

Avis de la CRAT relatif à l'avant-projet de Code du développement territorial

1. INTRODUCTION

- Le 18 avril 2013, le Gouvernement wallon a adopté en première lecture l'avant-projet de décret abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129 quater à 184 du CWATUPE et formant le Code du développement territorial.
- Le Gouvernement a chargé le Ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions de requérir l'avis de la CRAT et a désigné la section « Aménagement normatif » pour préparer l'avis.
- Par son courrier reçu le 13 mai 2013, le Ministre de l'Aménagement du territoire, Philippe Henry, a sollicité l'avis de la CRAT sur ledit texte dans un délai de 35 jours.
- Suite à un exposé du dossier par Madame Marie Mahy et Monsieur Michel Dachelet, représentants du Cabinet du Ministre, la section « Aménagement normatif », élargie aux membres des autres Sections de la CRAT, s'est réunie à quatre reprises afin de préparer le projet d'avis.
- Le présent avis a été approuvé par le Bureau de la CRAT du 18 juin 2013.

2. PRELIMINAIRE

La CRAT attire l'attention sur le délai de consultation très court par rapport à l'ampleur de l'avant-projet de décret.

3. CONSIDERATIONS GENERALES

La CRAT accueille favorablement la réforme de la réglementation wallonne en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Elle relève en effet que le CWATUPE a fait l'objet ces dernières années de nombreuses modifications qui ont eu pour effet de complexifier et 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 visaient à intégrer de nouveaux éléments tels que le rapport urbanistique et environnemental et l'évaluation environnementale des plans et programmes. Ces modifications ont contribué à complexifier le CWATUPE.

La CRAT estime que le CWATUPE est 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.

Néanmoins, la CRAT s'interroge sur l'adéquation du nouveau libellé « Code du développement territorial » (CoDT) avec le contenu de l'avant-projet.

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

3.1. Sur la forme

La CRAT constate que l'avant-projet de décret n'offre pas, dans sa forme actuelle, une lecture aisée à l'ensemble des acteurs du développement territorial car il présente différentes lacunes ou erreurs.

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 ;
- Corriger les erreurs dans la hiérarchie des titres des chapitres et les coquilles rédactionnelles. Elle relève par exemple, dans le livre II, que le document passe directement du titre IV au titre VI ;
- 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) et intégrer directement les articles relatifs au Code de l'environnement;
- Disposer d'un lexique en exergue du CoDT qui reprendrait une définition précise des différentes notions et termes utilisés dans le Code (ex. : centralité, trame verte et bleue ...) ;
- Adopter une terminologie identique pour les mêmes objets (ex. : on parle de renforcement de centralité – de potentiel de centralité ...) ;

- Présenter des commentaires des articles davantage étayés ;
- Adjoindre au document les arrêtés d'exécution afin d'appréhender la portée des différents articles.
- Revoir le système de numérotation des articles.

3.2. Sur les limites de la réforme

La CRAT regrette que les principaux outils opérationnels, dits actifs, notamment la rénovation urbaine et la revitalisation urbaine n'aient pas fait l'objet de l'avant-projet de réforme du Code. Il s'agit là d'une incohérence préjudiciable à l'ordonnement de la boîte à outils, la classification des outils et une bonne compréhension quant à leur utilisation judicieuse.

3.3. Vers une articulation efficace avec les autres polices administratives

La CRAT relève que de nombreuses politiques sectorielles telles que le logement, la mobilité ou le développement rural ont une influence non négligeable sur l'aménagement du territoire.

Elle demande d'améliorer les articulations entre la politique d'aménagement du territoire et les autres polices administratives, qu'elles soient régionales, fédérales ou européennes.

3.4. Vers un outil supra-communal

Le plan de secteur, même s'il est supra-communal dans les faits, ne l'est pas dans sa conception et son contenu, le découpage des secteurs ne correspondant qu'à des considérations pratiques, sans aucune prise en compte d'options de développement sous-régional préalablement définies.

La mise en œuvre d'Aires de Coopération Supra-communales et surtout l'émergence du nouvel outil préconisé par le SDER, le Programme de Développement Territorial, devraient permettre, par un assujettissement du plan de secteur au PDT, de donner au plan de secteur du sens, du contenu, de le mettre au service d'un projet et de le libérer du carcan de « gendarme de l'espace » même si ce rôle ne doit pas être sous-estimé.

La mise en place du couple PDT (outil stratégique) – plan de secteur (outil normatif) nous paraît être la prochaine étape importante dans l'évolution de notre pratique de l'Aménagement du Territoire.

Le Code ignore aussi une autre réalité de la structure urbaine wallonne : le fait que plusieurs villes importantes (par exemple : Liège et Charleroi) voient leur tissu s'interpénétrer avec les communes avoisinantes. Le SDER au contraire en tient

compte en préconisant dans ce cas l'élaboration d'un Schéma d'agglomération « sorte de schéma de structure étendu à un ensemble de communes morphologiquement liées ».

Sans cette prise en considération, Le Code serait à nouveau un obstacle à l'évolution de la pratique wallonne de l'Aménagement du Territoire et au rattrapage de son retard par rapport à la pratique en cours chez nos voisins.

3.5. Vers plus d'outils d'orientation

La CRAT constate une évolution du Code vers un plus grand nombre d'outils d'orientation par rapport aux outils à valeur réglementaire, ce qui nécessitera de nouvelles pratiques telle qu'une plus grande motivation émise par tout acteur, notamment pour s'en écarter.

3.6. Sur le périmètre U

La CRAT accueille favorablement la proposition de disposer d'un outil désigné par « le périmètre U » permettant le développement de certains territoires tant en milieu urbain que rural et dont l'objectif est de pouvoir initier une mixité fonctionnelle et sociale et le renouvellement du tissu urbanisé.

Il nous paraît être un outil innovant dont l'un des intérêts est qu'il fait rentrer les exigences du développement durable dans notre pratique de l'aménagement du territoire.

Néanmoins, le périmètre U projeté ne recouvrant qu'une partie du territoire communal, il n'est pas approprié pour engendrer un projet de territoire et il risquerait de se télescoper avec le projet de territoire du schéma de développement communal. La CRAT comprend de l'avant-projet, que le périmètre U est l'outil principal pour mettre en œuvre le projet de territoire défini dans le schéma de développement communal.

La CRAT s'interroge sur l'option proposée à savoir :

Le Gouvernement détermine un ou des périmètres U au sein du territoire communal. La commune peut apporter des modifications aux propositions du Gouvernement. Le Gouvernement tranche. La commune met en œuvre le périmètre U par un schéma de développement communal.

L'alternative à cette proposition aurait pu viser un processus ascendant, garant d'une issue positive et se concrétisant comme suit:

La commune élabore un schéma de développement communal qui permet de mettre en évidence un ou des périmètres U, c'est-à-dire dans le cadre d'une réflexion globale sur la stratégie de développement et d'aménagement de la commune, ainsi que dans le cadre d'une mise en cohérence des périmètres U avec les autres outils opérationnels qu'elle envisage de mobiliser (rénovation urbaine,

revitalisation urbaine, SAR...). Elle soumet ce ou ces périmètres à l'approbation du Gouvernement.

Ce processus présente en effet, plusieurs avantages :

- Plus de logique ;
- Une spécificité pour chaque échelle spatiale et ses outils correspondant ;
- Une implication proactive des gestionnaires communaux ;
- La réduction du risque de rejet ;
- Un encadrement et un contrôle par le Gouvernement.

La CRAT s'interroge si le fait d'ajouter des procédures (détermination du périmètre U + schéma de développement communal) cadre avec une réelle simplification administrative. N'y aurait-il pas fallu davantage travailler sur une affectation de la zone d'habitat permettant une meilleure mixité fonctionnelle ?

L'insertion du périmètre U dans les schémas rend la hiérarchie des outils fort confuse. En effet, l'avant-projet de décret prévoit que l'abrogation des périmètres U ne peut se faire que moyennant l'élaboration d'un plan de secteur partiel. Il en est de même pour les périmètres d'enjeu régional ou les sites à réaménager. Ces trois périmètres ont la même valeur réglementaire que le plan de secteur. Le fait de classer le périmètre U dans les outils d'orientation tels que les schémas pose question.

La CRAT suggère dès lors de classer le périmètre U au sein des outils opérationnels tels les périmètres des SAR ou dans un livre spécifique. Cette solution permettrait d'apporter une meilleure lisibilité au CoDT.

Enfin, la CRAT appréhende les conséquences que le périmètre U pourrait engendrer, notamment pour les entreprises situées en son sein car celui-ci exclut les activités à caractère industriel et d'extraction. Elle demande que soient clarifiés les textes et que les commentaires soient complétés à ce sujet.

3.7. Sur la mise en œuvre et l'évaluation des dispositions du CoDT

La CRAT constate que le CoDT tel qu'il est actuellement prévu permet de mobiliser le territoire wallon par une série d'outils et de périmètres. En attendant l'adoption de futurs périmètres U notamment, elle insiste pour que l'ensemble de ce territoire reste mobilisable et ne soit pas un espace sans possibilités d'action.

Au vu de l'importance de la réforme, la CRAT propose la mise en place d'un suivi et d'une évaluation des nouveaux dispositifs du CoDT.

Elle demande en outre qu'un temps suffisant soit programmé pour la formation et l'information de l'ensemble des acteurs concernés.

4. CONSIDÉRATIONS PAR ARTICLE

4.1. Sur le livre I – Dispositions générales

4.1.1. Titre premier – Dispositions générales

Chapitre Premier- Des objectifs et des moyens.

Article D.I.1

§ 1^{er}

La CRAT prend acte de la réécriture de l'article 1^{er} du Code. Elle s'interroge sur la pertinence de maintenir dans ce document des objectifs de bon aménagement du territoire et d'urbanisme, ces derniers pouvant évoluer dans le temps. La CRAT estime en effet que le Code doit être une boîte à outils pérenne afin de sécuriser et stabiliser les procédures.

Elle propose dès lors de ne pas intégrer les objectifs dans le Code. Il est en effet plus judicieux de les fixer par des documents plus évolutifs tels que la Déclaration de Politique Régionale, le schéma de développement de l'espace régional (SDER) ou par décret spécifique.

La CRAT précise que le Code, au travers de son article 1^{er}, doit s'articuler davantage avec le SDER, véritable document stratégique de développement territorial.

Le chapitre premier est la « pierre de fondement » qui prévoit des dispositions programmatique et d'ordre juridique et des dispositions opérationnelles. Il est donc essentiel d'y préciser clairement les notions.

La CRAT regrette également la suppression de la notion de « patrimoine commun », actuellement reprise dans l'article 1^{er} du CWATUPE.

§ 2

La CRAT relève que le paragraphe 2, alinéa 3 est confus car il donne la possibilité aux habitants et aux acteurs privés de participer à l'élaboration des outils. Elle préconise de remplacer le terme « élaboration » par « la mise en œuvre ».

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.

§ 3

La CRAT estime qu'il est difficile d'appréhender la portée des principes énumérés. Portent-ils sur les outils de développement territorial ou doivent-ils être compris comme applicables à tout projet de portée individuelle ?

La CRAT estime 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.

Enfin, la CRAT propose d'ajouter un principe relatif à la cohésion sociale et territoriale comme dans le SDER et de faire de la compétitivité territoriale un principe à part entière.

Article D.1.2.

La CRAT s'interroge sur les motivations de l'allongement des délais de 1 à 3 ans et sur le pourquoi des 3 ans.

Chapitre II- Des délégations et des missions déléguées par le Gouvernement

Article D.1.3.

§ 2

La CRAT estime que le maintien d'une Cellule de Développement Territorial ne relève pas d'une bonne gouvernance. Cette cellule a en effet une mission d'exécution des décisions du Gouvernement similaire à celle de l'administration. La CRAT juge préférable de renforcer l'administration si nécessaire.

Elle considère qu'une Cellule de Développement Territorial peut toutefois avoir du sens si elle a une mission de prospective et si elle est rattachée au Ministre-Président, garant de la transversalité. La CRAT reste donc défavorable à l'institutionnalisation d'une telle cellule via le Code.

§ 3

La CRAT estime que le maintien d'une délégation générale aux recours est judicieux. En effet, actuellement le recours est instruit par l'administration centrale de la DGO4, alors que ses propres services décentralisés ont pris part de manière souvent déterminante dans la décision contestée. La Commission d'avis sur les recours compense partiellement ce fait. Elle est appelée à se prononcer en opportunité et en légalité sur base d'un cadre légal analysé et rédigé par la DGO4 préalablement à l'audition (cf. articles 452/12 et 13 du CWATUPE). La CRAT s'étonne cependant que ni les permis uniques, ni les suspensions ne soient concernés par l'ensemble de ce processus et demande dès lors que ce soit le cas.

Chapitre III- De la participation

Article D.I.4.

La CRAT prend acte du renvoi aux dispositions du Code de l'Environnement pour ce qui concerne les modalités d'organisation de la participation du public, à l'exception de la consultation de voisinage organisée à l'article D.IV.44.

Elle recommande dès lors de préciser que la participation du public se déroule conformément aux dispositions du titre III du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement, à l'exception de celles prévues par le présent Code.

La CRAT s'interroge également sur les implications de la suspension des délais d'enquête publique sur les délais de procédure.

Chapitre IV- Des commissions

La CRAT s'étonne que la Commission d'avis sur les recours ne fasse pas l'objet d'une section à part entière dans ce chapitre.

Articles D.I.5. et D.I.6.

La CRAT tient à rappeler que ses règles de fonctionnement sont actuellement fixées par les articles 5, 6, 238 à 250 du CWATUPE. D'autres règles sont également fixées par le décret du 06 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative en Wallonie.

Dans un souci de simplification administrative, la CRAT propose que le Code se limite à définir dans sa partie décrétable les missions de la CRAT. Il reprendrait la liste complète des missions qui lui sont confiées.

La CRAT suggère que ses règles de fonctionnement soient regroupées soit dans la partie réglementaire, soit dans son règlement d'ordre intérieur.

La CRAT profite de l'occasion pour proposer quelques améliorations relatives à son fonctionnement :

- Préciser que le siège de la CRAT est à Namur.
- Dans l'article D.I.5. alinéa 2, la CRAT propose de modifier la phrase comme suit : « *La commission régionale ~~peut-être~~ est divisée en Sections* » ;
- Au même titre que pour la CCATM, préciser que la CRAT peut donner des avis d'initiative sur les sujets qu'elle estime pertinents ;
- Concernant la désignation des membres du Bureau, les articles 243 et 244 du CWATUPE précisent que le Président et les Vices-Présidents, nommés par le Gouvernement, sont membres du Bureau. La CRAT s'interroge toutefois sur les modalités de désignation des membres restants (deux membres par Section) ;
- Dans l'article D.I.6. alinéa 2, la CRAT propose de modifier la phrase comme suit : « ~~Le Gouvernement désigne la ou les sections chargées de proposer les~~ » ;

~~avis au bureau~~ Sur base des missions définies par le Gouvernement et le décret, la ou les sections concernées propose(nt) un projet d'avis au Bureau... »

- Dans l'article D.I.6. alinéa 3, la CRAT s'interroge sur la portée des termes suivants : « *Sauf en cas d'urgence spécialement motivée, ...* » ;
- Sur ses missions d'orientation, la CRAT relève que le CWATUPE attribue à la Section « Orientation-décentralisation » la possibilité de mener des réflexions sur toute question relative au développement territorial en milieu rural et en milieu urbain en vue d'harmoniser toutes les actions menées en application de législations et de réglementations, ainsi que de favoriser et promouvoir toutes actions concertées des diverses autorités administratives compétentes.
- La CRAT estime que cette possibilité de mener des réflexions plus générales devrait être également prévue pour les Sections « Aménagement normatif » et Aménagement actif » et ce, sur toute question relative à leur mission ».

Articles D.I.7. à D.I.10.

Dans un souci de simplification administrative et au même titre que pour la CRAT, la Commission propose que le Code se limite à définir dans sa partie décrétole les missions de la CCATM. Il reprendrait la liste complète des missions qui lui sont confiées.

La CRAT suggère que les règles de fonctionnement de la commission communale soient regroupées soit dans la partie réglementaire, soit dans son règlement d'ordre intérieur.

La CRAT profite de l'occasion pour proposer quelques améliorations relatives au fonctionnement des CCATM :

- Prévoir une procédure de renouvellement de la CCATM plus souple que pour la première installation afin de permettre une continuité de ses travaux ;
- Donner la possibilité au Conseil communal d'installer une CCATM à tout moment ;
- Ajouter les modalités de l'appel public aux candidats à la CCATM, tel que prévu actuellement dans l'article 7 §3 du CWATUPE ;
- Dans l'article D.I.9. §1^{er}, aliéna 2, ajouter que le Conseil communal choisit, en plus du Président, l'ensemble des membres de la CCATM ayant posé acte de candidature.

Chapitre V - Des subventions

Article D.I.11.

Dans le point 4°, la CRAT s'interroge sur la définition de « *étude d'intérêt général relative à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme* ».

Chapitre VI – Droit transitoire

Pas de remarques.

4.2. Sur le livre II – La planification

4.2.1. Titre premier – Des schémas

Article D.II.1

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

Elle estime toutefois indispensable de clarifier les échelles de territoire et la hiérarchisation des schémas tant sur leur portée territoriale que réglementaire. Cette hiérarchie doit effectivement prendre en compte le champ territorial et la portée réglementaire.

La CRAT estime que le SDER et le schéma de développement communal sont des outils stratégiques de développement territorial à leur échelle géographique respective. A la lecture de sa définition reprise à l'article D.II.7., le schéma d'urbanisation s'avère quant à lui être un outil plus opérationnel à l'échelle d'une partie du territoire communal.

La CRAT relève une grande confusion liée à la mention du périmètre U dans une partie du Code relative aux outils d'orientation. Elle estime que le périmètre U doit faire l'objet d'un titre à part entière, et ce dans un souci de bonne lisibilité du Code.

La CRAT tient également à rappeler l'importance de disposer d'outils d'orientation à l'échelle supra-communale.

La hiérarchisation des échelles de territoire et de leurs outils de développement et d'aménagement se présenterait ainsi :

1. le schéma de développement de l'espace régional pour l'ensemble du territoire wallon ;
2. le schéma de développement supra-communale pour l'Aire de développement concernée ;
3. le schéma de développement communal pour l'ensemble du territoire communal ;
4. le schéma d'urbanisation pour un ou plusieurs parties du territoire communal.

Chapitre premier – Du schéma de développement de l'espace régional

Articles D.II.2 à D.II.4.

La CRAT relève que le commentaire de l'article D.II.2. donne une définition du « projet de territoire » à l'échelle de la région, mais également à d'autres échelles telles que les communes et les périmètres U.

Dans un souci de bonne compréhension des outils, la CRAT recommande de limiter le cadre du SDER à l'échelle régionale, tant dans son contenu que dans son opérationnalité.

Elle insiste également pour que le SDER s'inscrive de manière cohérente et volontaire dans le contexte international.

De plus, la CRAT émet les considérations suivantes :

- Certains termes utilisés sont à définir clairement (trame verte et bleue, potentiel de centralité, aires d'aménagement...)
- A l'article D.II.2. §2, 2°, le point b) devrait être scindé en deux points distincts. Les aires d'aménagement et les potentiels de centralité sont en effet deux notions fort différentes. Le terme de potentiel de centralité introduit-il une nouvelle notion par rapport aux aires de centralité ?
- A l'article D.II.2. §2, 2°, le point d), il est nécessaire de préciser que les réseaux de transports incluent les infrastructures de transports de fluides et d'énergie ;
- A l'article D.II.2. §2, alinéa 2 : la CRAT suggère de compléter la phrase comme suit : « *Le schéma peut comporter d'autres mesures de mise en œuvre à l'échelle régionale du projet de territoire et des objectifs...* » ;
- L'article D.II.3. §1, alinéa 2 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 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 ».

Chapitre II – Des schémas communaux

Avant de tenter une clarification des différentes échelles territoriales et de leurs outils de développement et d'aménagement, il convient de réfléchir aux caractéristiques des deux outils phares du développement communal proposé et de mieux les définir : le schéma de développement communal et son ou ses périmètre(s) U et le schéma d'urbanisation.

Article D.II.5.

La finalité du schéma de développement communal est bien d'engendrer un projet de territoire couvrant le territoire communal. Son essence est donc stratégique et de ce fait prospective.

La CRAT réitère sa remarque relative à la nécessité de clarifier les échelles des schémas communaux et leur hiérarchie d'une part et, de retirer du chapitre la notion de périmètre U, d'autre part, ce dernier méritant un titre à part entière.

La Commission recommande dès lors une réécriture de l'alinéa premier de cet article et ce, dans un souci de bonne lisibilité du Code.

Article D.II.6 à D.II.9.

La CRAT s'interroge sur les motivations de l'article D.II.9, §2, alinéa 3. Elle estime que cette écriture est trop imprécise et ne permet pas de comprendre dans quelle situation le Gouvernement se donne le droit de déroger à l'article D.II.8 du Code.

A l'article D.II.9 §7, dernier alinéa, la CRAT s'interroge sur les motivations d'une non décision ou d'un retard de transmis de l'arrêté du Gouvernement relatif à un schéma de développement communal ayant pour effet de le réputer refusé alors que pour un schéma d'urbanisation, ce dernier serait réputé approuvé. De plus, la CRAT estime que le fait de réputer refusé un schéma de développement communal aura des conséquences très importantes sur une procédure d'élaboration relativement longue et dont l'implication des acteurs communaux est important.

Chapitre III – Effets juridiques et hiérarchie des schémas

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'entrent pas dans les propositions de l'avant-projet.

Enfin, la motivation risque de devoir être renforcée au niveau des communes.

4.2.2. Titre II – Des plans de secteur

Chapitre I – Dispositions générales

Article D.II.16

La formulation reste aussi floue que précédemment.

Article D.II.17

La CRAT constate que cet article est une reformulation de l'actuel article 21 du CWATUPE.

Elle estime que cet article mérite des précisions, notamment sur les termes « domaines » et « couverts », ce dernier remplaçant le terme « affectés ».

Ces zones, non couvertes par le plan de secteur, ne seraient donc pas révisables par une procédure de révision de plan de secteur. La CRAT relève dès lors qu'il suffirait d'un permis pour mettre en œuvre une nouvelle infrastructure dans ces zones.

La CRAT s'interroge sur les dossiers existants et sur les permis délivrés ou en cours. Quels types de permis pourront être délivrés ? Quels types d'aménagements y seront autorisés ?

La Commission relève également que le Gouvernement wallon ne désigne plus les secteurs d'aménagement qui font l'objet d'un plan. De plus, les zones au plan de secteur qui ont fait l'objet d'annulation au Conseil d'Etat ne sont pas reprises dans cet article.

La CRAT souhaite donc que l'article soit complété en ce sens.

Chapitre II – Contenu

Article D.II.19

La Commission recommande que la dernière phrase de l'article soit modifiée comme suit : « *Le Gouvernement peut déterminer la présentation graphique du plan de secteur* ».

La CRAT relève que le plan de secteur fera l'objet de prescriptions urbanistiques supplémentaires alors que les périmètres ne sont plus rattachés à ce dernier et font l'objet d'une valeur réglementaire « distincte ».

La CRAT marque son désaccord sur l'utilité de disposer de prescriptions supplémentaires d'ordre urbanistique inscrites au niveau du plan de secteur qui vont s'avérer très contraignantes à l'échelle locale. Elle estime que celles-ci dépassent le cadre d'une révision planologique. Il appartient certes au plan de secteur de définir les options planologiques d'un territoire. Néanmoins, elle constate que dans le cadre des révisions du plan de secteur, les prescriptions

préconisées sont si précises qu'on se rapproche davantage d'options urbanistiques et que l'on s'écarte d'une approche planologique.

Dans un souci de simplification administrative et d'une meilleure clarté du plan de secteur, la CRAT est donc défavorable aux prescriptions supplémentaires d'ordre urbanistique et estime qu'il existe des outils plus appropriés que le plan de secteur pour définir les options urbanistiques d'une zone (guide, permis...) et que celles-ci relèvent davantage de l'échelle communale que régionale.

Article D.II.21

La CRAT prend acte :

- de la création d'une nouvelle zone de dépendances d'extraction en zones destinées à l'urbanisation ;
- du passage de la zone d'extraction de zone destinée à l'urbanisation en zone non destinée à l'urbanisation avec toutes les conséquences que cela comporte en termes de compensation planologique ;
- de l'impossibilité d'affecter, en zone d'aménagement communal concerté sise à l'intérieur d'un périmètre U, des activités économiques industrielles avec toutes les conséquences que cela comporte.

La ZACC n'est pas clairement définie dans l'avant-projet : quid de son inscription au plan de secteur ? La CRAT souhaite que l'article soit clairement complété y compris le commentaire de l'article.

La CRAT s'interroge sur le devenir des activités économiques existantes et sur leurs extensions potentielles qui seront exclues du Périmètre U ?

Article D.II.22

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.

La Commission s'interroge sur la portée des termes « *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.

Dès lors, 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.

La CRAT s'interroge sur la mixité réelle que pourra prendre le PU par rapport à une mixité effective de la zone d'habitat.

Article D.II.23

La CRAT réitère sa remarque relative à la portée des termes « *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.

Par ailleurs, la CRAT demande que cette zone accueille des espaces verts publics comme dans la zone d'habitat.

Article D.II.25

La CRAT recommande que la zone de loisirs puisse accueillir des activités de distribution liées à l'activité de loisirs.

Par ailleurs, elle préconise la modification suivante :

- §2 : « ..., la zone de loisirs peut comporter de ~~l'habitat~~ la résidence ainsi que des activités d'artisanat,... ». La Commission estime que la notion d'habitat est trop large et permettrait l'implantation d'activités non adéquates avec la zone de loisirs ;

Article D.II.26 à D.II.29

La CRAT s'interroge sur le maintien d'une différenciation entre la zone d'activité économique mixte et la zone industrielle sachant que la jurisprudence du Conseil d'Etat reste floue en la matière et que certains établissements classe 1 ou Seveso s'implanteront en ZAEM.

Dans un souci de clarification et de bonne lisibilité du CoDT, la CRAT s'interroge sur le fait que les 4 articles concernés auraient pu être unifiés. Dans le cas de leur maintien, elle estime que chaque zone d'activité économique qui comporterait ses propres spécificités, doit présenter une certaine souplesse pour permettre l'évolution de l'activité économique au sein de ces différentes zones concernées en leur sein.

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.

De manière générale, la CRAT 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.

De plus, la Commission émet les considérations suivantes :

- A l'article 26, alinéa 2, elle suggère de modifier la phrase comme suit : « *Ces zones comportent un périmètre ou un dispositif d'isolement, sauf...* ». La CRAT estime en effet que le terme « périmètre » est inapproprié puisqu'il s'agit dans les faits d'une surface et que seul le terme « dispositif d'isolement » suffit comme zone tampon entre la zone d'activité économique et une autre zone au plan de secteur ;
- A l'article 28, alinéa 3, la CRAT demande une clarification des termes « *accessoire d'une activité économique* ». Elle recommande que la phrase suivante soit en outre ajoutée : « L'activité de service y est exclue sauf lorsqu'elle constitue une nécessité à l'activité économique ou aux usagers de cette activité visée aux alinéas 1 et 2 » ;
- A l'article 29, §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 complémentirement au commerce de gros ainsi que certains services auxiliaires dynamisant la zone et organisant une activité sociale complémentaire.
- A l'article 29, §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.30

La CRAT demande une cohérence avec les affectations précisées en ZAEM et ZAEI.

Article D.II.31

La zone de dépendances d'extraction est reprise en zone urbanisable car on y localise les installations de transformation.

La CRAT relève que le gisement y est la plupart du temps également présent et il serait aberrant de ne pas l'extraire : cette possibilité d'extraction doit être possible dans cette zone également, avant la construction des dépendances. Le texte est rédigé en ce sens.

Il prévoit également en zone de dépendances d'extraction l'exploitation des installations de gestion de déchets d'extraction ainsi que le dépôt des résidus de l'activité d'extraction. Souvent d'ailleurs, ces matériaux peuvent servir pour créer des merlons de protection pour le voisinage.

La CRAT estime que l'alinéa 1^{er} mérite une clarification quant à ce qui est compris par « exploitation ».

Elle comprend par ailleurs que toutes les actuelles zones d'extraction, reprises comme zones destinées à l'urbanisation, deviendront des zones de dépendances d'extraction, également destinées à l'urbanisation, et ce, afin de maintenir l'équilibre actuel entre les zones destinées à l'urbanisation et celles non destinées à l'urbanisation.

Une difficulté de compréhension peut venir de l'emploi des termes « exploitation des carrières et de leurs dépendances » utilisé à l'article D.II.31 de l'avant-projet de décret. Il est clair que ce terme « exploitation » a été utilisé pour couvrir à la fois les activités annexes (transformation), mais également l'extraction préalable du gisement sous-jacent. Une formulation telle que «destinée à l'exploitation des dépendances de carrières ainsi qu'à l'extraction du gisement sous-jacent, à l'exploitation des installations de gestion de déchets d'extraction et au dépôt des résidus de l'activité d'extraction, dans le respect de la protection et de la gestion rationnelle du sol et du sous-sol. » serait peut-être mieux comprise.

Article D.II.32

§ 1^{er}

La CRAT recommande de supprimer l'alinéa 2.

D'une part, elle estime que les termes « *formation du paysage* » sont vides de sens.

D'autre part, 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. Dès lors, si les termes « *conservation de l'équilibre écologique* » devaient être maintenus, la Commission suggère que cette notion soit rajoutée à l'ensemble des articles dédiés aux prescriptions générales des zones au plan de secteur.

Par ailleurs, la CRAT constate que le tourisme à la ferme et que la biométhanisation ne sont plus repris dans le Code. Elle suppose dès lors que ces deux activités sont incluses dans « *activités de diversification* » à l'alinéa 4. De plus, au même alinéa, la Commission souhaiterait que soit définie une association à vocation agricole.

§ 2

La CRAT recommande de reporter ce paragraphe dans la partie réglementaire du Code.

Par ailleurs, la Commission s'étonne que les deux énergies renouvelables, solaire et éolienne, ne soient pas considérées sur le même pied.

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 activités sont concernées ?
- à titre temporaire : il s'agit d'une notion particulièrement vague.

§ 3

A l'alinéa 2, la CRAT recommande de modifier la phrase comme suit : « ..., à la pisciculture, aux refuges de pêche, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air,... ». Par ailleurs, elle réitère sa remarque ci-dessus relative à l'imprécision de la notion « activité récréative de plein air ».

Article D.II.33

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.

Article D.II.34

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* ».

Article D.II.36

La CRAT s'interroge sur la terminologie « ordonnés » et relève que l'article aurait mérité d'être revu.

Article D.II.37

La CRAT propose de compléter la phrase du §1^{er}, alinéa 1 : « *elle ne peut comporter que pour une durée limitée des dépendances indispensables à l'extraction* » par « *elle ne peut comporter que pour une durée limitée des dépendances indispensables à l'extraction sauf dans les cas des installations de gestion des déchets d'extraction* ».

La CRAT recommande de supprimer l'alinéa 3 du §1^{er}.

En effet, elle ne juge pas pertinent que la zone d'extraction devienne de facto une zone d'espaces verts. De plus, au terme de son exploitation, la zone d'extraction est conditionnée pour sa requalification via ce qui est prévu dans le permis « carrières ».

Article D.II.38

Cet article vise les ZACC situées dans un Périmètre U ou en dehors.

Si la ZACC est comprise dans un Périmètre U, elle est soumise à un Schéma d'urbanisation, à un permis d'urbanisation ou à un permis d'urbanisme groupé.

Pour une ZACC située en dehors d'un Périmètre U, La Commission relève qu'elle est soumise au seul Schéma d'urbanisation.

Cette distinction entraîne-t-elle une réelle simplification ?

Article D.II.39

Au §2, alinéa 1^{er}, la CRAT recommande de modifier la phrase comme suit : « ..., le Gouvernement ~~peut~~ abroge, par arrêté, ~~abroger~~ le périmètre ou la partie de périmètre de réservation concerné ».

Article D.II.40

Dans un souci de simplification administrative et d'une meilleure clarté du plan de secteur, la CRAT réitère sa remarque relative à l'article D.II.19 et recommande dès lors la suppression de cet article.

Chapitre III – Procédures

La Commission demande que les articles D.II.41 et D.II.42 portent sur l'ensemble des procédures de révision.

Article D.II.42

§ 2

La CRAT constate 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.

La CRAT 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. C'est pourquoi la Commission souhaite que la zone d'activité économique mixte puisse également bénéficier de cette "dispense de voisinage" dans le cas où une localisation détachée d'une zone existante serait manifestement préférable à une localisation attenante. L'étude d'incidences de plan devrait pouvoir valider ou invalider le cas échéant cette option.

La CRAT recommande par ailleurs que soient clarifiés les termes « attenance » et « contiguïté ».

§ 4

La Commission regrette que ce paragraphe n'apporte aucune clarification au niveau de l'élaboration de compensations alternatives. Elle propose de fixer 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.

Article D.II.43

Procédure de révision

La CRAT constate que la procédure de révision d'un plan de secteur supprime l'étape d'adoption par le Gouvernement du projet de plan de secteur après l'évaluation des incidences.

La CRAT est favorable à cette mesure. Il s'agit d'une véritable simplification administrative permettant dans les faits de gagner environ une année de procédure.

Evaluation environnementale

La CRAT constate que l'évaluation des incidences environnementales est intégralement reportée dans le Code de l'Environnement. Bien qu'il s'agisse d'une simplification administrative, la Commission regrette la perte de spécificité de l'aménagement du territoire dans la procédure, plus aucune référence n'étant faite à l'article 1^{er} du CoDT.

Elle réitère sa remarque reprise dans les considérations générales.

Article D.II.46

La CRAT relève que le PCAR est remplacé par une révision de plan de secteur à l'initiative communale.

Elle adhère à cette proposition qui rejoint son avis précédent à savoir que : chaque outil doit permettre de répondre à un objectif précis. Afin d'atteindre l'objectif de simplification des procédures, la CRAT suggérait en effet :

« Un objectif = une procédure la plus efficace = un même gestionnaire ».

Cette modification rencontre dès lors, la proposition de la CRAT.

Article D.II.51

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

Dans pareille procédure conjointe, elle tient à souligner qu'un éventuel recours ne se ferait plus en première instance mais bien au Conseil d'Etat. Par ailleurs, la Commission relève que la procédure conjointe ne sera pas possible lorsque le périmètre du projet dépassera le périmètre de la révision de plan du secteur.

Enfin, la CRAT suggère de modifier la première phrase du §1^{er} comme suit : « *la procédure de demande de permis d'urbanisme ou de permis unique peut, au libre choix du demandeur, être menée conjointement à une procédure de révision du plan de secteur...* ».

Article D.II.52

La CRAT recommande une clarification de l'article. Elle suggère notamment de nommer les périmètres non couverts par un plan de secteur : les périmètres U, les SAR, les périmètres d'enjeu régional et les zones blanches.

Chapitre IV – Effets juridiques

Article D.II.54

La CRAT estime qu'une clarification du §2 est nécessaire. Elle s'interroge sur la cohérence du CoDT au niveau de la mise en œuvre d'un périmètre U.

Il règne en effet un flou du fait que ce soit le schéma de développement communal qui met en œuvre un périmètre U et que ce soit le schéma d'urbanisation pour le périmètre d'enjeu régional alors que les effets de ces périmètres ont valeur juridique.

Par ailleurs, la Commission s'interroge sur le terme « cumulée » à l'alinéa 2, §2. Elle recommande une certaine cohérence entre les alinéas 1 et 2 de ce paragraphe.

Article D.II.55

La CRAT s'interroge sur « les restrictions au droit de propriété ». Le texte et les commentaires méritent un éclaircissement.

Article D.II.58

La CRAT attire l'attention sur le danger que peut constituer l'épuration pour la santé publique et animale. Elle préconise dès lors que cet article ne permette pas l'épuration.

Article D.II.61 et 62

La CRAT relève le changement de concept avec le CWATUPE.

Désormais, le permis déroge au plan de secteur, il ne s'écarte plus du plan de secteur.

Par ailleurs, la Commission constate que les conditions de dérogations ont également été modifiées. Les 3 conditions « cumulatives » nécessitent un commentaire plus explicite.

Dans le 3°, la Commission s'étonne que le seul cadre bâti constitue une condition d'octroi d'une dérogation au plan de secteur. Elle estime en effet que la justification d'un octroi d'une dérogation devrait également être faite par rapport au cadre non bâti.

La CRAT regrette que ce soit la nature du demandeur qui fixe les conditions de dérogations. Elle estime en effet que la nature du projet serait plus pertinente comme critère pour déroger au plan de secteur.

Article D.II.63

Dans le 3°, la Commission s'étonne que le seul cadre bâti constitue une condition d'octroi d'une dérogation au plan de secteur. Elle estime en effet que la justification d'un octroi d'une dérogation devrait également être faite par rapport au cadre non bâti.

Par ailleurs, 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 difficile de démontrer qu'un projet respecte, renforce ou recompose les lignes de force du paysage pour pouvoir s'écartier du plan de secteur. C'est par exemple le cas pour les projets de parc éoliens qui font systématiquement appel à cet article pour pouvoir s'écartier du plan de secteur.

4.2.3. Titre IV – Les dérogations et les écarts en lien avec les actes relevant d'autres législations

Pas de remarque.

4.2.4. Titre VI – Des périmètres spécifiques

Chapitre I – Des types de Périmètres

Article D.II.65

Au vu de l'article D.II.19, la CRAT constate que les périmètres ne sont plus rattachés au plan de secteur et dès lors plus inscrits au plan de secteur.

Au vu de l'article D.II.69, elle remarque également qu'ils ont la même valeur réglementaire que le plan de secteur. La Commission comprend donc que le Code prévoit deux outils planologiques de même valeur réglementaires : le plan de secteur et les périmètres spécifiques.

La Commission estime que retirer les périmètres du plan de secteur nécessitera une impérieuse nécessité de disposer d'outils de visualisation des différents outils et ce, dès l'entrée en vigueur du présent Code.

Il n'en demeure pas moins que le fait de disposer de deux outils planologiques de même valeur réglementaire aura pour conséquence une perte de la vision coordonnée du plan de secteur. On peut en effet imaginer qu'une révision de plan de secteur impactera l'un ou l'autre périmètre. Il faudra dès lors également procéder à une « révision des périmètres spécifiques ». Les acteurs de l'aménagement du territoire se retrouveront désormais avec un outil additionnel au plan de secteur et donc une complexification des différentes procédures.

Au vu de ces éléments, la CRAT est défavorable au retrait de l'ensemble des périmètres spécifiques du plan de secteur.

Au regard de l'article D.II.65, la Commission propose de distinguer deux types de périmètres spécifiques :

- les périmètres qui se superposeraient au plan de secteur : point de vue remarquable, liaison écologique, intérêt paysager, intérêt culturel, historique ou esthétique, de réservation, de risque naturel ou de contrainte géotechnique et d'extension de zone d'extraction ;
- les périmètres ayant pour objectif la mise en œuvre d'outils opérationnels et pouvant modifier le plan de secteur à savoir les périmètres U, les périmètres SAR et les périmètres d'enjeu régional.

Elle suggère de modifier le 8° comme suit : « ~~d'extension de protection de zones d'extraction de gisement d'extraction~~ ».

Elle recommande par ailleurs une clarification des termes repris dans le 11° « *d'autres mesures d'aménagement* ». Il s'agit en effet d'une notion beaucoup trop vague et pouvant potentiellement être interprétée de multiples façons.

Enfin, la CRAT s'étonne qu'il ne soit pas fait mention des périmètres de remembrement urbain et s'interroge sur le statut de ceux-ci.

Chapitre II – Procédure d'adoption

Article D.II.66

La CRAT constate que le CoDT tel qu'il est actuellement prévu permet de mobiliser le territoire wallon par une série d'outils et de périmètres. En attendant l'adoption de futurs Périmètres U notamment, elle insiste pour que l'ensemble de ce territoire reste mobilisable et ne soit pas un espace sans possibilités d'action.

Article D.II.67

Dans le cadre du périmètre d'enjeu régional, la CRAT constate que la prérogative reste au niveau régional. Elle recommande dès lors que soit privilégiée une concertation avec la ou les communes concernées dans le but de fédérer l'ensemble des acteurs concernés par le périmètre. Dans cette optique, elle suggère au Gouvernement de la consulter ainsi que la ou les CCATM concernées.

Par ailleurs, la CRAT relève que, contrairement à l'article D.II.9, c'est le Gouvernement qui adopte le schéma d'urbanisation relatif au périmètre. Elle s'interroge dès lors sur la cohérence entre ces deux articles et demande que cet aspect soit clarifié afin de tendre vers des procédures généralisées pour chaque outil.

Enfin, la CRAT estime que l'ensemble des agréments liés au CoDT devraient être réglés dans l'avant-projet de CoDT.

Article D.II.68

La CRAT estime que la procédure relative à l'abrogation d'un Périmètre U, d'enjeu régional ou de SAR pour lequel un schéma a été adopté, par l'élaboration d'un plan de secteur partiel, est trop lourde et ne constitue dès lors pas une simplification administrative.

Elle recommande dès lors que soit revu cet article dans le sens d'une simplification de procédure tels les périmètres SAR actuels.

Chapitre III – Effets juridiques

Voir remarques à l'article D.II.65.

4.2.5. Titre VII – Droit transitoire

Article D.II.70

La Commission constate que le schéma de structure communal adopté avant l'entrée en vigueur du CoDT deviendra un schéma de développement communal. Elle estime qu'il y a une différence de contenu entre les deux documents. En effet, le contenu et les objectifs poursuivis par ces deux documents sont différents.

La CRAT souligne dès lors les difficultés que cela peut engendrer en termes de conformité, le schéma de développement communal (anciennement schéma de structure) ne répondant pas au contenu de l'article D.II.6.

Article D.II.72

La Commission constate que le rapport urbanistique et environnemental adopté avant l'entrée en vigueur du CoDT deviendra un schéma d'urbanisation. Elle estime qu'il y a une différence de contenu entre les deux documents. En effet, le contenu et les objectifs poursuivis par ces deux documents sont différents.

La CRAT souligne dès lors les difficultés que cela peut engendrer en termes de conformité, le schéma d'urbanisation (anciennement rapport urbanistique et environnemental) ne répondant pas au contenu de l'article D.II.7.

Article D.II.75

La CRAT suggère de prévoir, au point 3°, une procédure d'abrogation pour les schémas directeurs devenus obsolètes.

Au point 10° et 11°, elle recommande de modifier les phrases comme suit :

- à la zone d'extraction, la prescription visée à l'article ~~D.H.26~~ D.II.31 ;
- à la zone d'extension d'extraction, la prescription visée à l'article ~~D.H.26~~ D.II.31.

Article D.II.77

La CRAT propose d'ajouter les termes « selon les dispositions » entre « la procédure » et « en vigueur ».

Article D.II.78

La Commission constate que le plan communal d'aménagement, le plan communal d'aménagement dérogatoire et le plan communal d'aménagement révisionnel adoptés avant l'entrée en vigueur du CoDT deviendront des schémas d'urbanisation. Elle estime qu'il y a une différence de contenu entre les deux documents. En effet, le contenu et les objectifs poursuivis par ces différents documents sont différents.

La CRAT souligne dès lors les difficultés que cela peut engendrer en termes de conformité, le schéma d'urbanisation (anciennement PCA, PCAR ou PCAD) ne répondant pas au contenu de l'article D.II.7.

4.3. Sur le livre III – Les guides d'urbanisme

4.3.1. Titre premier – Du guide régional d'urbanisme

Chapitre premier - Généralités

Pas de remarque.

Chapitre II - Contenu

Article D.III.2

La CRAT estime que la référence à la norme au point 2°, point b) relative à la performance énergétique des bâtiments (PEB) n'a pas sa place dans le CoDT. Elle relève que, contrairement aux 3 normes relatives à la salubrité, à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et à la qualité acoustique des constructions proches des aéroports, les normes PEB ont valeur décrétable.

Dans l'éventualité où le décret PEB serait modifié, il conviendrait, dans l'état actuel du CoDT, de procéder à une révision du guide. La CRAT juge que cet aspect ne constitue pas une simplification administrative.

En conclusion, la CRAT est favorable au retrait des normes PEB du CoDT.

La CRAT souligne la complexité d'utilisation du guide qui reprendra à la fois une partie à valeur normative et une partie à valeur indicative.

Le contenu du guide vise uniquement des indications sur la conservation, aucune vision prospective et relative aux nouveaux concepts n'y apparaît.

Au niveau des antennes, il s'agit de préciser ce que l'on vise.

Chapitre III - Procédure

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

4.3.2. 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

Pas de remarque.

Chapitre II - Contenu

Article D.III.5

La CRAT réitère son avis repris à l’article D.III.2. relatif aux normes PEB.

Chapitre III - Agrément

Pas de remarque.

Chapitre IV - Procédure

Article D.III.7

Au §6, alinéa 4, point 3°, la CRAT suggère de modifier la phrase comme suit : « *de la conformité aux dispositions à valeur indicative ou du respect des conditions d’écart par rapport au guide régional d’urbanisme* ».

4.3.3. Titre III – Des dispositions communes

Chapitre premier - Révision

Article D.III.8

La CRAT s’étonne du fait qu’il n’est actuellement pas prévu de procédure d’abrogation des différents guides.

Chapitre II – Effets juridiques

Article D.III.9

La CRAT attire l’attention sur le fait que les actuels documents réglementaires (notamment le RGBSR) auront une valeur indicative. Elle craint dès lors que

certaines opérations ne dénaturent la valeur patrimoniale d'un centre bâti notamment au regard des articles 262, 263 et 264 du CWATUPE.

Chapitre III – Hiérarchie

Article D.III.10

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 difficile de démontrer qu'un projet respecte, renforce ou recompose les lignes de force du paysage pour pouvoir s'écarter du contenu à valeur indicative du guide régional d'urbanisme.

Article D.III.11

La CRAT s'interroge sur l'obligation de la commune d'adapter son guide dans les 3 ans alors qu'elle pourra sur base d'une motivation, s'écarter du guide régional ? A quel moment ?

Article D.III.15

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 difficile de démontrer qu'un permis respecte, renforce ou recompose les lignes de force du paysage pour pouvoir s'écarter du contenu à valeur indicative du guide régional ou communal d'urbanisme.

4.3.4. Titre IV – Droit transitoire

Pas de remarque.

4.4. Sur le livre IV – Les permis, les déclarations et les certificats d'urbanisme

La CRAT recommande d'uniformiser les différentes listes des actes et travaux soumis à permis, à déclaration ou exonéré par rapport aux régions voisines afin de faciliter les procédures pour les demandeurs.

4.4.1. Titre premier – Généralités

Chapitre premier - Notions

Article D.IV.2

Au §1^{er}, alinéa 2, la CRAT recommande de clarifier la terminologie suivante « *s'inspire des mesures de mise en œuvre de celui-ci* ».

Chapitre II – Les actes soumis à permis d'urbanisation

Article D.IV.3

Au §1^{er}, la CRAT recommande de clarifier l'ensemble de l'alinéa 2.

Chapitre III – Les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

Pas de remarque.

Chapitre IV – Les actes et travaux soumis à déclaration

Pas de remarque.

Chapitre V – Les actes et travaux exonérés de permis ou de déclaration

Article D.IV.7

Elle relève que la déclaration peut être faite sur un site classé et s'interroge dès lors sur la préservation de ce patrimoine.

4.4.2. Titre III – Procédure

Chapitre premier – Les autorités compétentes

Article D.IV.9

La CRAT s'interroge sur la motivation du choix du 1^{er} janvier 2017 et suggère de clarifier la portée de cet article.

La CRAT estime qu'une commune actuellement en décentralisation sur base des outils actuels, doit le rester.

Article D.IV.16

Au point 7°, la Commission s'interroge sur les capacités de fonctionnement du service du fonctionnaire délégué qui se verrait sollicité pour tout projet comportant en tout ou en partie des équipements de type voirie, raccordement électrique... et logement public par exemple.

La CRAT recommande également d'éclaircir le champ d'application des actes et travaux du point 10°.

Article D.IV.18 à 20

La CRAT estime que ces articles ne sont pas coordonnés avec le chapitre X « Recours » et recommande dès lors une meilleure articulation entre ces deux parties.

Chapitre IV – La réunion de projet

Article D.IV.30

La CRAT se réjouit de la concertation en amont du projet. Elle propose que le compte-rendu « doive » être dressé après la réunion.

Toutefois, elle recommande de préciser la portée du §2. Par ailleurs, elle s'étonne qu'il précise une superficie pour les bureaux et un nombre de logements alors qu'aucune superficie n'est associée aux commerces de détail.

4.5. Sur le livre V – L'aménagement du territoire et l'urbanisme opérationnel

4.5.1. Titre premier – Les sites à réaménager

Chapitre premier - Généralités

Pas de remarque.

Chapitre II - Procédure

Article D.V.2

La CRAT appuie le §2 dont l'optique est de non seulement justifier un périmètre mais également de proposer un programme de réaménagement, ce qui constitue une amélioration par rapport à la situation actuelle.

Par ailleurs, la CRAT ne souhaite plus être consultée sur les demandes d'exonération du rapport sur les incidences environnementales dans le cadre des dossiers SAR.

Enfin, la Commission estime que la procédure relative au périmètre SAR, en ce compris son abrogation, pourrait être transposée aux autres périmètres opérationnels tels que le Périmètre U et le périmètre d'enjeu régional (voir remarques relatives à l'article D.II.65).

Chapitre III – Effets du périmètre

Pas de remarque.

Chapitre IV - Investigations

Pas de remarque.

Chapitre V - Aliénation

Pas de remarque.

Chapitre VI – Des sites de réhabilitation paysagère et environnementale d'intérêt régional et de la conservation de la beauté des paysages

Pas de remarque.

Chapitre VII – Droit transitoire

Pas de remarque.

4.5.2. Titre II – De la revitalisation urbaine

Article D.V.8

La CRAT recommande de supprimer le §3, alinéa 2, ce dernier faisant référence à une ancienne terminologie (règlement régional sur les batisses) aujourd'hui obsolète.

4.5.3. Titre III – De la rénovation urbaine

Pas de remarque.

4.5.4. Titre IV – Des zones d'initiatives privilégiées

Pas de remarque.

4.5.5. Titre V – Du fonds d'aménagement opérationnel et du fonds d'assainissement des sites à réaménager et des sites de réhabilitation paysagère et environnementale

Pas de remarque.

4.5.6. Titre VI – Des dispositions financières

Pas de remarque.

4.6. Sur le livre VI – Politique foncière

4.6.1. Titre premier – Des expropriations et des indemnités

Chapitre premier – Des biens susceptibles d'expropriation

Pas de remarque.

Chapitre II – Les pouvoirs expropriants

La CRAT demande que les régies foncières provinciales autonomes soient mentionnées dans cet article.

Chapitre III – La procédure administrative

Article D.VI.5 et 7

La CRAT s'interroge sur les critères de prise de possession immédiate, ainsi que sur l'ambiguïté par rapport à la loi du 26 juillet 1962 sur l'extrême urgence.

La CRAT s'interroge également sur les conséquences de ne pas réaliser une enquête publique.

Chapitre IV – La procédure judiciaire

Pas de remarque.

Chapitre V – Le calcul des indemnités

Pas de remarque.

Chapitre VI – Expropriation à la demande d'un tiers

Article D.VI.12

La CRAT s'interroge sur la définition du terme « îlot ».

Chapitre VII – Comité d'acquisition

Article D.VI.14

La CRAT relève que le champ d'application vise uniquement les plans d'aménagement. Elle demande d'élargir le champ d'application à l'ensemble des outils visés à l'article D.VI.1.

Chapitre VIII – Renonciation à l'expropriation

Pas de remarque.

Chapitre IX – Droit transitoire

Pas de remarque.

4.6.2. Titre II – Le droit de préemption

Chapitre premier – Champ d'application

La CRAT suggère que l'ensemble des outils repris dans les articles D.VI.1. et D.VI.18. soient repris systématiquement dans le périmètre de préemption.

La CRAT suggère également que les notaires, curateurs... informent systématiquement les bénéficiaires du droit de préemption.

Article D.VI.20

La CRAT demande à nouveau que les régies foncières provinciales autonomes soient mentionnées dans cet article.

Chapitre II – Procédure d'adoption des périmètres

Pas de remarque.

Chapitre III – Procédure de préemption

Pas de remarque.

Chapitre IV – Dispositions diverses

Pas de remarque.

Chapitre V – Droit transitoire

Pas de remarque.

Chapitre VI – Du remembrement et du lotissement

Pas de remarque.

4.6.3. Titre III – Le régime des moins-values et des plus-values

Chapitre premier – L'indemnisation des moins-values

Article D.VI.40

La CRAT s'interroge sur les situations ne pouvant bénéficier d'indemnités (densité, dimension minimale...). Elle demande une actualisation du texte par rapport aux nouveaux outils, dont notamment les schémas.

Chapitre II – Le régime des plus-values

Article D.VI.49

La CRAT demande à nouveau que les régies foncières provinciales autonomes soient mentionnées dans cet article.

La CRAT s'interroge également sur la mise en place d'une taxe régionale sur les ZACC car elles peuvent en effet être reprises en zone non urbanisable.

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 au vu d'un traitement différencié entre le secteur public et le secteur privé.

Elle suggère également de clarifier la taxe en relation avec la problématique des compensations planologiques et alternatives et des charges d'urbanisme.

Article D.VI.50

La CRAT propose la modification suivante : « ...à fixer forfaitairement la plus-value au mètre carré résultant du changement d'affectation présumé ~~au mètre carré~~ ».

Elle demande également de clarifier le point 2° de l'alinéa 1^{er}.

Article D.VI.51

La CRAT estime que les mesures mériteraient des précisions afin d'éviter toute spéculation foncière.

Article D.VI.53

La CRAT demande une clarification du terme « parcelle ».

4.7. Sur le livre VII – Les infractions et les sanctions

4.7.1. Titre premier – Les infractions

Chapitre premier – Les actes infractionnels

La CRAT propose de ne pas limiter le champ d'application des infractions non fondamentales à la seule zone urbanisable, mais de l'étendre à l'ensemble des zones, d'autant plus que ces infractions seront fixées par un arrêté. De plus, elle suggère de spécifier clairement les notions d'infraction fondamentale et d'infraction non fondamentale.

La CRAT relève que l'article ne précise pas les conséquences en termes de peine pénale et de modalité de prescription (fin de l'infraction).

Chapitre II – Les contrevenants

Pas de remarque.

Chapitre III – Le constat des infractions

Pas de remarque.

Chapitre IV – Ordre d'interruption des travaux

Pas de remarque.

Chapitre V – Mise en conformité

Pas de remarque.

Chapitre VI – Poursuite devant le tribunal correctionnel

Pas de remarque.

Chapitre VII – Absence de poursuite devant le tribunal correctionnel

Article D.VII.17

L'alinéa 1^{er} ne précise pas l'instance qui convoque le contrevenant.

La CRAT propose que ce soit l'instance qui verbalise qui gère la procédure de transaction. Cela permettra d'éviter de voir une commune délivrer un permis pour lequel elle n'aura pas marqué son accord.

Article D.VII.19

La CRAT attire l'attention sur la nécessité de finir la rédaction du dernier alinéa qui ne semble pas complet.

Article D.VII.20

Pour plus d'équité, la CRAT propose de lier le paiement de la transaction à la délivrance du permis.

Article D.VII.22

La CRAT relève que l'article prévoit une obligation de mise en œuvre par le fonctionnaire délégué ou par le Collège communal. Que se passe t-il lorsque ces instances ne le font pas ?

Article D.VII.23

La CRAT suggère d'ajouter l'obligation, pour la juridiction compétente, de saisir l'autorité compétente sur le mode de réparation.

Chapitre VIII – Droit des tiers et dispositions diverses

Pas de remarque.

Chapitre IX – Droit transitoire

Pas de remarque.

4.8. Dispositions finales

La CRAT propose que le projet de décret reprenne les dispositions en lien avec le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

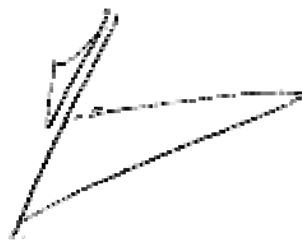
La CRAT relève que, par rapport aux guides, on ne précise pas explicitement l'intégration des normes et de la partie indicative.

5. IMPLICATION SUR LES MISSIONS DE LA CRAT

La CRAT relève que le projet de CoDT aura des implications sur ses missions ainsi que sur son fonctionnement.

La CRAT apprécie d'être enfin consultée sur les schémas à l'échelon communal, soit le schéma de développement communal. Pour rappel, dans son avis de mai 2011 sur l'évaluation du CWATUPE, elle proposait d'être consultée sur tous les schémas de structure 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 structure communal avec les options du SDER »*.

Elle tient également à signaler que les dispositions du CoDT relatives au Code de l'Environnement pourraient avoir des implications non négligeables sur les missions de la CRAT. Il est en effet prévu que la CRAT soit consultée, le cas échéant, sur les plans et programmes soumis à évaluation environnementale au sens de l'article D.53. du Code de l'Environnement. La CRAT regrette que le commentaire des articles ne donne aucune information sur ce qu'on entend par « le cas échéant ».



Pierre GOVAERTS,
Président