

L'optimisation spatiale

Bernard Paques
Avocat

L'optimisation spatiale

Le nouveau CoDT, un cadre pour lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols

Bernard Paques
Avocat

Sujets abordés

- Historique
- Les concepts
- Les outils
- Quelques mesures concrètes

Historique

- **Avant les années 50**, on construisait près de son lieu de travail et des endroits dans lesquels on trouvait ce dont on avait besoin au quotidien = **organisation polycentrique** autour des villes et villages
- **Années 50**, avènement de la voiture pour tous et des techniques qui allongent les impétrants
- **Loi du 29 mars 1962** : combinaison des plans/règlements et permis
- **Plans de secteur** : travail débute dans les années 70 – encore marquées par le fonctionnalisme – ancienne conception début XX^e siècle
 - peu de prise en compte des impacts paysagers
 - on construit le long des routes – enrubannement
 - encore un développement démographique – beaucoup de zones destinées à l'urbanisation

On vit dans l'insouciance : pas de conscience de la rareté du sol

La prise de conscience – années 90

On se rend compte des enjeux :

- dépendance à la voiture
 - perte de biodiversité
 - mitage des paysages
 - imperméabilisation des sols – risque d'inondation
 - perte de surfaces agricoles
 - coût de réalisation et d'entretien des impétrants
-
- ❑ le sol est une **ressource essentielle finie**
 - ❑ décret du 27 novembre 1997 de décentralisation et de participation **gestion parcimonieuse du sol**
mais pas de mesures concrètes (à part la compensation)
-

Les concepts

Rem. préalable = peu de définitions dans le CoDT

- toujours été le cas : crainte de figer
 - permet d'être plus évolutif
 - concepts opérationnels (étalement urbain, artificialisation, trajectoires, etc.) : plus judicieux de les définir dans les outils qui les utilisent
 - aucun besoin particulier que ce soit dans le décret – pourvu que la définition soit dans l'outil qui utilise le concept
-

Les concepts

L'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation. Elle comprend la lutte contre l'étalement urbain (art. D.I.1 CoDT)

2 objectifs :

1. *préserver au maximum les terres* = réduction de l'**artificialisation** des terres

→ ne plus consommer des terres non urbanisées

2. *utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation* = réduction de l'**étalement urbain**

→ concentrer urbanisation là où elle a le moins d'incidences = proximité des services et commerces + transports en commun pour se déplacer in et out

+ aussi des réflexions qui dépassent ces deux concepts comme la compacité des volumes (2 ou 3 façades) qui doit s'appliquer même en dehors des centralités

Les outils

Il faut définir des « **centralités** » - avec quel(s) outil(s) ?

- pas avec les **guides** (modalités de construction), pas avec les **plans de secteur** (figent des affectations = aménagement passif) + **éviter de disperser** les contraintes sur plusieurs outils
- avec un **schéma** (but = recadrer une évolution avec des objectifs et des options déclinées en affectations, densités, ...)
- mais quel schéma ?
 - idéal = SDP/SDC pcq échelle qui permet de tenir compte des spécificités locales (contraintes environnementales, juridiques, ...)
 - mais le travail d'élaboration d'un tel outil est lourd, couteux et politiquement délicat
 - si l'optimisation est l'enjeu majeur : on ne peut imaginer une Région wallonne à deux vitesses : communes avec urbanisation contrainte VS communes avec ancien régime

Le mécanisme retenu (I)

- **SDT** donne le **cadre général** et uniformise la politique en AT
 - **Trajectoires** de réduction de l'étalement urbain et artificialisation
 - projet SDT = 75/25 et zéro artificialisation nette pour 2050
 - servent pour monitoring
 - réalisé par bassins (territoires des FD)
 - **Critères** de délimitation des centralités par SDP/SDC = « **chewing gum** »
 - projet de SDT = maintenir 50 % du territoire inscrit en centralité + peut écarter centralités ou en créer de nouvelles (voir conditions définies)
 - **Centralités et mesures IN et OUT**
 - principe de subsidiarité = bouée de secours
 - sortent leurs effets 6 ans après entrée en vigueur SDT + s'estompent quand SDP/SDC adopté

Le mécanisme retenu (II)

- **SDP/SDC** est le véritable outil de l'optimisation – écarte les centralités et mesures IN/OUT du SDT
 - **Incitants** :
 - prendre en charge son avenir
 - SDP/SDC thématique
 - abrogation des SOL
 - décentralisation simplifiée dans les centralités
 - subsides
 - **Contenu** :
 - trajectoires de réduction EU et artificialisation dans le respect SDT mais avec marge de manœuvre
 - centralités et mesures IN/OUT
 - ordre de priorité des ZACC
 - infrastructure verte = systèmes écosystémiques : environnement qui apporte à l'humain
-

Application dans le temps du SDT

Documents concernés	Dès l'entrée en vigueur du SDT	Plus de 6 ans après l'entrée en vigueur du SDT (sans SDP/SDC)
Aux plans de secteur, SDP et SDC communaux	tous les principes et mesures du SDT à l'exception des centralités et mesures IN/OUT	tous les principes et mesures du SDT à l'exception des centralités et mesures IN/OUT
Aux SOL, permis et CU2	<p>Pour les commerces : centralités et mesures</p> <p>Pour certains projets :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. grands projets publics comme les infrastructures linéaires visées par la structure territoriale du schéma de développement du territoire ; 2. urbaniser des terrains de plus de deux hectares et visant à urbaniser des terrains de plus de deux hectares et portant soit sur la construction de logements, soit sur l'implantation d'un ou plusieurs commerces, soit sur la construction de bureaux, soit sur un projet combinant deux ou trois de ces affectations. <p>La <u>localisation</u> résultant de la <u>structure territoriale</u></p>	<p>Pour tous les permis (commerces et autres) et SOL : centralités et mesures</p> <p>Pour certains projets :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. grands projets publics comme les infrastructures linéaires visées par la structure territoriale du schéma de développement du territoire ; 2. urbaniser des terrains de plus de deux hectares et visant à urbaniser des terrains de plus de deux hectares et portant soit sur la construction de logements, soit sur l'implantation d'un ou plusieurs, soit sur la construction de bureaux, soit sur un projet combinant deux ou trois de ces affectations. <p>La <u>localisation</u> résultant de la <u>structure territoriale</u></p>

Rapport centralités et plan de secteur

- **Principe : valeur réglementaire prime sur valeur indicative**
 - SDT ou SDP/SDC ne suppriment pas des zones d'habitat mais vont encadrer l'urbanisation, not. par des densités moindres
- **Quid de l'indemnisation des moins-values ?**
 - CoDT ne prévoit des indemnités que pour les moins-values créées par le plan de secteur – quand on avait un terrain à bâtir (apte à recevoir des constructions et riverain d'une voirie suffisamment équipée) et met fin à l'affectation
 - mais selon CEDH : une **charge ne peut être exorbitante** + selon Cour de cassation il faut respecter l'**égalité des citoyens devant les charges publiques**
- **Un permis peut-il être refusé si le terrain est en zone d'habitat (p. ex.) et en espace excentré (si pas de centralité entrée en vigueur) ?**
 - le Conseil d'Etat rappelle qu'une affectation en zone d'habitat au plan de secteur ne donne pas nécessairement droit à un permis
 - pas en se référant à une centralité non (encore) en vigueur
 - mais possible en fonction d'une conception du bon aménagement des lieux qui intègre les principes qui sous-tendent les centralités

Diverses mesures d'accompagnement (I)

- **SDT/SDP/SDC a valeur indicative** → écarts possibles pour les permis/CU2 et SOL par rapport aux centralités et mesures :
 - ne pas compromettre l'objectif
 - être justifiées par les spécificités locales
 - protection, gestion et aménagement des paysages

 - **ZACC dans centralité + 2 ha et vise création de logements et accessoires** → mise en œuvre facilitée
 - permis d'urbanisation
 - permis de constructions groupées
 - SOL au contenu simplifié à fixer par le Gouvernement

 - **Plans de secteur** pourront contenir :
 - périmètres de protection des espaces hors centralités
 - prescriptions supplémentaires relatives à l'optimisation spatiale (peut concerner espaces IN et OUT)

 - **Règle de comblement** : seulement en centralité identifiée par schéma
-

Diverses mesures d'accompagnement (II)

- Si création d'une nouvelle zone destinée à urbanisation là où existait une zone non destinée à urbanisation : **85 % minimum de compensation planologique**
- **ZEC et centralités** = même définition → ZEC doivent être dans les centralités + suppression des bonus de compensation (10 et 15 %)
- **Modification du permis d'urbanisation** → requises pour :
 - suppression de lots si ne compromet pas les objectifs du permis
 - suppression de lots en dehors des centralités
 - création de lots dans les centralités si ne compromet pas les objectifs d'optimisation spatiale du schéma qui a créé la centralité
- **Droit de préemption** pour un bien dans une centralité