



Avis A.1209

sur l'avant-projet de décret modifiant celui du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1<sup>er</sup> 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

## 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 arrêtés 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<sup>er</sup> 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 polices 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<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 complémentaires au commerce de gros ainsi que certains services auxiliaires dynamisant la zone et organisant une activité sociale complémentaire.

*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<sup>er</sup>, 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°, 2° et 3° du 2<sup>ème</sup> alinéa du § 2. Il suggère également de supprimer le vocable "et les petits abris pour animaux" au 4<sup>ème</sup> alinéa du §2 de l'article.

*Art. D. II. 37 : Zone forestière*

Au 5<sup>ème</sup> 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 mixité 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 pénalisés 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.

-----