou une zone d'enjeu communal. Par ailleurs, dans le respect de certaines conditions, aucune compensation ne sera due lorsque des zones non destinées à l'urbanisation sont incluses dans la ZER (15 % max) ou la ZEC (10 % max) à inscrire.

Au niveau des permis, un principe similaire au premier CoDT est consolidé, le fonctionnaire délégué garde la compétence au sein des ZER et les communes sont dispensées de l'avis du fonctionnaire délégué au sein d'une ZEC contenant une carte d'affectation du sol.

Avis de l'UVCW

Le projet de CoDT « nouvelle mouture » garde certains objectifs du CoDT mais modifie les moyens pour y parvenir. La modification des outils – passage d'un « périmètre-schéma » à une révision du plan de secteur – est justifiée par un souci de sécurité juridique, de rationalisation des outils et de simplification administrative.

Si les moyens projetés n'emportent pas de remarque, la question des objectifs – plus ouverts que le précédent CoDT – mérite par contre d'être soulignée.

- *La zone d'enjeu régional (ZER)*

L'Union des Villes et Communes de Wallonie continue de craindre l'impact considérable – et potentiellement « invasif » – de la création de telles zones sur le développement territorial communal si de telles révisions sont menées sans le concours et le soutien de la ou des communes concernées. En effet, le champ d'application de ces périmètres est défini de façon tellement large qu'il remet en cause le principe de compétence des communes d'aménager leur propre territoire. Rappelons que, contrairement aux autres formules de révision du plan de secteur, celle-ci permet à la Région de prévoir la création « de logements » et d'en décider la forme, le contenu et la densité via le seul fonctionnaire délégué, pleinement compétent au sein de ces zones.

Si aucune balise n'est posée, on pourrait imaginer que de tels périmètres soient aménagés par la Région à rebours des politiques menées par la commune concernée (développement rural par exemple) sans que celle-ci ne puisse faire valoir les orientations de sa politique.

Au vu des conséquences potentielles pour le développement territorial communal et la reprise en main par la Région de l'ensemble des activités y situées, **une concertation étroite avec les communes s'impose** afin de s'assurer notamment de l'intégration du périmètre et de ses conséquences potentielles au regard des spécificités et politiques communales.

En tout état de cause, si une telle zone venait à remettre en question la viabilité d'un instrument communal existant – spécialement le SDC – **une juste compensation financière** devrait être prévue pour permettre à la commune de le réviser en conséquence.

- *La zone d'enjeu communal (ZEC)*

La ZEC est destinée à remplacer les « périmètres U » qui avaient été proposés dans la première version du CoDT. À l'instar de ce que nous avons déjà pu souligner pour ce dernier, mais plus encore dans sa nouvelle « formule », nous ne pouvons que saluer le potentiel qui est attribué à ces zones par le présent avant-projet. Plusieurs évolutions notables et a priori positives doivent être soulignées.

- *la souplesse dans l'adoption de ces zones :*

- o la ZEC devient « facultative ». Les communes ne seront plus nécessairement tenues d'adopter de telles zones sur leur territoire si les spécificités locales ne le requièrent pas ;
- o la ZEC n'est plus cadencée par des critères préétablis de « concentration en logement » et « d'accès aux services et équipements ». Les pôles urbains et ruraux à redynamiser sont déterminés par la commune en fonction des spécificités locales ;
- o la ZEC peut couvrir plus justement des zones non destinées à l'urbanisation. Notons ainsi la suppression de la règle des 150 mètres qui limitait l'intégration de certaines zones non urbanisables au sein d'une ZEC ;

- *la simplification administrative.* La révision du plan de secteur contient une carte d'affectation du sol ; la procédure « plan + schéma » est ainsi couplée et évite ainsi une double démarche administrative, inévitablement plus longue et plus coûteuse ;

- *l'accélération du processus d'adoption.* La révision du plan de secteur est fixée à 12 mois (hors étape d'évaluation des incidences) ;

- *la responsabilisation des communes*. L'adoption d'une ZEC couplée à une carte d'affectation du sol emporte un régime de décentralisation. Les communes pourront y délivrer les permis sans l'avis du fonctionnaire délégué.

Ces différentes évolutions devraient permettre de rassurer les pouvoirs locaux et motiver les communes désireuses de se lancer dans un tel processus. **Ces modifications rencontrent, pour la plupart, les remarques et inquiétudes émises par notre association dans ses précédents avis** et vont même, dans certains cas, plus loin dans la recherche de souplesse souhaitée par notre Conseil d'administration (pour exemple, les communes ne seront plus tenues chacune à l'adoption de ces zones), ce qui mérite d'être souligné.

Nous constatons cependant que, dorénavant, l'initiative visant à la révision du plan de secteur pour introduire notamment une ZEC peut également émaner de l'institution qui propose un périmètre SAR (une intercommunale, un CPAS, la SORASI, la SWL, une SLSP, etc.). Il est précisé pour de tels cas que le périmètre de révision du plan de secteur, contenant le périmètre SAR, peut être différent dudit périmètre SAR. L'article D.II.52 prévoit par ailleurs que le dossier de base doit comprendre la « délibération du conseil communal » concerné. Au vu de l'impact de telles zones pour le développement territorial, spécialement si le périmètre ZEC est différent du périmètre SAR, il nous semblerait opportun de prévoir que cette délibération du conseil communal soit positive pour que puisse continuer la procédure (analogie au cas des SOL initiés par un « acteur » autre que la commune). Le même raisonnement prévaut déjà pour les initiatives de périmètre de remembrement urbain, de rénovation et de revitalisation urbaines.

5. Le plan de secteur

Modifications projetées et objectifs

À côté des zones d'enjeux régional et communal, plusieurs modifications complémentaires sont proposées. Les plus conséquentes portent sur la procédure de révision :

- la procédure de révision doit être menée dans les 24 mois à dater de la décision du Gouvernement de réviser ledit plan ;
- ce délai est réduit à 12 mois lorsqu'il s'agit d'inscrire une zone d'enjeu régional, communale ou une zone urbanisable sur une autre zone urbanisable ;
- la révision conjointe « plan de secteur + périmètre SAR » ou « plan de secteur + périmètre de reconnaissance » est (ré)introduite ;
- l'initiative de révision est donnée à un opérateur SAR lorsqu'elle concerne un SAR.

En complément, on peut relever que :

- les périmètres de protection sont « réintégrés » dans le plan de secteur, à l'instar de ce que prévoit actuellement le Cwatupe. Ils sont cependant limités à ceux représentatifs de la police de l'aménagement du territoire, à l'exclusion donc des périmètres d'aléa d'inondation, des puits de mine, des risques karstiques, etc. ;
- la possibilité d'abroger un périmètre de réservation a été réintégrée. Par ailleurs, les canalisations d'eau ne doivent plus figurer au plan de secteur ;
- une habilitation a été donnée au Gouvernement pour baliser le principe de proportionnalité des compensations alternatives ;
- diverses modifications ont été apportées dans la définition des zonages. Pour exemple, les ZAE peuvent accueillir les activités qui contribuent à développer l'économie circulaire. La ZACCI devient la ZACCE, aux fins de souligner sa destination « économique » plus qu'industrielle. Dans la zone agricole, la notion d'agriculture est revue et les conditions d'implantations des éoliennes spécifiées.

Avis de l'UVCW

Nous ne pouvons ici que saluer la volonté du Gouvernement de vouloir **mener à bien les révisions de plan de secteur dans un délai raisonnable**. Comme nous avons pu le souligner dans le cas des zones d'enjeu régional, il faut cependant que cette accélération ne se fasse pas au détriment de la qualité. Il est toujours préférable de prendre le temps nécessaire à la concertation des personnes concernées, spécialement les communes directement concernées par la révision, pour s'assurer d'une démarche partagée et soutenue par les différentes forces vives du projet.

6. Les périmètres SAR et SRPE

Modifications projetées et objectifs

L'objectif recherché est ici d'alléger la procédure d'activation d'un SAR :

- l'adoption préalable d'un programme de réaménagement et d'un schéma est supprimée ;
- la réalisation préalable d'un rapport sur les incidences environnementales est supprimée, le caractère opérationnel et non planificateur du périmètre est pour ce faire mis en avant ;
- l'adoption d'un périmètre SAR ou SRPE peut valoir permis pour les actes et travaux de réhabilitation et de rénovation ;
- l'adoption d'un SAR peut être couplée à une révision de plan de secteur insérant un ZER, ZEC ou ZU ne nécessitant pas de compensation ;
- l'adoption d'un périmètre SAR dispense de permis d'urbanisation.

Les dispositions transitoires sont par ailleurs revues pour mieux prendre en considération les PSAR en cours d'adoption ou de réalisation.

Avis de l'UVCW

Notre association constate que ces modifications s'inscrivent dans un processus de simplification, d'accélération et d'opérationnalisation susceptible de rencontrer positivement les attentes des communes concernées par ces projets.

Nous relevons cependant que la procédure proposée (art. D.V.2) ne prend pas en considération **la question des voiries**. Dans la pratique pourtant, il nous semble possible que des interventions directes soient nécessaires sur ces équipements dans le cadre de l'assainissement (on démolit ou on modifie avant de faire du neuf par la suite). Il semble donc nécessaire, à l'instar de ce qui est envisagé pour la procédure périmètre de remembrement urbain (v. point 7), d'envisager l'application du décret du 6 février 2014 (et l'intervention du conseil communal qui en découle) lorsque le périmètre SAR vaut permis et que des voiries viendraient à être modifiées.

En outre, on constatera que l'avant-projet de décret réserve le crédit du fonds budgétaire des sites à réaménager et des sites de réhabilitation paysagère et environnementale exclusivement pour les dépenses liées aux SRPE, et ce alors que la version actuelle du CoDT et du Cwatupe y inclut également le soutien aux SAR.

7. Les périmètres de remembrement urbain

Modifications projetées et objectifs

L'avant-projet de décret ambitionne une double modification :

- d'une part, par une modification de la localisation des dispositions au sein du Code, il consacre le PRU comme véritable outil opérationnel ;
- d'autre part, il prévoit une procédure conjointe permettant au PRU de valoir permis d'urbanisme pour les actes et travaux repris dans le dossier.

Avis de l'UVCW

Cette modification rencontre pleinement les attentes de l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Outre la procédure couplée « périmètre + permis » qui permet une évidente accélération des processus de concrétisation, il reconnaît au PRU un réel rôle opérationnel, et ce sans toucher à l'autonomie communale consacrée jusqu'ici pour ce type de périmètre.

Pour rappel, lors de l'évaluation du Cwatupe¹⁴, l'UVCW proposait d'extraire de l'article 127, §1^{er}, 8°, 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 intégrée au chapitre d'aménagement opérationnel. Le CoDT répond à cette demande.

Notons cependant qu'à la lecture, la procédure couplée « périmètre + permis » pose **question sur la praticabilité des délais** laissés au collège pour rendre son avis (75 jours) lorsque l'avis du conseil communal est requis sur l'ouverture, la suppression ou la modification d'une voirie communale comprise dans le projet. Rappelons en effet qu'en cas d'application de cette procédure, et conformément au décret du 6 avril 2014 relatif à la voirie communale, le conseil communal est tenu de se prononcer dans les 75 jours de la réception de la demande faite par le collège communal après la tenue de l'enquête publique (ou dans les 115 jours si la voirie se prolonge sur d'autres territoires communaux). Il en découle que le délai prévu au sein du PRU est intenable quel que soit le projet concerné. Par ailleurs, l'hypothèse des plans d'alignement n'est pas évoquée. En conséquence, l'article D.V.11, §1^{er}, devrait être revu. Un régime de suspension, similaire à celui indirectement prévu par l'article D.IV.41, pourrait être envisagé. Accessoirement, notons que l'article D.V.11, §1^{er}, dernier alinéa, fait référence aux « articles 18 et suivants du même décret » sans préciser le décret dont question (mais supposé celui du 6 avril 2014).

¹⁴ Avis du 11.10.2011 – Evaluation du Cwatupe.

8. Le permis d'urbanisation

Modifications projetées et objectifs

L'avant-projet de décret introduit des modifications importantes en ce qui concerne le contenu et le champ d'application du permis d'urbanisation. La volonté est de dynamiser un outil peu utilisé en raison des contraintes qu'il implique et, manifestement, des difficultés que rencontrent la plupart des auteurs de projet à satisfaire aux ambitions de cet instrument. La valeur indicative de même que les règles de péremption sont, par contre, inchangées.

L'article D.IV.28 prévoit un dossier de demande de permis d'urbanisation allégé par rapport à ce que prévoit l'actuel CoDT. Ainsi, le dossier ne contiendra plus :

- la densité de logement ;
- l'alignement des voiries ;
- les limites des lots à créer ;
- les orientations relatives à l'architecture des constructions et des ouvrages et à l'aménagement de leurs abords.

Il en résulte que les demandes de permis d'urbanisme qui s'inscriront dans le périmètre d'un permis d'urbanisation seront totalement affranchies de telles prescriptions alors même que dans l'actuel CoDT, les demandes de permis d'urbanisme doivent respecter ces prescriptions ou s'en écarter moyennant due motivation.

Certaines modifications dans la composition du dossier semblent par contre ne pas avoir d'incidences : les « réseaux de circulation » sont remplacés par les « mesures relatives au réseau viaire », la « trame verte et bleue » est remplacée comme dans les différents types de schémas par « les mesures relatives à la structure écologique », tandis que « les mesures relatives aux espaces publics et aux espaces verts¹⁵ » et « les mesures relatives à l'intégration des équipements techniques » sont ajoutées.

En outre, il est prévu que la demande de permis d'urbanisation puisse encore être allégée lorsqu'elle n'implique pas la création ou la modification d'une voirie communale ou lorsque la localisation et la superficie le justifient. Le Gouvernement est chargé de déterminer les conditions de localisation et de superficie justifiant ce contenu simplifié.

À côté de cette simplification dans la composition des demandes, le champ d'application de l'exigence de permis d'urbanisation se voit quelque peu réduit.

D'une part, de nouvelles dispenses sont créées¹⁶ :

- la division d'un bien sis dans le périmètre d'un site à réaménager visé à l'article D.V.1 ou d'un site de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l'article D.V.6 ;
- la division d'un bien sis dans le périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9 ;
- la division d'un bien sis dans le périmètre de revitalisation visé à l'article D.V.12 ;
- dans le périmètre d'un permis d'urbanisation existant, la création d'un ou plusieurs lots supplémentaires en vue d'y implanter une infrastructure ou un équipement technique nécessaire à la mise en œuvre de ce permis.

¹⁵ La première version du CoDT prévoyait déjà que le dossier contienne des orientations relatives à la composition des espaces publics.

¹⁶ Le Gouvernement est toujours habilité à compléter la liste des dispenses en fonction de la localisation ou de la superficie du projet.

D'autre part, la définition de l'urbanisation d'un bien est revue de façon à ne plus exiger de permis d'urbanisation qu'à partir du moment où le bien est divisé en trois lots non bâtis, dont au moins deux sont destinés à la résidence. Pour rappel, la première version du CoDT, de même que le Cwatupe, exigent un permis d'urbanisation dès que le bien est divisé en deux lots non bâtis.

Avis de l'UVCW

L'Union des Villes et Communes de Wallonie se demande tout d'abord si la simplification du contenu du permis d'urbanisation ne risque pas de le vider d'une partie de sa substance et d'en réduire l'intérêt pour l'autorité « délivrante ». Il est en effet important que l'autorité puisse imposer certaines **orientations architecturales** (dont il serait possible de s'écarter dans des cas particuliers) ou d'aménagement des abords, de même qu'elle doit pouvoir imposer des tailles minimales de lot et une certaine densité. De telles impositions ne sont plus possibles en l'état actuel du texte et la question est alors renvoyée aux différents permis d'urbanisme qui seront sollicités a posteriori, dont l'instruction sera quelque peu influencée par le « poids » du fait accompli résultant du droit à l'obtention d'un permis d'urbanisme dans le périmètre d'un permis d'urbanisation. Il pourrait également en résulter une urbanisation du périmètre non conforme à la vision de la commune en cas de permis délivrés par le fonctionnaire délégué compétent sur expiration du délai de décision de la commune. L'UVCW demande par ailleurs à être **associée à la détermination** des projets bénéficiant d'un **contenu encore simplifié** en raison de leur localisation et de leur superficie. Elle doute néanmoins que l'application de ces deux critères puisse appréhender de façon assez fine la diversité des situations rencontrées. En d'autres termes, certains projets de petite taille et situés en zone urbanisée pourraient très bien requérir un contenu complet.

Concernant le champ d'application, l'UVCW se rallie à la volonté de ne plus soumettre la création d'un seul logement à permis d'urbanisation. Par contre, elle ne voit pas en quoi la création de deux logements sur trois lots non bâtis serait soumise à permis d'urbanisation tandis que la création de deux logements sur deux lots non bâtis ne le serait pas. Il n'existe pas de différence significative entre ces deux situations pouvant justifier une telle solution. Selon nous, **toute division** (peu importe le nombre de lots) **avec création de deux logements doit pouvoir faire l'objet de prescriptions et d'orientations globales** et donc, d'un permis d'urbanisation.

Enfin, l'UVCW insiste sur l'usage parcimonieux qui doit être fait des dispenses de permis d'urbanisation en ce qu'elles font obstacle à **l'imposition de charges** au niveau de l'ensemble du projet d'urbanisation dans le chef d'un responsable unique. La condition d'avoir accès à une voirie suffisamment équipée qui accompagne certaines dispenses ne rencontre pas totalement cette réserve dans la mesure où des charges d'un autre type (externes) peuvent devoir être imposées en raison de l'impact du projet. Or ces charges peuvent difficilement être distribuées entre les différents demandeurs de permis d'urbanisme. Les dispenses pourraient donc (surtout si leur liste s'allonge) s'accompagner d'un mécanisme de charge différent ou alternatif imposé à tous les demandeurs de permis d'urbanisme dans le périmètre concerné pour couvrir la réalisation des travaux d'aménagement éventuellement requis par le projet d'urbanisation.

9. La suppression de la déclaration urbanistique

Modifications projetées et objectifs

Par souci de simplification administrative, le projet de décret supprime purement et simplement la déclaration urbanistique.

L'exposé des motifs précise que les actes et travaux actuellement repris dans la liste des « déclarations » seront réorientés vers la dispense de permis dans la partie réglementaire, sauf pour une minorité qui sera soumise à permis sans avis préalable du fonctionnaire délégué. Cette répartition sera déterminée dans un arrêté d'exécution.

Avis de l'UVCW

Cette simplification administrative rencontre pleinement les attentes de l'Union des Villes et Communes de Wallonie qui, déjà au stade de l'évaluation du Cwatupe, demandait la suppression de cette charge administrative démunie de plus-value réelle pour la politique « architecturale » wallonne et locale.

La suppression de la déclaration et le passage potentiel d'une partie du contenu de celle-ci au sein des « petits » permis ne répondent cependant que partiellement aux **crain**tes de notre association sur la **dénaturation potentielle du patrimoine bâti** au travers de la généralisation du caractère indicatif des documents et des dispenses de permis corolaires.

Pour rappel, l'actuel CoDT, et le présent avant-projet de décret, éludent la question de la gestion architecturale du patrimoine bâti existant et à venir. S'il semble que l'objectif qualitatif, au travers d'une plus grande liberté – et donc responsabilisation – des auteurs de projets, est recherché, l'impact pratique des dispositions consacrées semble sous-estimé. Le contrôle de la qualité architecturale par les autorités publiques est en effet fortement limité.

Outre la suppression, pour les schémas et permis d'urbanisation, d'un contenu relatif aux « options architecturales » (actuelle prescription) qui modifie substantiellement l'approche de la politique architecturale des autorités locales, la question de l'élargissement potentiel des dispenses de permis s'avère encore plus criante.

Rappelons en effet qu'actuellement, si des actes et travaux dispensés de permis sont contraires aux prescriptions d'un lotissement, d'un PCA ou d'un règlement d'urbanisme, la dispense ne s'applique pas et un permis doit être introduit¹⁷. Ce processus permet à l'autorité compétente de contrôler la pertinence du projet « dérogatoire ». En effet, si la règle certes cadennasse, elle permet surtout, en termes de procédures, d'engager un dialogue entre les parties en cas de dérogations à celle-ci.

La généralisation de la valeur indicative tendrait à supprimer ce garde-fou puisqu'elle transforme les dérogations en simples écarts. Il en découle que l'ensemble des dispenses seraient d'application quels que soient les mesures de protection ou les objectifs poursuivis par la commune. Cette conséquence est intenable et **remet en cause fondamentalement les efforts menés par les communes** depuis plusieurs dizaines d'années pour conserver le patrimoine bâti d'intérêt (au travers des PCA, RCU ou permis de lotir). Il en serait de même, au niveau régional, pour les protections spécifiques apportées par le RGBSR par exemple.

¹⁷ Actuellement, les art. 262 et 263 ne sont pas d'application lorsqu'on déroge aux prescriptions d'un PUR, d'un PCA, RCU, RRU ou PdS.

Là où aujourd'hui l'autorité publique peut interdire ou soumettre à conditions certains actes et travaux dérogatoires, demain elle ne pourra plus y regarder quelles que soient les politiques qu'elle ait menées au cours des dernières (dizaine d') années. Ce mécanisme a pourtant permis aux autorités publiques, régionales et communales, d'assurer une protection et une gestion cohérente du patrimoine bâti en gardant un œil sur l'ensemble des projets qui pourraient y porter atteinte.

Soulignons que cette absence de contrôle est d'autant plus dommageable pour le patrimoine existant que le recours à un architecte n'est pas imposé pour ce type d'actes et travaux ni pour les actes et travaux de transformation.

Un réajustement du curseur s'avère donc indispensable pour éviter de mettre à néant ces années d'effort et de politique affirmés. On sait d'expérience que ***la redynamisation des centres passe également par la qualité de son architecture et de son patrimoine.***

Plusieurs pistes sont envisageables, en travaillant sur la valeur des documents, la portée des facilités procédurales ou leur contenu. Nous les exposons de manière générale avant d'envisager dans un second temps un « mixe » de l'ensemble pour assurer une protection maximale sans remettre en cause la simplification administrative et la responsabilisation recherchée par la présente réforme :

- *modifier la portée des facilités procédurales* : il pourrait être proposé d'inscrire, dans le décret, que les facilités procédurales pour les actes et travaux dispensés de permis ne sont pas d'application lorsque ces actes et travaux « dérogent ou s'écartent » des prescriptions dans un guide et, le cas échéant, dans un schéma (PCA) ou permis de lotir/permis d'urbanisation existant ;
- *modifier le contenu des facilités procédurales* : il pourrait être proposé de soumettre à « petits permis » avec un dossier de demande simplifié (calqué, par exemple, sur la déclaration) certains actes et travaux aux impacts avérés sur le patrimoine existant. Nous pensons spécialement à ceux « visibles » du domaine public, portant sur une construction existante et modifiant son aspect architectural (par exemple, certaines ouvertures de baies ou modifications de façades) ;
- *modifier la valeur de certains documents indicatifs* : il pourrait s'envisager de donner force réglementaire à certaines parties du guide régional ou communal :
 - au niveau du guide régional, cette option est déjà prise – pour l'accessibilité, l'acoustique et certaines zones à risque majeur – et pourrait être étendue au RBSR et au RGBZP ;
 - au niveau du guide communal, il pourrait s'envisager 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. On pourrait ainsi soumettre certaines zones communes à des obligations renforcées et/ou favoriser l'approche homogène de certaines thématiques (enseignes et dispositifs de publicité, terrasses HORECA, etc.).

À défaut d'une telle solution, nous pouvons relever que l'essence même du principe de guide local ou régional pourrait perdre toute sa substance. Certaines indications du guide sont en effet couvertes par une dispense de permis. À titre d'exemple, on peut citer :

- le guide qui envisage « *la conservation, la volumétrie et les couleurs, les principes généraux d'implantation des constructions et installations au-dessus et en dessous du sol* » n'aurait aucun impact pour les actes et travaux dispensés de permis et qui, par exemple, visent « *le remplacement de parements d'élévation et de couvertures de toiture par des parements et*

- couvertures isolants sans respecter l'aspect architectural existant* » (art. 263, 4°) ;
- le guide qui envisage des indications sur « les clôtures » alors que la pose des clôtures, portiques ou portillons est totalement dispensée de permis en zone de cours et jardin ;
 - le guide qui envisage « l'aménagement des abords des constructions » alors que la grande majorité de ces aménagements sont dispensés de permis¹⁸.
 - etc.

Soulignons par ailleurs trois points complémentaires non négligeables :

- à défaut de prescriptions contraires et notamment d'une phrase précisant au moins que les actes et travaux dispensés de permis ne sont pas d'application lorsque ces actes et travaux « dérogent » aux prescriptions à valeur réglementaire d'un guide (D.III.2), ces actes et travaux pourront être réalisés même s'ils ne respectent pas les prescriptions de ce guide. La protection réglementaire n'apporte aucune protection complémentaire sur ce point. D'autant que l'article D.VII.1, 4°, rappelle que les travaux exonérés de permis qui ne respectent pas les normes des guides ne sont pas constitutifs d'une infraction. Pour exemple, le règlement relatif à l'accessibilité perd dans ce cadre toute portée pertinente ; les actes et travaux qu'il vise étant, pour l'essentiel et pris séparément, dispensés de permis (largeur des portes, ascenseur, escalier, etc.) ;
- qu'à défaut d'une solution adaptée, tous les actes et travaux réalisés (en infraction), normalement dispensés actuellement de permis mais qui, en raison d'une dérogation à une prescription existante au sein d'un lotissement, d'un PCA ou d'un RRU ou RCU, aurait dû faire l'objet d'un permis dérogatoire, seront purement et simplement « régularisés » dès l'entrée en vigueur du CoDT ;
- que tous les actes et travaux « interdits » jusqu'ici au sein d'un lotissement pourront, dès l'entrée en vigueur du CoDT, être légalement réalisés pour autant qu'ils soient dispensés de permis. L'impact sur les « troubles de voisinage » ne peut dans ce cadre être négligé.

À notre estime, au vu des objectifs poursuivis – respect du patrimoine bâti, simplification administrative et responsabilisation des acteurs – et comme mentionné plus haut, **trois modifications complémentaires nous semblent indispensables**.

1. Il s'avère essentiel d'engager un dialogue entre autorité et maître d'ouvrage dès que les actes et travaux :
 - sont **visibles du domaine public** ;
 - portent sur une **construction existante** ;
 - modifient **l'aspect architectural**.

Tous les actes et travaux actuellement repris dans les articles 262 et 263 du Cwatupe et rencontrant ces conditions devraient glisser dans une catégorie de « petits permis » (à dossier simplifié, le cas échéant).

2. Pour renforcer ce processus, une **valeur réglementaire partielle pourrait être donnée au RGBZP**. Une analyse article par article des dispositions existantes permet la réflexion suivante spécialement sur les points suivants :

Art. 393 Champ d'application

Pas de commentaire si ce n'est la nécessaire mise à jour.

¹⁸ Pour exemple, v. l'art. 262, 5°.

Art. 394

Maintien des dimensions des places, rues, ruelles, impasses ainsi que des fronts de bâtisse. Cette disposition de base pourrait être confirmée dans sa valeur réglementaire. Le paragraphe 2 devrait être adapté pour n'évoquer que les outils maintenus (SOL, PRU et plan d'alignement).

Art. 395 Façades

a) Largeur des façades

Cette disposition n'est pas la plus importante, d'autant que libellée telle qu'elle l'est actuellement, elle n'est guère contraignante. Elle pourrait donc avoir valeur indicative.

b) Hauteur des façades

C'est un aspect plus important que le précédent : les hauteurs sous corniche des bâtiments ne sont pas uniformes mais il importe de maîtriser les variations pour éviter les « ruptures d'échelle ». La disposition actuelle va dans ce sens tout en laissant assez de latitude aux autorités pour pouvoir accepter des gabarits un peu plus haut que ceux qui existent, des rehausses architecturalement valables (ancien hôpital « des Anglais » – bâtiments SPW – de Liège, Hôtel de Ville de Thuin, etc.), ... L'absence de prescriptions « précises » pourrait permettre de lui donner valeur indicative ***pour autant que tous les travaux pouvant avoir un impact sur cette disposition soient soumis à permis.***

c) Matériaux de façade

Il n'est ici question que de tonalités dans une gamme apparentée à celle des matériaux traditionnels. Une grande liberté est donc théoriquement laissée du point de vue des matériaux proprement dits. Toutefois, on pourrait envisager de remplacer l'expression « *dont les tonalités s'apparentent avec* » par « *dont les tonalités s'accordent avec* » pour permettre des contrastes (cf. opérations de rénovation urbaine telles que rue Basse Marcelle et rue des Brasseurs à Namur, Cour Saint-Antoine à Liège, etc.). L'absence de prescriptions « précises » pourrait permettre de lui donner valeur indicative, de nouveau, ***pour autant que tous les travaux pouvant avoir un impact sur cette disposition soient soumis à permis.*** À défaut (ce type de travaux pouvant tomber dans 262/263), la disposition perdrait de son utilité et l'objectif de sauvegarde ne serait pas atteint.

d) Pignons, façades latérales et arrières

Il est logique de maintenir également le d) dans les mêmes conditions que le c).

Art. 396 Toitures

Les dispositions des points a) et b) sont fondamentales. Il existe quelques exemples réussis de toitures différentes (courbes, avec débordements, en matériaux plus clairs, etc.) mais il serait logique que ces cas particuliers conservent leur caractère exceptionnel découlant d'une fonction singulière ou d'un contexte de restauration particulier. La disposition pourrait avoir valeur indicative au même titre que l'article 395 (pour autant que les travaux soient soumis à permis, ce qui est le cas actuellement).

Art. 397 Zones de cours et jardins

La disposition du paragraphe 2 qui prévoit qu'« *à l'intérieur de la zone de cours et jardins aucune construction nouvelle ne peut être édifiée* » devrait idéalement tomber ou être assouplie. En effet, plus les années passent, plus il est difficile de trouver des solutions à la question du stationnement des véhicules des riverains. Or, même si les ménages « urbains » ont moins besoin de véhicules, il est évidemment plus commode qu'ils puissent disposer d'au moins un emplacement à proximité de chez eux. Le sous-sol de l'intérieur d'îlot peut constituer une réponse à ce besoin. Même si elle est loin d'être généralisable, une solution telle

que celle qui a été appliquée pour les (parties des) îlots de l'Hôtel de Ville et des Célestines (Namur), Saint-Michel (Liège), Roblet-Delalieux-Namur (Nivelles), d'Accolay-Poinçon-Ursulines (Bruxelles), ... est très intéressante en termes de mobilité et de revitalisation tout en ne portant pas préjudice au bâti ancien. Elle n'est toutefois pas applicable en l'état du RGBZPU puisque le paragraphe 2 cité supra **et/ou** le paragraphe 4 (« *les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre à une distance supérieure à 18 mètres mesurée à partir des plans des façades avant* ») s'y opposent explicitement.

Cette disposition devrait donc être réévaluée. Par exemple, pour s'assurer que de telles opérations n'aient pas de conséquence négative pour les riverains des îlots concernés et qu'elles restent fidèles à l'esprit du RGB actuel, on pourrait imposer que l'aménagement de l'intérieur d'îlot se matérialise sous la forme d'un parc ou d'un jardin.

L'ensemble devrait garder valeur réglementaire pour garantir l'objectif poursuivi de non-construction (parfois dispensée de permis).

Art. 398 Traitement du sol

Cet article n'est pas dérangeant puisqu'il prévoit déjà en son sein les exceptions logiques. Il pourrait donc être maintenu avec sa valeur réglementaire (// art. 394).

Art. 399 Conduites, câbles et canalisations

Nous constatons qu'il est globalement fait peu de cas de la dimension patrimoniale en matière de réseaux techniques. Les actes et travaux concernés étant soumis à permis lorsqu'ils sont visibles (actuellement), cette disposition peut avoir valeur indicative si elle reste suffisamment précise.

Art. 400 Mobilier urbain

Cette disposition pourrait être évaluée. Les villes qui se dotent de chartes ou de règlements spécifiques en la matière sont de plus en plus nombreuses. Il y a donc une prise en charge spontanée de ces questions par les pouvoirs locaux.

Art. 401 Rez commerciaux

Ces quelques dispositions élémentaires, de bon sens, pourraient être maintenues à valeur réglementaire. Elles sont en outre relayées dans une brochure relativement récente (2007) éditée par la DGO4-DAU.

Art. 402 Parcage des véhicules

Cette disposition pourrait être réévaluée.

3. Enfin, au sein du Code, il devrait être précisé, essentiellement pour s'assurer de la complétude de protection, que les actes et travaux dispensés de permis ne sont pas d'application lorsque **ces actes et travaux « dérogent » aux prescriptions** à valeur réglementaire d'un guide (D.III.2).

10. Les enquêtes publiques et l'évaluation des incidences environnementales

Modifications projetées et objectifs

La réforme prend le contre-pied de l'actuel CoDT en supprimant le renvoi qu'il opère vers le Code de l'environnement pour ce qui concerne la participation du public et l'évaluation environnementale. Il remplace ce renvoi par un nouveau « livre VIII » qui contient les dispositions spécifiques à la participation du public aux décisions sur les plans, schémas et projets urbanistiques et les dispositions spécifiques à l'évaluation environnementale des plans et schémas urbanistiques.

L'objectif poursuivi est d'assurer une meilleure lisibilité des dispositions applicables tout en adaptant la participation et l'évaluation aux spécificités du droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Il est à noter que les permis et certificats n°2 soumis à étude d'incidences continueront à relever du Code de l'environnement tant pour la participation du public que pour l'évaluation environnementale.

Au-delà de cette modification formelle, quelques modifications de fond ont été apportées comme le remplacement de la consultation de voisinage par la formalité de l'affichage ou encore la suppression de certaines formalités de publicité du Code de l'environnement. En matière d'évaluation des incidences, on remarquera que la décision sur l'exemption d'évaluation des incidences environnementales et celle relative au contenu du rapport sur les incidences environnementales relèvent désormais de l'autorité compétente pour adopter le plan ou le schéma et non plus nécessairement du Gouvernement.

Avis de l'UVCW

Si l'UVCW avait salué le principe du renvoi au Code de l'environnement pour l'uniformisation relative qu'il apportait, elle n'est pas pour autant opposée à la nouvelle solution qui consiste à consacrer un nouveau livre du CoDT à la question de la participation du public et de l'évaluation environnementale des stratégies de développement, des plans d'aménagement et des projets d'urbanisation. Cette solution présente en effet l'avantage non négligeable de **supprimer certaines exigences du Code de l'environnement** qui n'étaient pas adaptées au droit de l'urbanisme et que notre association avait d'ailleurs dénoncées. On songe principalement à l'obligation d'afficher un avis d'enquête publique et un avis de décision à quatre endroits proches du lieu du projet. De surcroît, elle présente toujours l'avantage de l'uniformisation puisque l'évaluation des incidences des plans et schémas d'urbanisme fait l'objet de nombreuses dispositions communes aux divers instruments.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie tient également à **saluer** le remplacement de la consultation de voisinage par la formalité de **l'affichage**, moins lourde, et permettant une meilleure participation du public. Elle estime toutefois important que cette nouvelle formalité n'apporte pas d'insécurité juridique au niveau des permis délivrés. Ainsi, le demandeur devrait avoir la charge de se ménager une preuve de l'affichage sur son terrain, par exemple par le biais d'une photographie.

Par ailleurs, l'Union accueille favorablement la plus grande responsabilisation des communes, désormais compétentes pour fixer le contenu du RIE de leurs schémas et également pour décider le cas échéant de les en exempter.

Notre association **regrette** par contre toujours que **les communes ne soient pas obligatoirement consultées sur le contenu du RIE** d'une modification d'un plan de secteur (d'initiative gouvernementale) ou du schéma de développement du territoire alors même

qu'elles sont particulièrement impactées par de tels instruments. Cette association le plus en amont possible du projet présente pourtant l'avantage de prendre en considération les réalités locales dans l'étude d'incidences de même qu'elle permet aux communes de formuler au plus tôt des solutions de substitution dont la pertinence pourra être évaluée dans cette étude.

Une obligation comparable de consultation sur le contenu du RIE (en sus de celle du CWEDD et de la CCATM/CRAT) est d'ailleurs imposée aux communes qui prennent l'initiative d'une révision de plan de secteur, dans le cadre d'une réunion d'information préalable. Il ne nous semble pas qu'une raison objective puisse justifier de dispenser le Gouvernement dans la mesure où l'objectif est d'améliorer la qualité et la pertinence de l'évaluation environnementale. Notre association demande donc que les communes concernées soient obligatoirement consultées sur le contenu du RIE des révisions de plan de secteur n'émanant pas de leur initiative ou sur le contenu du RIE du schéma de développement du territoire.

11. Les guides (régional et communaux)

A. Le guide régional

Modifications projetées et objectifs

Le principe de regroupement de l'ensemble des règlements régionaux d'urbanisme dans un seul guide régional est maintenu, mais **le contenu est partiellement reformulé** pour distinguer davantage les thématiques que peut couvrir ce guide :

- ainsi, les thèmes des plantations, des modifications de relief du sol, de l'aménagement des abords, des clôtures et des dépôts, présentés ensemble dans la première version du CoDT, font désormais l'objet d'items distincts ;
- le même constat s'applique au mobilier urbain, désormais distingué des enseignes et dispositifs de publicité ;
- il est par ailleurs précisé que les conduites, câbles et canalisations qui peuvent faire l'objet d'indications dans le guide sont ceux qui ne sont pas enterrés ;
- un treizième item cite les mesures de lutttes contre les inondations.

Comme prévu dans le décret du 24 avril 2014, le guide peut comprendre un volet normatif. Le texte en projet apporte toutefois quelques nuances :

- il n'est plus fait allusion à la salubrité, la sécurité ni à la protection contre l'incendie ;
- le cas particulier des zones B, C et D des plans de développement des aéroports régionaux est intégré au thème plus global de la qualité acoustique des constructions.

La **procédure** est inchangée.

Avis de l'UVCW

Les modifications mineures de contenu envisagées pour ce schéma régional n'appellent pas de commentaire particulier de la part de notre association.

Notre association rappelle toutefois que les communes concernées par un ou plusieurs centres anciens protégés estiment que l'abandon pur et simple des quelques règles qui s'appliquaient au travers du RGBZPU constituerait une évolution brutale. Nous demandons donc au Gouvernement de prendre en considération la possibilité de maintenir quelques éléments normatifs pour des aspects essentiels de nos cœurs de villes historiques.

Nous renvoyons sur ce point à l'analyse réalisée au sein du point 9 relatif aux déclarations (pp. 29 à 33 et plus spécialement aux pp. 31 à 33)

B. Les guides communaux d'urbanisme

Modifications projetées et objectifs

Les guides communaux seront exclusivement indicatifs. Il n'est plus prévu qu'ils puissent comporter un complément à valeur normative.

Outre la CCATM, le Conseil communal doit également être informé des études préalables de manière à pouvoir éventuellement formuler des suggestions.

La consultation des instances après adoption provisoire du guide est élargie au CWEDD.

La procédure est complétée : après l'adoption définitive du guide, la commune doit transmettre le dossier dans les huit jours au fonctionnaire délégué, qui dispose de 30 jours pour transmettre le tout accompagné de son avis au Gouvernement.

Comme pour les schémas communaux, le Gouvernement dispose d'un délai de 60 jours prorogeable une fois (30 jours) pour prendre un arrêté motivé. Passé ce délai, le guide est réputé approuvé. Comme en matière de schémas également, l'exercice de la tutelle ne porte que sur des aspects de légalité ou d'erreur manifeste d'appréciation.

Une période de validité des guides est introduite à l'instar des schémas (18 ans + 6 ans prolongeables).

Enfin, au niveau du régime transitoire, soulignons la possibilité pour le conseil communal de décider du maintien des règlements de bâtisse approuvés avant le 22 avril 1962, en ce compris leurs modifications, dans un délai de 12 mois de l'entrée en vigueur du CoDT. À défaut de le faire, ils sont abrogés. Notons également la possibilité pour le conseil communal de confirmer la soumission à permis en application des règlements communaux existants.

Avis de l'UVCW

Notre association constate, comme en matière de schémas, **des évolutions positives** :

- nous constatons avec satisfaction qu'en l'absence d'arrêté du Gouvernement au terme du délai qui lui est imparti, le guide adopté par le conseil communal est réputé approuvé ;
- notre association apprécie également que la possibilité que le Gouvernement renvoie jusqu'à deux reprises un guide approuvé définitivement par le conseil communal ait été remplacée par une faculté unique ;
- la confirmation de la tutelle de légalité en lieu et place d'une tutelle d'opportunité rencontre également une de nos attentes ;
- la possibilité de faire porter la durée de validité des GCU à 24 ans (18 + 6) nous semble même confortable dans ce cas-ci : les communes entreprennent généralement la révision de leur RCU plus rapidement que celle du schéma, après 10 à 15 ans, le délai de conception du nouveau document étant de l'ordre de 3 ans ;
- la possibilité de « nettoyer » l'ordonnancement juridique existant en abrogeant, le cas échéant implicitement, les règlements généraux sur la bâtisse non confirmés par les communes.

Par contre, l'élargissement de la consultation des instances au Conseil wallon pour l'Environnement et le Développement durable nous semble inopportun. Depuis sa création, le CWEDD s'est vu progressivement chargé d'un nombre croissant de dossiers en raison d'une évolution logique des procédures vers davantage de protection du milieu et des personnes (études d'incidences, évaluations environnementales, RUE, réhabilitation des SAR, etc.). À notre connaissance, l'évaluation de l'impact environnemental des règlements d'urbanisme n'a jamais été envisagée. Dans le cas d'outils se consacrant principalement au « cadrage » des caractéristiques des constructions, ouvrages et équipements, nous n'entrevoions donc pas de plus-value à cette consultation supplémentaire.

Enfin, comme pour la procédure d'adoption des schémas communaux, nous estimons qu'il faudrait compléter le dispositif pour **prévoir le cas où le fonctionnaire délégué ne transmettrait pas** de rapport dans le délai qui lui est imparti : à défaut d'avoir envoyé son rapport dans les 30 jours, le fonctionnaire délégué serait supposé favorable au GCU tel

qu'approuvé par le conseil communal et tenu de transmettre le dossier au Gouvernement dans les 8 jours qui suivraient l'expiration de son délai d'avis.

À l'instar du guide régional, au sujet de la portée de la valeur indicative des guides régionaux, nous renvoyons sur ce point à l'analyse réalisée au sein du point 9 relatif aux déclarations (pp. 29 à 33 et plus spécialement aux pp. 31 à 33).

12. Entrée en vigueur

Modifications projetées et objectifs

L'entrée en vigueur du présent avant-projet de décret est prévue **au 1^{er} octobre 2015**.

D'ici cette date, le Gouvernement ambitionne de donner « trois mois de formation » ; formations qui toucheraient les administrations régionales et communales, les architectes et auteurs de projets et les développeurs de projets. Ces mois de formations sont considérés par le Gouvernement comme « *indispensables pour éviter de bloquer le secteur de la construction et le développement économique de la Wallonie* ». Dans un communiqué de presse, le Ministre de l'Aménagement du territoire ajoute qu' « *il serait en effet irresponsable de rendre ce nouveau CoDT obligatoire sans que les acteurs de terrain, et notamment les communes, n'aient été correctement formés. Il en va du développement de Wallonie !* »¹⁹.

Il est toutefois évident que les formations ne suffiront pas. C'est en effet toutes les procédures internes qui vont devoir être réadaptées.

Ainsi, de nombreuses communes traitent les demandes qui leur parviennent en s'appuyant sur des logiciels qui leur donnent plus de facilité en ce qui concerne la gestion des délais, le suivi des dossiers entre différents services, la rédaction des actes, etc. Ces programmes sont développés en grande partie par IMIO et CIVADIS (Urban et Urbaweb) mais certaines communes disposent également de leur propre solution informatique. Ils sont utilisés depuis plusieurs années et sont devenus indispensables pour les communes.

Il va de soi que les changements apportés par le nouveau Code vont nécessiter une modification voire, plus probablement, une refonte totale de ces outils informatiques. Ces outils ne pourront être développés qu'une fois le CoDT et ses arrêtés d'exécution définitivement adoptés.

Avis de l'UVCW

L'Union des Villes et Communes de Wallonie abonde pleinement dans le sens de l'exposé du Gouvernement wallon. Elle rappelle dans ce cadre l'importance de mettre sur pied un réel cycle de formations destinées à aider les services communaux et les mandataires locaux dans la compréhension et l'implémentation de cette réforme.

Un délai suffisant entre l'adoption de la réforme et son entrée en vigueur constitue un moyen de favoriser, au travers de formations précitées notamment, l'appréhension par les communes des grands enjeux de la réforme.

Nous tenons à rappeler plusieurs prérequis indispensables à la mise en place de ces formations :

- les formations doivent être **suffisamment complètes** pour couvrir l'ensemble des thématiques abordées par le CoDT, dans sa **mouture complète** (non limitée à la présente réforme). Pour rappel, mis à part un colloque de présentation générale réalisé en avril 2014, aucune information spécifique n'a jamais été donnée sur ce Code ;
- la formation doit être **suffisamment précise et détaillée** pour assurer aux communes une compréhension optimum et fiable du contenu du CoDT. Au vu des délais ambitionnés, limités à trois mois, la qualité des formations et le suivi des autorités communales doivent être optimisés au maximum ;

¹⁹ <http://diantonio.wallonie.be/faire-du-codt-un-levier-au-service-des-entreprises-et-des-familles-wallonnes>.

- ces formations doivent **porter tant sur le décret que sur les arrêtés**, adoptés définitivement. Si près de l'entrée en vigueur, il convient d'éviter les informations lacunaires ou sujettes à modification ;
- enfin, des formations efficaces tiennent compte des impératifs communaux et des disponibilités de leurs services. Aux fins de toucher aux mieux les acteurs locaux, il convient en conséquence **d'éviter toutes formations durant les mois de juillet et d'août**.

Par ailleurs, le temps requis par l'adaptation des procédures internes, et tout spécialement l'adaptation des programmes informatiques au nouveau CoDT, devra pouvoir s'inscrire entre la parution de la réforme au *Moniteur belge* et son entrée en vigueur. Les outils actuels ont en effet nécessité plusieurs années de développement pour être pleinement opérationnels. A défaut, les communes ne disposeront plus d'une informatisation de la gestion des demandes de permis au moment de l'entrée en vigueur du CoDT au moment même où elles devront s'approprier de nouvelles règles et se voir appliquer des délais de rigueur.

La question de l'entrée en vigueur doit donc être sérieusement réexaminée eu égard à cette double problématique.

TCE/ARA/APO/PHP/MDE/2.3.2015

CODT – VERSION 2015 – AVANT-PROJET DE DECRET

Analyse article par article

Annexe à l'avis du Conseil d'administration de l'Union des Villes et Communes de Wallonie

Vous trouverez ci-dessous différentes remarques et propositions d'amendements, plus techniques, structurées sous forme d'une analyse article par article. Il s'agit d'une première analyse, non exhaustive et focalisée sur les points essentiels, qui pourra être complétée et affinée au cours de la deuxième et troisième lecture de cet avant-projet de décret.

Pour les points et propositions abordés dans la note relative aux principes, un renvoi explicite sera réalisé et indiqué par souci de complétude.

LIVRE II – LA PLANIFICATION

1. Les schémas

D.II.5 à D.II.8

V. point 3 relatif au schéma pluricommunal

D.II.12

Nous regrettons que soit maintenue cette disposition selon laquelle une défaillance du fonctionnaire délégué contraint la commune à transmettre une nouvelle fois l'ensemble du dossier. En effet, si l'on peut comprendre la volonté du législateur de prévoir une continuité de la procédure, on peut difficilement admettre par contre que la Wallonie postule que ses hauts fonctionnaires puissent ne pas assumer leur rôle sur des documents aussi importants que des SDC alors qu'un délai suffisant leur est donné (délai d'ordre, qui plus est). Nous estimons que la disposition devrait plutôt prévoir qu'à défaut d'avoir transmis son rapport dans les 45 jours, le fonctionnaire délégué est supposé être favorable au SDC tel qu'approuvé par le conseil communal et tenu de transmettre le dossier au Gouvernement dans les huit jours qui suivent l'expiration de son délai d'avis.

D.II.15

Enfin, contrairement à la disposition réglant le sort des SOL abrogés au sein des ZACC et ZACCI, il ne nous semble pas que le sort des PCA (devenant SOL) mettant en œuvre une zone de parc ait été abordé au sein du CoDT. Or, même si l'arrêté d'application relatif aux actes et travaux autorisables en zone de parc n'a jamais été pris par le Gouvernement, plusieurs communes ont entrepris des PCA sur des zones de parc. Il conviendrait donc de prévoir une disposition spécifique pour ces cas de figure.

2. Le plan de secteur

D.II.34 et D.II.35

V. point 4 relatif aux zones d'enjeu régional et aux zones d'enjeu communal

3. Dispositions transitoires

D.II.57 bis

Se pose ici la question de la pérennité de l'actuel SDER sous le régime du CoDT. L'avant-projet de décret ne prévoit **aucune disposition transitoire**. À défaut d'une telle disposition, le SDER ne pourrait être reconnu comme SDT. Il en découlerait une suppression pure et simple du SDER de l'ordonnancement juridique du CoDT et, partant, de la politique du développement territorial wallon.

Il convient dès lors :

- soit de s'en dispenser mais, dans ce cas, cela doit être souligné dans les travaux préparatoires afin d'éviter toute insécurité juridique. Nous soulignerions alors notre volonté de voir aboutir, dans les plus brefs délais, le nouveau SDER ;
- soit d'inscrire une disposition transitoire mais en veillant alors à neutraliser les effets directs potentiels sur les schémas existants. En effet, en raison du système hiérarchique tel que prévu à l'article D.II.16, l'on peut légitimement se demander si tous les effets « collatéraux » de cette reconnaissance ont bien été pesés. Quel sera en effet son impact sur les schémas existants ? Le principe de l'abrogation implicite – lié à la reconnaissance postérieure d'un schéma supérieur – risque en effet de renforcer l'insécurité juridique tant au regard du contenu des schémas existants (en ce compris les PCA devenant SOL) qu'au regard des permis à délivrer et motivés sur la base des schémas communaux partiellement et implicitement modifiés. La légitimité de ces modifications pose également question au vu du contenu du SDER existant, peu en phase avec les défis à venir pour la politique du développement territorial wallon.

D.II.66

Nous remarquons que si, pour les RUE existants (qui deviennent SOL), il est prévu l'application d'une péremption dans les 18 ans de l'entrée en vigueur du présent Code (D.II.60), cette même disposition ne semble pas être prévue pour les PCA existants (devenant également SOL). Une disposition similaire devrait être intégrée dans l'article D.II.66.

Pour aller plus loin, il convient de se demander si une « abrogation » automatique de certains vieux PCA – nous pensons spécialement à ceux datant d'avant 1962 – ne serait pas souhaitable. Il serait ainsi possible de s'inspirer de la disposition relative au règlement sur la bâtisse (D.III.15) qui prévoit que « *le conseil communal décide le maintien des règlements de bâtisse approuvés avant le 22 avril 1962, en ce compris leurs modifications, dans un délai de douze mois de l'entrée en vigueur du CoDT. À défaut, ils sont abrogés* ».

D.II.80

Les communes concernées souhaitent pouvoir disposer de la faculté d'abroger purement et simplement les plans directeurs et schémas directeurs, en toute autonomie (c'est-à-dire sans application de D.II.15), dans l'année qui suivra l'entrée en vigueur du Code.

LIVRE III – LES GUIDES D'URBANISME

V. point 11 relatif aux guides d'urbanisme

LIVRE IV – LES PERMIS, LES DÉCLARATIONS ET LES CERTIFICATS D'URBANISME

D.IV.I, §2

Dans la liste des biens auxquels la liste des petits permis n'est pas applicable, pourquoi avoir supprimé les biens sis dans une zone de protection ou localisés dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques ? Cette suppression ne pourrait-elle pas avoir des impacts conséquents qui mériteraient une protection complémentaire ? Cette suppression doit être murement évaluée notamment au regard des dispenses de permis dont la liste n'est pas encore arrêtée.

D.IV.5, alinéa 1, 8°

L'hypothèse inverse doit également être soumise à permis sans condition de superficie, à savoir le passage d'un logement à un commerce, et ce afin de permettre aux communes de garder une certaine supervision de l'offre commerciale. Rappelons qu'en dessous de 400 mètres carrés, aucun permis d'implantation commerciale n'est requis. Aucun contrôle n'existe donc pour ce changement de destination qui, pourtant, peut avoir des impacts conséquents en termes de mobilité, d'environnement ou de structuration du quartier.

D.IV.5, alinéa 1, 11° et 12°

L'abattage d'arbre dans un bien ayant fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation doit continuer à requérir une autorisation du collège communal dans la mesure où le maintien ou la plantation d'arbres est souvent un élément imposé par lui dans la demande de permis. Par ailleurs, un régime transitoire devrait être prévu afin de garantir la protection des arbres remarquables actuels, en attendant l'élaboration des listes communales.

D.IV.6

La possibilité de s'écarter d'un schéma de développement pluricommunal devrait par ailleurs pouvoir être mentionnée en fonction de la portée qui lui sera donnée (v. sur ce point, le point 3 relatif au schéma pluricommunal).

D.IV.6 et D.IV.13

L'Union des Villes et Communes de Wallonie demande qu'une circulaire vienne baliser les nouvelles exigences de motivation des écarts et des dérogations afin d'aider les communes dans cette tâche complexe et sanctionnée par de nombreuses annulations. Une telle circulaire devrait dissiper le flou entourant des notions telles qu'« écarts » ou « compromission d'objectifs » et guiderait par la même occasion la jurisprudence du Conseil d'Etat, pour plus de prévisibilité.

D.IV.15, alinéa 1, 1°

Conformément aux propositions émises dans le point 3 relatif au schéma pluricommunal, il conviendrait de mentionner les cas dans lesquels le SDP peut permettre la décentralisation.

Par ailleurs, l'adoption d'un guide communal d'urbanisme, qui conditionne la décentralisation, doit impérativement être réalisable dans les faits. À cet égard, le délai de trois ans semble difficilement tenable au vu de l'avancement de l'actuelle législature communale qui sera reprise par les enjeux électoraux dans un délai de deux ans. En outre, l'outil risque de connaître un engouement certain au vu de cet effet de décentralisation, ce qui pose la question des moyens humains (auteurs de projets agréés, disponibilités des agents régionaux, des fonctionnaires délégués, etc.) et financiers (subventions pour l'adoption des guides) disponibles. L'adoption de ces guides ne pourrait être retardée pour une insuffisance à ce niveau. Un phasage assurant l'effectivité de la mesure devrait être acté. L'échéance de 2020 nous semble plus conforme à la réalité et ne compromet pas l'effet incitatif voulu par le CoDT.

Par ailleurs, il convient impérativement de fixer le contenu minimum du Guide à adopter. Dans le CoDT actuel, il est demandé d'avoir un guide contenant au minimum les points 1° et 2° de l'article 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 en considérant les prescriptions en matière de grande voirie.

L'actuelle disposition ne limite plus le contenu et renvoie à l'ensemble du contenu du guide régional. Pour donner un effet utile à ce régime transitoire, le renvoi doit être revu et circonscrit à l'article D.III.2, 1° et 2°. À défaut, la temporalité telle qu'exprimée ci-avant devrait être réévaluée.

D.IV.31

Il est important que la commune puisse également prendre l'initiative d'une réunion de projet lorsqu'elle estime que le projet lui soumis le requiert. Dans ce cas, le délai de 20 jours pour se prononcer sur la complétude serait suspendu. Une telle réunion présenterait l'avantage considérable de régler la question des charges et conditions le plus en amont du projet et permettrait l'introduction de demandes intégrant déjà ces charges et conditions.

D.IV.37 et D.IV 38

Il conviendrait de préciser que le FD ne fait pas partie des services et commissions visés à l'article D.IV.35 pour lever la contradiction qui se pose en termes de délai de remise d'avis et pour dissiper le doute quant au moment où son avis doit être sollicité (normalement après la consultation des autres services et commissions).

En outre, il conviendrait de se demander s'il ne serait pas opportun de régler l'hypothèse dans laquelle il existe une contradiction entre les avis des services et commissions consultés. Une réunion de concertation (suspensive du délai de décision) nous semblerait dans certains cas nécessaire. En l'absence d'accord en effet, et lorsque les points sont très techniques, l'autorité compétente risque de ne pouvoir prendre sa décision « en toute connaissance de cause » ce qui entraînerait soit un refus, soit une décision dont la motivation formelle pourrait être remise en cause et donc source d'insécurité juridique.

D.IV.40

Il conviendrait de permettre à la commune de soumettre d'initiative une demande de permis ou de certificat à une mesure particulière de publicité, lorsque, par exemple, elle implique un écart à un schéma ou un guide communal. Cette formalité pourrait être prévue dans le guide d'urbanisme pour une liste précise de projets.

D.IV.41, alinéa 4

L'organisation d'une enquête publique unique pour la voirie et le permis doit être une faculté afin d'éviter de devoir recommencer des procédures d'octroi de permis ou d'ouverture de voirie entamées en amont.

D.IV.42, § 2

Il existe une contradiction entre l'obligation d'effectuer les consultations visées à l'article D.IV.35, alinéa 1^{er}, et l'alinéa qui précise que la consultation n'est pas obligatoire dans certains cas.

D.IV.53 :

La formulation semble introduire une hiérarchie dans les motifs d'octroi ou de refus en rendant obligatoire la motivation par rapport au contexte urbanistique et en rendant facultative les autres motivations. Cette hiérarchie est regrettable car elle pourrait rendre plus difficile le refus ou l'octroi de permis lorsque, respectivement, le contexte urbanistique serait ou ne serait pas respecté. Elle est par ailleurs source d'insécurité juridique suivant l'interprétation qu'il en sera fait. La formulation suivante permet d'éviter cette difficulté : « *le permis ou le refus de permis est notamment fondé sur le contexte urbanistique et sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section* ».

D.IV.59

Il serait utile de mentionner également les charges.

D.IV.62, § 1^{er}, 4^o

Une tutelle de vérification de la conformité de tous les permis au SDT n'est absolument pas envisageable pour l'UVCW pour les mêmes raisons que celles exposées dans le cadre du commentaire de l'article D.IV.6. Seule la localisation des projets listés à l'article D.II.16 doit être concernée.

D.IV.74, § 1^{er}

La division doit également être subordonnée à la réalisation des conditions (notamment tous les raccordements techniques) et non seulement à la réalisation des charges. Actuellement, il arrive fréquemment que des divisions interviennent alors même que le raccordement à l'égout ou à la distribution d'eau n'est pas assuré pour l'ensemble des parcelles.

D.IV.98

L'hypothèse d'un CU2 délivré sur recours semble toujours n'avoir pas été envisagée.

D.IV.99, § 1^{er}, 2^o

Les communes ne sont plus en mesure de fournir des informations quant aux permis délivrés avant 1977. La limite prévue par l'actuel Cwatupe, qui se base judicieusement sur la date de fusion des communes, est plus réaliste. **Le remplacement de 1962 par 1977 s'avère donc nécessaire et impératif.**

LIVRE V – L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET L'URBANISME OPÉRATIONNELS

V. point 7 relatif aux SAR et SRPE

LIVRE VI – LA POLITIQUE FONCIÈRE

1. Des expropriations et des indemnités

D.VI.12

L'exclusion, dans le cadre de la détermination du prix de rachat des terrains, de la prise en compte de la plus-value réalisée en violation des accords initiaux est opportune (§ 2, alinéa 1^{er}). Il paraît toutefois important de prévoir ce même principe pour la détermination de la valeur du matériel et outillage, bâtiments construits et infrastructures (§ 2, alinéa 2), et ce afin de proscrire l'indemnisation des investissements réalisés en connaissance de cause par l'acheteur et violant les accords initiaux entre les parties.

2. Régime des moins-values et des bénéfiques

D.VI.49

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.47, § 4, **et les frais d'étude inhérents aux procédures ayant généré la plus-value** encourue par le propriétaire du bien visé à l'article D.VI.49, alinéa 1. En effet, de telles déductions risquent de réduire à peau de chagrin le système ambitieux de la taxe régionale dès lors qu'elles permettraient à chaque propriétaire de réduire à zéro le montant de la taxe due. Rappelons par ailleurs que le mécanisme de compensation prévu par l'article D.II.47 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.

LIVRE VII – LES INFRACTIONS ET LES SANCTIONS

D.VII 1, § 1^{er}, 4^o

L'exception visant les actes et travaux dispensés de permis compromet une partie de la portée des normes des guides d'urbanisme dont les prescriptions peuvent porter sur des actes et travaux dispensés de permis.

D.VII.5

Les procès-verbaux en matière d'urbanisme devraient se voir conférer la même force probante que les procès-verbaux en matière d'environnement au vu des similitudes existant entre les deux réglementations et dans un souci de renforcer l'efficacité de la lutte contre les infractions urbanistiques.

D.VII.6

Il est impératif de prévoir un délai de transmission du procès-verbal plus réaliste que celui de dix jours. En matière d'infractions environnementales, les agents constatateurs se plaignent de façon récurrente de la complexité de la rédaction des procès-verbaux et de la brièveté du délai d'envoi alors même que celui-ci est de 15 jours. Il serait également utile que l'exécution de la délégation au Gouvernement ne soit pas facultative.

D.VII.26

Il convient de préciser que l'obtention de l'attestation ne s'applique que pour les agents régionaux.

LIVRE VIII – PARTICIPATION DU PUBLIC ET ÉVALUATION DES INCIDENCES DES PLANS ET PROGRAMMES

D.VIII.1

Quelle raison objective permet de dispenser le guide régional d'urbanisme d'enquête publique et non les guides communaux ? Tous les guides ne devraient-ils pas être soumis à enquête dans le respect des règles européennes ? Au vu de l'impact de ces guides régionaux sur les guides communaux et les demandes de permis, il convient d'assurer au mieux la sécurité juridique des instruments adoptés sur la base du CoDT.

D.VIII.6

Il est important que l'affichage sur le terrain du demandeur s'accompagne de l'obligation dans son chef de se ménager une preuve de cet affichage, via une série de photos par exemple.

D.VIII.26, alinéa 1^{er}

Cet article est, pour l'essentiel, redondant avec l'article D.IV.22, dernier alinéa.

D.VIII.30

Il ne devrait pas exister d'exception concernant le SDT pour les CCATM. Cette demande constitue le prolongement de celle selon laquelle les communes devraient pouvoir être consultées sur le projet de contenu du RIE du SDT et du plan de secteur.

D.VIII.34, alinéa 2

Il semble qu'il s'agit plutôt du cas visé à l'article D.II.46. La même obligation devrait exister à charge de la personne privée dans le cas visé à l'article D.II.45.

TCE/ARA/APO/MDE/9.3.2015

Namur, le 24 février 2015



Monsieur Carlo Di Antonio
Ministre de l'Environnement, de
l'Aménagement du territoire, de la
Mobilité et des Transports, des
Aéroports et du Bien-être animal
Chaussée de Louvain, 2
5000 Namur

Objet : Avant-projet de décret modifiant le décret du 24 avril 2014 formant le code du développement territorial - Avis de l'Association des Provinces wallonnes

Monsieur le Ministre,

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-après, les avis et considérations que l'Association des Provinces wallonnes estime devoir formuler quant à l'avant-projet de décret repris sous rubrique, tel qu'adopté en première lecture par le Gouvernement wallon en sa séance du 22 janvier 2015.

Observation liminaire

L'Association des Provinces wallonnes note que la Déclaration de Politique régionale 2014-2019 envisage la rationalisation de la fonction consultative pour en simplifier le fonctionnement et en améliorer la représentativité démocratique.

Cette volonté s'est déjà traduite par la suspension des activités du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, qui constituait un lieu de consultation et de concertation direct entre le Gouvernement wallon et les représentants de mandataires communaux et provinciaux sur des projets de décrets ou d'arrêtés ayant une incidence sur les pouvoirs locaux.

L'APW remercie Monsieur le Ministre d'avoir fait la démarche de présenter son avant-projet de décret auprès des associations représentatives des mandataires locaux et provinciaux que sont notre association et l'Union des Villes et Communes de Wallonie.

Le Conseil d'administration de l'APW espère que, à l'occasion de la réforme de la fonction consultative, le Gouvernement wallon veillera à réinstaurer un lieu de concertation et de dialogue avec les élus locaux.

Quant à l'avant-projet de décret

Livre II - La planification - Titre I - des schémas - Chapitre I : le schéma de développement territorial

L'Association des Provinces wallonnes note avec intérêt l'insertion, dans le Code de développement territorial à l'étude, d'un nouvel outil de planification territoriale à l'échelle supracommunale.

1

Il importe, en effet, que les différentes dimensions du développement territorial puissent être prises en compte, d'autant que le territoire provincial apparaît comme une échelle pertinente pour en assurer une vision cohérente et structurante.

Il est à noter que plusieurs provinces disposent déjà ou mettent en chantier des projets visant à assurer un développement harmonieux et concerté de leur territoire, grâce, notamment, à des plans provinciaux de mobilité ou des Schémas provinciaux de développement territorial.

L'APW insiste donc pour que le décret assure suffisamment de souplesse dans la mise en œuvre de ses outils de planification territoriale que pour permettre aux outils déjà existants ou en construction d'être reconnus comme schémas de développement territorial.

Une invalidation des démarches existantes mettrait à mal un important travail de concertation réalisé avec les acteurs locaux pour mettre en place ces outils de développement du territoire.

Livre II - La planification - Titre I - des schémas - Chapitre II : des schémas de développement pluricommunaux

Ce schéma permettant à plusieurs communes de s'associer et de développer un projet de territoire au niveau supra-communal est intéressant. Toutefois, les dispositions de mise en œuvre sont peu développées et pourraient être complétées par les dispositifs suivants:

- Subventionner, de manière plus importante, ce type de dispositif afin d'encourager cette démarche auprès des communes et permettre aux provinces de bénéficier également de ce subventionnement;
- prévoir un mécanisme qui, en cas de blocage d'une des communes partenaires dans le processus d'élaboration, permette de continuer sans la commune faisant défaut (par exemple si elle n'a pas adopté le Schéma ou quitte le projet en cours d'élaboration). Dans le cas d'un partenariat entre deux communes, permettre à la commune qui souhaite poursuivre le projet seule de transformer le schéma de développement pluricommunal en Schéma de développement communal ;
- abrogation du schéma de développement pluricommunal: l'avant-projet de décret prévoit qu'une commune peut l'abroger si elle en estime les objectifs dépassés. Le schéma de développement pluricommunal constituant un projet commun à plusieurs communes, voire à la province, son abrogation devrait être envisagée collectivement ;
- une réflexion plus approfondie sur ce dispositif, et notamment en matière d'élaboration et de gouvernance, pourrait être menée sur la base de l'expérience de la Wallonie en matière de Plans intercommunaux de Mobilité (PICM) ;
- participation d'une commune à plusieurs schémas de développement pluricommunaux: rien n'interdit aux communes de participer à plusieurs schémas de développement pluricommunaux différents en même temps, ni même de se limiter à la participation à un schéma à l'échelle provinciale, s'il existe.

La volonté est sans doute de laisser suffisamment d'autonomie aux acteurs locaux pour organiser leur développement selon les formes qui leur conviennent le mieux. Ce souci est louable mais peut être source d'insécurité juridique si les différents plans de développement ne sont pas totalement compatibles.

Dans ce cas, le décret pourrait être complété de dispositions permettant d'introduire les notions de complémentarité et de coordination entre les différents schémas.

Il serait également utile de leur donner un poids équivalent à celui des futurs schémas de développement communal pour l'obtention de permis d'urbanisme pour des projets dont les enjeux dépassent l'échelle communale.

Livre II - La planification - Titre II - des plans de secteur - Chapitre II : contenu - Section 2: destinations et prescriptions générales des zones

La volonté qui transparaît dans l'avant-projet de décret à l'étude d'inciter, sans contraindre, la concentration des zones urbaines pour lutter contre l'étalement urbain est à souligner.

L'élaboration des plans de secteurs doit, dans la mesure du possible, tenir compte de cet objectif. De même, les plans de lotissements aux alentours des villes et des centres urbains devraient y être également attentifs et tenir compte de la densité urbaine dans ces zones.

La zone d'enjeu régional

L'APW note que l'avis des communes est sollicité lors de la procédure d'inscription d'une zone d'enjeu régional au plan de secteur. Dans le même ordre d'idées, l'avis de la ou des provinces concernées devrait également être sollicité.

La zone d'enjeu communal

L'Association des Provinces wallonnes souligne que la zone d'enjeu communal est amenée à remplacer les périmètres U, visant à dynamiser le développement des centres ruraux et urbains.

Cependant, en raison de la grande diversité des affectations que pourront accueillir ces zones (logement, service, commerce, équipement de service public, communautaire et récréatif...), il serait nécessaire que leur délimitation et leur mise en œuvre soient pensées dans une stratégie réfléchie d'aménagement à l'échelle supracommunale.

L'utilisation optimale de l'espace disponible impose, effectivement, de veiller à ne pas multiplier les équipements ou services similaires, voire concurrentiels dans des zones trop proches.

Cet objectif ne pourra être atteint qu'en favorisant une approche supracommunale et concertée avec les acteurs locaux du développement territorial.

Livre III- des guides d'urbanisme

Les guides d'urbanisme ont une valeur purement indicative à l'exception des normes (accès PMR, qualité acoustique et construction en zones exposées à un risque naturel) prévues dans le guide d'urbanisme régional.

La notion d'urbanisme de projet peut avoir un effet positif sur la qualité urbanistique et architecturale.

Toutefois, l'avant-projet de décret n'est pas très explicite quant aux moyens qui seront mis à disposition par le Gouvernement pour permettre, au-delà de la maîtrise du texte du Code du développement territorial réformé, aux agents communaux de disposer des outils nécessaires pour passer d'un urbanisme de règles à celui de projet.

Ils devront être en mesure de disposer des clés pour juger de la qualité architecturale d'un projet, son intégration, etc., ce qui constitue un enjeu majeur de la réforme.

Livre VI - politique foncière - Titre II - Le droit de préemption

L'Association des Provinces wallonnes propose d'aménager les dispositions en matière de droit de préemption afin que, comme en matière d'expropriations, les provinces puissent être bénéficiaires de ce droit.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, à l'assurance de ma haute considération.



Paul-Emile MOTTARD
Président