

# PARLEMENT WALLON

SESSION 2023-2024

29 SEPTEMBRE 2023

## PROJET DE DÉCRET

**modifiant le Code du Développement territorial et le décret du 6 novembre 2008  
portant rationalisation de la fonction consultative et abrogeant le décret du 5 février 2015  
relatif aux implantations commerciales \***



## REFORME DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CODT) AVANT-PROJET DE DECRET

**AVIS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UVCW  
6 DECEMBRE 2022**

### SYNTHESE

Cette réforme du CoDT, la première d'importance depuis son entrée en vigueur, entend répondre à quatre enjeux portés par la déclaration de politique régionale et les événements récents et dramatiques qu'a connus la Wallonie. Dans l'ensemble, l'Union des Villes et Communes de Wallonie partage et soutient les objectifs de la réforme : la **réduction de l'étalement urbain** et de l'artificialisation, la **lutte contre les inondations**, l'appréhension intégrée des **implantations commerciales**, et l'**amélioration/fluidification du CoDT**.

Relevons qu'il n'est pas toujours aisé de cerner le contour et les implications des modifications projetées. Le présent projet de réforme mériterait d'être lu au regard du projet de SDT et de la partie réglementaire du CoDT qui apporteront les contours et les éléments de concrétisation indispensables aux objectifs fixés. En **l'absence de cette lecture transversale, de nombreuses incertitudes restent présentes dans l'appréhension et la portée de la réforme ambitionnée**.

Le présent avis se compose de deux parties. La première analyse et commente globalement les 4 grands objectifs de la réforme. La seconde, plus technique, étudie plus méthodiquement, « article par article », les modifications décrétales proposées. La présente synthèse se concentre sur la première partie mais ne doit pas cacher l'importance des commentaires de la seconde.

- La réduction de l'étalement urbain

Cet objectif constitue le cœur de la réforme et emporte, dans ses principes et implications, le bouleversement le plus ambitieux et important pour le développement territorial wallon et local. Le projet sociétal que sous-tend le changement de paradigme opéré par la réforme est partagé par notre association tout comme la volonté de privilégier, dans le respect du principe d'autonomie communale, le levier de la délivrance des autorisations cadrée par les instruments de planification (locaux).

La volonté de recentrer l'urbanisation sur les centralités posent cependant de nombreuses questions de concrétisation, d'opportunité, d'effectivité et d'opérationnalité. L'adhésion à une telle formule rend certains prérequis indispensables pour éviter une centralisation *de facto* de cette politique aux mains de la Région, jugée inadmissible par notre association.

***Au vu des difficultés d'opérationnalité, du manque d'incitants et des effets induits conséquents pour l'autonomie communale, le pouvoir supplétif régional tel que prévu par la réforme et relatif aux centralités et à ses implications, ne peut en l'état être admis.*** En fonction de la rigidité des critères adoptés et du périmètre adopté, les communes pourraient être vidées de leur pouvoir d'agir.

A notre estime, il convient tout d'abord **que la Région puisse garantir la faisabilité des objectifs qu'elle se fixe (et la transposition au sein des outils ad hoc) par l'ensemble des communes dans le délai de 5 ans établis**. Il convient ensuite de remettre à plat certains principes pour redéfinir **les conditions de succès** de la réforme au travers notamment :

- d'une réelle simplification du SDC tant sur son contenu que sur sa praticabilité en **développant un instrument de planification stratégique thématique, souple et dynamique** ;
- d'une **neutralité budgétairement absolue et entière pour les pouvoirs locaux** dans l'élaboration et l'implémentation des outils jugés pertinents par la Région et qui se substituent à une réforme globale du plan de secteur;
- **d'un accompagnement technique, humain, documentaire et financier suffisant de la part de la Région** auprès des communes qui se lancent dans l'adoption de ce schéma ;
- d'un volet simplifié et préformulé de l'**"analyse contextuelle"** ;
- d'une concertation cohérente entre les communes d'un même bassin ;
- d'une réflexion sur l'ouverture des ZACC situées dans les centralités pour faciliter la mutation de **ces zones en affectation mixte (comme celle de la zone d'enjeu communal)** ;
- d'une potentielle **simplification de diverses procédures** inscrites au sein de la politique de l'aménagement du territoire, comme la possibilité de **faciliter dans les centralités la dérogation au plan de secteur** ou les révisions de **plan de secteur** afin d'assurer le développement cohérent de nouvelles zones urbanisables. La question de **l'absence partielle de compensation** (à l'instar des ZEC actuelles) nous semble devoir être repensée et reprise au sein de ces centralités ;
- d'une prise en charge globale par la Région des **coûts des révisions** de plan de secteur pour les communes qui ont adopté leurs centralités afin d'en faciliter encore plus l'activation ;
- d'une possibilité d'obtenir des **moyens opérationnels supplémentaires**, indispensables à la concrétisation des objectifs poursuivis, tout en favorisant **l'adoption d'outils fonciers** (droit d'expropriation, de préemption, etc.) ;
- de la pérennisation et de l'extension de l'engagement des conseillers en aménagement du territoire (**CATUs**). Pour aider les communes à se lancer dans la définition de leurs centralités, un subside complémentaire pourrait par ailleurs être octroyé pour consolider ou engager ce référent indispensable.

De manière générale, il apparaît nécessaire que les politiques activées au niveau régional soient plus tournées vers une incitation à la localisation au sein des centralités qu'à une limitation des possibilités de bâtir à l'extérieur de ces dernières. **Il ne pourrait dans ce cadre être admis que la commune soit tenue à procéder à des indemnisations** qui découleraient du contenu de son SDC adopté en conformité au SDT. **La Région doit couvrir l'ensemble des risques financiers liés à l'adoption de ses mesures** et aux obligations qui en découlent pour les communes. Inversement, la question de **la captation des (éventuelles) plus-values** dans les centralités doit également être envisagées.

En toute hypothèse, la définition de centralité doit s'accompagner d'une réflexion d'ampleur sur ses objectifs sociétaux, son attractivité et ses conséquences pratiques tant pour les acteurs publics et privés du développement territorial que pour les habitants de notre Région. De nombreuses questions vont se poser, tant au niveau de la faisabilité des projets immobiliers, de leur qualité et de leur accessibilité financière, qu'au niveau de la qualité du vivre ensemble induite par la nécessaire densité qui en découle (cohésion sociale, mixité sociale, accessibilité aux services, mixité de fonction, qualité des espaces publics, etc.). Le CoDT n'apporte ici aucune réponse à ces questions indispensables à la concrétisation de ce développement territorial durable.

- La gestion des inondations

Notre Conseil d'administration a déjà eu l'occasion de se pencher sur la douloureuse question des inondations et les réponses qui pourraient être apportées pour y faire face de manière

résiliente tout en entamant la nécessaire reconstruction<sup>1</sup>. Notre analyse n'a pas vocation à s'entendre sur l'ensemble de cette problématique mais bien d'attirer l'attention sur certains points spécifiques liés à la partie décrétales du CoDT.

Les propositions émises dans le cadre de la réforme – compléter le contenu du dossier, renforcer la consultation de GISER et des gestionnaires des cours d'eau ou donner un rôle de contrôle accru au fonctionnaire délégué dans les dossiers soumis aux risques d'inondations – apparaissent compréhensibles.

Ces modifications n'enlèvent pas l'importance d'actualiser, dans les meilleurs délais, la cartographie des zones inondables. Nous voyons par ailleurs deux modifications complémentaires à formuler. D'une part, nous rappelons que les communes ne peuvent être livrées à elles-mêmes face aux éventuelles questions des moins-values immobilières qui seraient induites par des limitations de la constructibilité de terrains en réponse à la gestion régionale des inondations. En conséquence, nous demandons qu'un **fonds régional soit mis en place pour aider à compenser ces éventuelles indemnités** ; sa base légale pourrait s'inscrire dans la présente réforme. D'autre part, et en parallèle, la redéfinition de l'urbanisation des zones sinistrées doit pouvoir s'accompagner de moyens permettant de libérer les éléments naturels des contraintes urbanistiques qui se sont imposées au fil du temps. **La mise en place d'un fonds d'expropriation**, destiné à permettre l'élargissement des lits des cours d'eau ou la suppression de goulots d'étranglement au niveau des confluences ou des écoulements de cours d'eau, ou plus globalement, destiné à permettre l'aménagement des lits mineurs et majeurs des cours d'eau, devrait être envisagée et pourrait trouver également, opportunément, une base légale pertinente dans le CoDT.

- La gestion des implantations commerciales

Les rapprochements opérés entre les deux décrets apparaissent souhaitables et pertinents au niveau politique, stratégique, juridique et de la lisibilité.

**Cette « fusion » ne peut cependant diminuer les facultés d'action et de régulation** dont disposent actuellement les autorités publiques au sein de cette politique commerciale. Dans ce cadre, **nous nous inquiétons de la suppression pure et simple des critères d'appréciation spécifiques et propres aux implantations commerciales**. L'intégration de critères favorisant la régulation soit **s'accompagner de balises et illustrations adaptées pour guider les autorités dans leur appréciation**. Pour faciliter la prise de décision, il nous semble nécessaire que la partie « base de données » de **LOGIC** (dont la mise à jour doit être pérennisée) puisse être **accessible à l'ensemble des villes et communes**.

L'efficacité de **la régulation passe également par la question du nouveau seuil de compétence**. La réforme prévoit d'abaisser ce seuil à 1500m<sup>2</sup> au lieu de 2500m<sup>2</sup>. Cette recentralisation des compétences semble contraire à la volonté affichée d'inciter, assez fortement, les villes et communes à se doter d'outils stratégiques communaux. La lisibilité du message régional, couplée à la nécessaire concertation entre territoire (pour les projets de plus de 1000m<sup>2</sup>) et à la vision d'ensemble exercée par le fonctionnaire délégué (dans le cadre de son avis), nous semble objectivement suffisante pour pérenniser l'autonomie communale à ce niveau.

- La fluidification du CoDT

Il faut souligner que les **propositions faites au travers de cet avant-projet rencontrent assez fidèlement, sous le prisme du compromis, les différentes remarques émises lors de la Task-Force CoDT**.

<sup>1</sup> V. avis du Conseil d'administration de l'UVCW du 14 septembre 2021 (<https://www.uvcw.be/voirie/articles/art-6932>) ainsi que le courrier envoyé en juillet 2022 au Gouvernement wallon « *un an après les inondations, l'UVCW attire l'attention du sur ses revendications pour l'avenir* » (<https://www.uvcw.be/environnement/actus/art-7600>).

***Nous soulignons ainsi avec intérêt*** : la volonté de rendre exécutoire la procédure plan/permis ; les avancées en matière de charges d'urbanisme (not. les charges en numéraire, le groupement de ces charges à plusieurs projets, la possibilité de viser des logements d'utilité publique, le permis « séparé », etc.) ; l'allongement à 30 jours du délai de pour remettre un accusé de réception ; l'adaptation de la procédure relative aux plans modificatifs ; la suppression du caractère obligatoire de l'avertissement préalable ; etc.

***Nous attirons cependant votre attention sur quatre modifications que nous ne pouvons soutenir en l'état actuel du texte*** : la limitation du champ d'application des permis aux seules installations mobiles qualifiées d'habitation légère, la suppression de l'avis du collègue pour les actes et travaux d'impacts limités relevant de la compétence du fonctionnaire délégué, la réduction du délai pour l'avis des zones de secours et le potentiel ordre de priorité des charges d'urbanisme défini par le Gouvernement wallon.

Pour conclure, de manière générale, au vu de l'ampleur de la réforme et de ses implications sur le développement territorial et le travail quotidien des villes et communes, nous insistons fortement sur ***l'importance de formations et d'informations qui doivent l'accompagner***. Ces formations doivent, à l'évidence, être dispensées préalablement à l'entrée en vigueur des nouveaux CoDT/SDT.

## I. Objectif de la réforme

Le CoDT est entré en vigueur voici plus de 5 ans, le 1<sup>er</sup> juin 2017. Il connaît ici sa première proposition de modification substantielle. Cette réforme entend répondre à quatre enjeux portés par la déclaration de politique régionale et les événements récents et dramatiques qu'a connus la Wallonie.

L'avant-projet de décret entend ainsi :

- répondre aux objectifs de **réduction de l'étalement urbain** et de l'artificialisation en créant un nouvel objectif « d'optimisation spatiale » ;
- proposer des mesures en matière de **lutte contre les inondations** et intégrer les recommandations de la commission d'enquête parlementaire chargée d'examiner les causes et d'évaluer la gestion des inondations de juillet 2021 en Wallonie ;
- concentrer l'appréhension des **implantations commerciales**, tant au niveau de la planification que des autorisations, dans le CoDT en abrogeant notamment le décret du 5 février 2015 ;
- et, enfin **améliorer et fluidifier le CoDT** en tirant parti de l'expérience acquise depuis sa mise en œuvre au travers notamment des enseignements de la « Task Force Codt » et de la Covid.

## II. Analyse

Dans une première partie nous analyserons et commenterons globalement ces 4 grands objectifs. Une attention particulière sera portée sur la question de l'étalement urbain et des réponses de traitement apportées par l'avant-projet de décret. Dans un second temps, nous analyserons plus méthodiquement les modifications proposées au sein de chacun des « livres » qui séquent le CoDT.

En préambule, relevons qu'il n'est pas toujours aisé de cerner le contour et les implications des modifications projetées. Le présent projet de réforme mériterait d'être lu au regard du projet de SDT, toujours en cours de discussion à l'heure d'écrire ces lignes, et du contenu de la partie réglementaire du CoDT qui apportera, dans la plupart des cas, les éléments de concrétisation indispensables aux objectifs fixés. En **l'absence de cette lecture transversale, de nombreuses incertitudes restent présentes dans l'appréhension et la portée de la réforme ambitionnée**<sup>2</sup>.

Soulignons par ailleurs l'interrelation entre ces différents outils. Le SDT fixe la stratégie, le CODT-D, la boîte à outil et le CoDT-R, la concrétise. L'entrée en vigueur de l'un ne peut donc s'envisager sans l'autre. Une **réflexion sur une entrée en vigueur concomitante** de l'ensemble de ces outils doit être envisagée.

Enfin, au vu de l'ampleur de la réforme et de ses implications sur le développement territorial et le travail quotidien des villes et communes, nous insistons fortement sur **l'importance de formations et d'informations qui doivent l'accompagner**. La formation doit concerner l'ensemble des acteurs concernés et, au regard de l'importance des « centralités », en priorité les acteurs publics du développement territorial que sont les mandataires et les services communaux des villes et communes. Ces formations doivent, à l'évidence, être dispensées préalablement à l'entrée en vigueur des nouveaux CoDT/SDT. Il en va de même pour la rédaction des vade-mecum et des balises évoqués dans la cadre de présent avis qui devraient pouvoir être diffusés et appréhendés par l'ensemble des professionnels de cette politique préalablement à son entrée en vigueur.

---

<sup>2</sup> A titre purement formel, nous saluons la « coordination » du CoDT réalisée dans le commentaire des articles avec les modifications projetées. Ce procédé facilite grandement la lecture et la compréhension.

## 1. Analyse thématique

**Dans l'ensemble, l'Union des Villes et Communes de Wallonie salue l'ambition du projet de réforme** et la volonté d'optimiser le développement du territoire en limitant notamment l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Elle salue également la volonté de mieux prendre en compte les risques dans leur ensemble, et plus spécialement les inondations, et de répondre concrètement aux attentes des acteurs de terrain en adaptant, lorsque nécessaire, les dispositions du CoDT dans la droite ligne des discussions de la Task-Force CoDT. La simplification majeure apportée par l'intégration de la politique des implantations commerciales au sein du CoDT doit également être soulignée et soutenue.

Les modifications projetées emportent cependant de nombreuses questions, dues, pour partie, à l'absence de visibilité du contenu du projet de révision du SDT et du CoDT-R, mais également liées à son opérationnalisation. Nous proposons, ci-dessous, d'évoquer ces questions, d'apporter certains commentaires et propositions, au travers d'une analyse des quatre principaux objectifs de la réforme.

### A. La réduction de l'étalement urbain

Cet objectif constitue le cœur de la réforme et emporte, dans ces principes et implications, le bouleversement le plus ambitieux et important pour le développement territorial wallon et local.

Nous pouvons d'emblée saluer la volonté de concrétiser cet objectif soutenu par notre association et répondant aux ambitions européennes.

#### a. Propositions

Cet objectif s'inscrit dans la politique menée à l'échelle européenne. La **Commission européenne** a en effet présenté une « Stratégie en faveur des sols » (novembre 2021) avec une législation qui devrait être adoptée en 2023. On y lit qu'« *afin d'atteindre l'objectif de l'Union européenne de **mettre un terme d'ici à 2050 à l'augmentation nette de la surface de terres occupées, les Etats membres devraient fixer leurs propres objectifs ambitieux en la matière au niveau national, régional et local pour 2030 et appliquer la « hiérarchie de l'occupation des terres » consistant à éviter – réutiliser – minimiser – compenser – au lieu d'imperméabiliser de nouvelles terres naturelles ou agricoles*** ».

La **Déclaration de Politique régionale 2019-2024 poursuit en ce sens** en précisant que « *pour freiner l'étalement urbain et y mettre fin à l'horizon 2050, il s'agit à court terme de poursuivre les objectifs suivants :*

- Réduire la consommation des terres non artificialisées en la plafonnant d'ici 2025 ;
- Préserver au maximum les surfaces agricoles ;
- Maintenir, réutiliser ou rénover le bâti existant ;
- Localiser au maximum les bâtiments à construire dans les tissus bâtis existants (urbains, ruraux ou périurbains) situés à proximité des services et transports en commun ;
- Restaurer la biodiversité »

Pour tendre à la concrétisation de cet objectif ambitieux, **deux grands leviers** sont mobilisés :

- **La définition de « trajectoire »** de réduction de l'étalement urbain avec des objectifs pour 2025 et 2050. Pour y arriver, le Gouvernement entend :
  - **déterminer des outils** de mesures permettant d'évaluer l'évolution de l'artificialisation ;
  - **raisonner par bassin**, entendu comme des sous-espaces régionaux permettant d'affiner ces trajectoires en vue de favoriser « l'optimalisation spatiale ».
- **La concentration de l'urbanisation** qui se ferait au travers de « **centralités** », conçues, selon l'exposé de motifs<sup>3</sup> comme « *des lieux caractérisés par une concentration en*

<sup>3</sup> Fondamentalement, c'est le SDT qui procédera à la définition de ces centralités.

*logements et fournissant, au minimum, une bonne accessibilité en transports en commun et des services et équipements de base, tout en assurant la qualité de vie des habitants (espaces verts, surface habitable, etc...), la cohésion et la mixité sociale ».*

A côté des notions de « trajectoire » et de « centralités », une des innovations introduites par la réforme est **la notion « d'optimisation spatiale »** ; nouveau concept qui devient un objectif d'intérêt général du code, destiné notamment à concrétiser la réduction de l'étalement urbain<sup>4</sup>.

« L'optimisation spatiale » est définie comme visant à « *préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation* ». L'exposé des motifs précise que ce concept, plus large que celui d'artificialisation, intègre aussi des réflexions relatives aux typologies d'urbanisation, telle la construction d'habitations ou encore la recherche de plus de mixité dans l'implantation des fonctions. Le texte actuel n'apporte pas plus de précisions.

L'introduction de ce concept bouleverse de manière considérable les fondements de la politique de développement territorial telle que menée jusqu'à présent en Wallonie. La réforme introduit une notion d'équilibre entre développement et optimisation. Il suppose que soit recherché le ou les modes d'organisation spatiale qui permettent de maximiser l'efficacité des échanges tout en réduisant les externalités négatives sur l'environnement. C'est bien l'efficacité des échanges que l'optimisation tend à maximiser et non forcément les échanges eux-mêmes. C'est un changement de paradigme important.

Le SDT prendra en main la définition de ces concepts<sup>5</sup>. Nous déduisons de la lecture de la réforme que les impositions de réduction de l'étalement urbain seront quantifiées au travers de trajectoires à l'échelle régionale et ensuite réparties par bassin. La notion de bassin n'est pas précisée mais, il nous revient<sup>6</sup>, que ces bassins feront normalement<sup>7</sup> référence au territoire de compétence des fonctionnaires délégués. Dans le dispositif proposé, l'implémentation de ces trajectoires passe par la définition de centralités qui seront précisées à l'échelle communale dans les schémas de développement communaux et à défaut dans le schéma de développement territorial. **Le tryptique trajectoire - bassin - centralité, à mettre en parallèle avec les instruments de planification stratégique régionale (SDT) et communal (SDC), est au cœur de la réforme.**

**Concrètement**, la réforme prévoit que les mécanismes mis en place en vue de l'optimisation spatiale s'articulent autour de **trois temps** :

1. Le schéma de développement du territoire contiendrait les critères de délimitation des centralités et de détermination des mesures destinées à guider l'urbanisation dans et en dehors des centralités. Il définira également les centralités et mesures « IN et OUT »<sup>8</sup>, lesquelles entreront en vigueur cinq années plus tard si les communes n'ont pas adopté entretemps un schéma de développement pluricommunal ou communal<sup>9</sup> ;
2. si, malgré l'entrée en vigueur du schéma de développement du territoire, les communes restent inactives, le Gouvernement peut « inviter » celles-ci à entamer une procédure d'élaboration ou de révision de leur schéma de développement communal.
3. si, malgré cette invitation, les communes concernées n'ont pas adopté leur schéma de développement du territoire, le Gouvernement pourra décider d'initier une procédure de révision du plan de secteur là où elle est la plus nécessaire.

<sup>4</sup> L'article D.I.1 précise que l'objectif du Code serait dorénavant « *d'assurer un développement durable et attractif du territoire dans le respect de l'optimisation spatiale* ».

<sup>5</sup> Les principes et modalités de mise en œuvre de l'optimisation spatiale sont : « 1° les trajectoires de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation ; 2° les bassins au sein desquels les trajectoires peuvent être modalisées en fonction des spécificités et des besoins de ceux-ci ; 3° les critères de délimitation des centralités ; 4° les critères de détermination des mesures destinées à guider l'urbanisation dans et en dehors des centralités ; 5° les centralités et mesures guidant l'urbanisation dans et en dehors de ces centralités ; 6° toutes autres dispositions contribuant à l'objectif d'utilisation optimale des territoires et des ressources » (D.II.2 §4).

<sup>6</sup> Présentation faite par le Cabinet au Ministre Borsus au CESE, le 10 novembre 2022.

<sup>7</sup> Tout dépendra du contenu du SDT.

<sup>8</sup> Ce qui peut être fait « dans et hors » centralités et la manière de le faire. Difficile de cerner ce principe actuellement sans connaître le contenu du SDT mais la « densité » est évoquée.

<sup>9</sup> Les centralités et mesures édictées par le schéma régional et entrées en vigueur cesseront de produire leurs effets lors de l'entrée en vigueur de mesures et centralités définies par le schéma pluricommunal ou communal.

Au niveau du CODT, les centralités auraient des implications immédiates et concrètes comme : la possibilité de réviser le plan de secteur pour définir des périmètres de protection « des espaces hors centralités » et des prescriptions supplémentaires relatives à « l'optimisation spatiale » ; la simplification de la mise en œuvre des zones d'aménagement communal concerté (ZACC) situées dans les centralités au travers des permis d'urbanisation ou permis d'urbanisme de construction groupée lorsque la superficie est de minimum 2 hectares ; la limitation de la règle du comblement aux centralisés ; etc.

#### *b. Commentaires*

Comme évoqué, le projet sociétal que sous-tend le changement de paradigme opéré par la réforme est partagé par notre association. Les propositions de concrétisation, leur opportunité, leur effectivité et leur opérationnalité posent cependant de nombreuses questions. Nous tenterons ci-dessous de structurer notre réflexion en tentant de faire des propositions constructives pour favoriser la mise en place d'un développement territorial concerté.

##### *- Les concepts*

La réforme introduit de nombreux nouveaux concepts (comme les « trajectoires », « l'optimisation spatiale » ou les « centralités »). Le vocable utilisé apparaît parfois flou, parfois technocratique et souvent difficilement appropriable par les décideurs locaux et les citoyens. Il est par ailleurs indéniable qu'ils ouvrent la porte à des interprétations diverses et pourraient, partant, être vecteur de divergences d'application ou d'insécurité juridique. Il nous semble plus opportun de **ne pas parler d'optimisation mais de mettre en parallèle la notion de développement (durable et attractif)** avec des obligations de réduction de l'artificialisation des terres et de limitation de l'imperméabilisation des sols. La finalité est la même mais le vocabulaire utilisé est ainsi plus clair. **L'ensemble de ces concepts devra être précisé, justifié et illustré au sein du SDT (ou du CoDT).**

Les **trajectoires** vont, en parallèle, jouer un rôle prépondérant dans le développement territorial (supra)local. Pour tenter de fédérer les acteurs concernés autour de cet objectif, un effort de **justification**, une description des **méthodes d'identification** et un important **volet pédagogique** apparaît dans ce cadre impératif. Une attention particulière doit être apportée sur ce point au sein du SDT et, le cas échéant, dans la communication qui l'accompagne. Ces trajectoires doivent par ailleurs être suffisamment souples et modelables que pour répondre notamment aux spécificités locales et aux opportunités/nécessités de développement. Nous y serons attentifs lors de la rédaction du SDT.

##### *- Le choix des instruments mobilisés*

Notre association relève que la réforme articule de manière importante le schéma de développement territorial (SDT) et les autres instruments de planification stratégique notamment les schémas de développement communaux (SDC). Sans connaître, à ce stade, le contenu du schéma de développement du territoire, il est difficile de se prononcer sur la portée opérationnelle de la réforme<sup>10</sup>.

Nous **partageons l'idée sous-jacente de la réforme d'arriver à freiner l'étalement urbain en utilisant comme levier la délivrance des autorisations cadrée par les instruments de planification**. Cette approche nous semble opérationnelle et répondre à l'urgence des enjeux.

Nous **saluons également la volonté de privilégier l'instrument local** qui, de par son échelle, semble effectivement l'outil le plus approprié pour concrétiser ces objectifs et qui de surcroît permet de respecter l'autonomie et les spécificités territoriales communales.

---

<sup>10</sup> Une remarque similaire est formulée par rapport à la partie réglementaire et aux aspects liés aux implantations commerciales.

Notre association regrette cependant que le dispositif proposé s'appuie essentiellement sur des instruments de planification stratégique et, en définitive, très peu sur l'instrument réglementaire que constitue le plan de secteur alors que ce dernier est de portée régionale et donc maîtrisable par la Région. En utilisant le SDC pour activer la réforme on utilise en effet une manière de « contourner » la révision générale des plans de secteur mais sans permettre pour autant de sortir du cadre fixé. La contrainte réglementaire régionale non adaptée aux enjeux contemporains reste prégnante. Il apparaît dès que le **plan de secteur reste un facteur déterminant du développement du territoire** et que bon nombre **d'objectifs poursuivis par la réforme ne pourront que partiellement être atteints sans sa révision.**

- *La détermination des centralités à travers le schéma de développement du territoire*

Nous comprenons le propos affirmant que l'échelle du schéma de développement du territoire wallon est plus adaptée à la fixation des critères devant encadrer la détermination des centralités et des mesures générales à mettre en œuvre en leur sein. L'échelle communale ou pluricommunale devra alors prendre en charge la définition précise de ces centralités que contient son territoire et les mesures concrètes à y mettre en œuvre. Nous insistons cependant sur le fait que **les critères permettant de déterminer les centralités puissent rester assez généraux et souples que pour permettre une application sur le terrain qui tiennent compte des réalités locales mais aussi des visions territoriales de chaque commune.** Pour exemple, certaines communes souhaiteront développer plusieurs centralités alors que d'autres souhaiteront axer leur développement sur une seule ; certaines, disposant de peu de disponibilités foncières bâtissables, devront disposer de latitude sur le périmètre de la centralité ; les conséquences de la constructibilité en zone inondable pourraient également directement impacter les réflexions. Nous insistons enfin sur le nécessaire caractère évolutif des centralités et ce afin de ne pas freiner le développement local. Nous attirons d'emblée l'attention sur la nécessité de pouvoir mettre en place une hiérarchie de centralités allant de centres locaux à des centres plus structurants. Cela permettrait d'assurer une continuité territoriale prenant en compte les diversités des réalités territoriales rencontrées en Wallonie. Nous aurons l'occasion d'y revenir lors de l'analyse du projet de SDT.

La réforme considère qu'il est nécessaire de prévoir d'inscrire dans le schéma de développement du territoire, non seulement les critères nécessaires à la détermination des centralités et des mesures devant guider l'urbanisation dans et en dehors de celles-ci, mais aussi les centralités et mesures elles-mêmes qui s'appliqueront à défaut de centralités et de mesures consacrées par un schéma de développement pluricommunal ou communal. La manière dont ces centralités sera représentée (de manière graphique ou littéraire), ainsi que la précision de lecture qui en découle, n'est pas encore fixée. Ces centralités « régionales » entreraient en vigueur cinq ans après l'entrée en vigueur du SDT, à défaut de SDC. De la lecture du D.I.3/1, on déduit également qu'à bref délai, il serait possible pour le Gouvernement de réduire ce délai de cinq ans pour les bassins qui s'écarteraient inopportunément des trajectoires.

Nous relevons de surcroît de l'article D.II.17 qu'à défaut d'avoir adopté un schéma de développement communal les centralités trouveront à s'appliquer à tous les permis. « 3° en ce qui concerne les indications du schéma de développement du territoire visées à l'article D.II.2, § 4, 5°, aux schémas d'orientation locaux, permis et certificats d'urbanisme n° 2. Ces indications sortent leurs effets cinq années après l'entrée en vigueur du schéma de développement du territoire et cessent de produire leurs effets à dater de l'entrée en vigueur d'un schéma de développement pluricommunal ou communal qui contient les indications visées aux articles D.II.6/1, § 1er, ou D.II.10/1, lequel doit avoir été adopté ou révisé après l'entrée en vigueur d'un schéma de développement du territoire contenant les dispositions prévues à l'article D.II.2, § 4, 5° ».

A la lecture de ces éléments, nous estimons, qu'en l'état actuel de la réforme, **au vu des difficultés d'opérationnalité, du manque d'incitants et des effets induits conséquents pour l'autonomie communale décrits ci-après, qu'un tel pouvoir supplétif régional, relatif aux centralités et à ses implications, ne peut être admis.** En fonction de la rigidité des critères adoptés et du périmètre adopté, les communes pourraient littéralement être vidées de leur pouvoir d'agir. Sans garantie à ce

stade, faute d'une vision du contenu du SDT, il apparaît d'autant plus impossible pour notre association de soutenir un tel mécanisme. Dans une logique d'adhésion et de concertation, tout doit être mis en œuvre pour permettre aux communes de déterminer elles-mêmes le ou les territoires centraux présents sur leur territoire, dans le respect de leurs spécificités territoriales et au travers de critères objectifs et souples. L'impossibilité pratique, en l'état, d'adopter 253 SDC dans le délai fixé emporte une dynamique de centralisation qui ne peut être partagée par notre association et qui s'avère contre-productive. En toute hypothèse, il ne peut dans ce cadre être admis que le SDT soit d'application à des projets de moins de 2 hectares.

La définition de centralité doit s'accompagner d'une réflexion d'ampleur sur ses objectifs sociétaux, son attractivité et ses conséquences pratiques tant pour les acteurs publics et privés du développement territorial que pour les habitants de notre Région. De nombreuses questions vont se poser, tant au niveau de la faisabilité des projets immobiliers, de leur qualité et de leur accessibilité financière, qu'au niveau de la qualité du vivre ensemble induite par la nécessaire densité qui en découle (cohésion sociale, mixité sociale, accessibilité aux services, mixité de fonction, qualité des espaces publics, etc.). Le CoDT n'apporte ici aucune réponse à ces questions indispensables à la concrétisation de cette politique.

Enfin, la portée de la réforme sur les communes disposant déjà d'un schéma de développement mériterait d'être clarifiée. En l'état actuel des dispositions, la manière d'appréhender la hiérarchie des normes entre les centralités du schéma régional et un schéma de développement communal (notamment les centralités définies dans ces schémas) porte à confusion et ce flou risque de générer des interprétations diverses.

- *Le schéma de développement communal*

Au-delà de la question de la gouvernance, nous estimons que les conditions permettant aux schémas de développement communaux de traduire cet objectif d'optimisation ne sont pas rencontrées.

**En l'état, la pertinence de l'instrument pose question tant dans son contenu que dans sa praticabilité.** Aucun schéma de développement n'a été adopté ou révisé depuis la réforme de 2017. On voit donc difficilement comment pourraient être adoptés 253 schémas dans un délai rapproché (5 ans à compter de la mise en application du SDT). L'objectif nous semble irréaliste. Les adaptations proposées par la réforme nous semblent insuffisantes.

La réforme actuelle reconnaît cependant cet état de fait puisqu'il est, à présent, possible d'adopter un schéma communal portant uniquement sur la thématique de l'« optimisation spatiale ». Ce contenu allégé permettra une adoption plus rapide de l'outil. Ce schéma thématique pourra abroger les schémas d'orientation locaux existant au sein de son périmètre dont l'obsolescence des indications pourrait nuire à l'objectif d'optimisation spatiale. Il devra également déterminer l'ordre de priorité de mise en œuvre des zones d'aménagement communal concerté<sup>11</sup>.

- *La nécessaire concertation et opérationnalisation*

La simplification du SDC telle que précitée est cependant jugée insuffisante si on souhaite une adoption rapide par les communes.

Il convient de remettre à plat certains principes pour redéfinir **les conditions de succès** de la réforme et éviter ainsi une centralisation *de facto* de cette politique aux mains de la Région :

- L'élaboration d'un schéma de développement communal doit être **neutre budgétairement pour les pouvoirs locaux**. Si cet instrument est mobilisé par la Région

---

<sup>11</sup> Nous pointons cependant le risque d'une telle priorisation. Si l'opportunité apparaît, au fil des ans, d'ouvrir une ZACC non prioritaire (pour exemple : impossibilité technique ou juridique d'ouvrir les zones à priorité plus grande), il ne pourra y être répondu sans une modification du SDC. La lourdeur de ce mécanisme risque partant de ne pas favoriser comme espéré la constructibilité en centralité. La priorisation a cependant l'avantage de permettre aux communes de « tenir bon » face aux demandes et pressions non opportunes. Un juste compromis entre rigidité et souplesse doit être trouvé.

pour implémenter sa politique<sup>12</sup>, la Région doit pouvoir en couvrir l'ensemble des coûts. Nous estimons qu'élaborer 253 schémas de développement communal représente un coût d'approximativement **40 à 50 millions d'euros**<sup>13</sup>. Sans une prise en charge par la Région, de nombreuses communes ne se lanceront pas dans l'opération faute de moyens budgétaires. **Simplifier l'outil et se donner les moyens budgétaires ad hoc sont deux conditions sine qua non pour assurer la réussite de cet axe de la réforme.**

- L'élaboration d'un schéma de développement communal nécessite un bureau d'étude agréé. Le nombre de bureaux agréés n'est pas suffisant pour couvrir les besoins de 262 communes. **Supprimer l'agrément** permettrait sans doute de disposer de plus de bureaux et d'ouvrir des possibilités pour des bureaux étrangers.
- Il apparaît nécessaire de mettre en place **un accompagnement technique, humain, documentaire et financier suffisant de la part de la Région** auprès des communes qui se lancent dans l'adoption de ce schéma<sup>14</sup>. Au niveau des directions extérieures, au vu des compétences que la réforme leur attribue (implantations commerciales, tutelle sur les « risques », suivi des trajectoires, suivi de l'adoption de l'ensemble des SDC, réduction des délais de délivrance des permis, etc.), cette disponibilité pourtant indispensable à tout niveau pour les villes et communes, ne nous semble pas acquise et mérite d'être consolidée.
- La réforme a complété, une nouvelle fois, le volet "analyse contextuelle" du SDC. Il est ainsi précisé que l'analyse contextuelle comporte notamment (la liste n'est donc pas exhaustive) sur : « 1° les principaux enjeux territoriaux ; 2° les perspectives et les besoins en termes sociaux, notamment de cohésion sociale, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux, notamment écologiques, de préservation et de restauration de la nature, et de mobilité ainsi que les potentialités et les contraintes du territoire, notamment les risques naturels visés à l'article D.IV.57 ; 3° l'état actuel de l'étalement urbain et de l'artificialisation, leur évolution prévisible et ses conséquences ; 4° la contribution potentielle du territoire concerné à l'optimisation spatiale ». Pour assurer une meilleure opérationnalité de l'outil, nous nous demandons si ce volet "**analyse contextuelle**" ne pourrait pas **être amorcé par la Région** qui dispose de toutes les ressources utiles pour ce faire. Cela permettrait de disposer d'éléments concrets, transversaux et uniformes, dans un délai relativement court, sans passer par la rédaction de vade-mecum.
- La possibilité d'élaborer un schéma dit thématique centré sur l'optimisation nous semble opportune, voire la seule envisageable. Si un schéma "complet" issu historiquement de la réforme de 1989 a une pertinence intellectuelle dans la vision holistique qu'il propose, il est sur le terrain inopérant. Il alourdit considérablement l'exercice, décourageant bien souvent les communes. Si l'analyse contextuelle nous semble à conserver pour permettre de tenir compte de manière intégrée de divers enjeux, **développer un instrument de planification stratégique qui ne se présente pas comme un outil d'intégration de différentes politiques nous semble à privilégier**. Le texte actuel précise le contenu de ce schéma thématique axé sur l'optimisation. Ce contenu nous semble suffisant<sup>15</sup>.
- Il nous semble délicat d'indiquer dans un schéma de développement communal la trajectoire de réduction de l'étalement urbain alors que cette trajectoire doit être définie à l'échelle de chaque bassin. En renvoyant à l'échelle communale la définition de cette trajectoire l'effet de concurrence entre les communes se verra renforcé. **C'est bien au niveau des bassins que ces trajectoires doivent être définies**. Et il nous semble qu'il revient à la Région de jouer son rôle de concertation et de cohérence avec les communes du bassin concerné. En outre, en raison des implications transversales de cette trajectoire sur le développement territorial, et notamment sur le développement des activités de type économique, une concertation élargie mériterait d'être opérée. Ainsi, pour exemple, les agences de développement territorial devraient être consultées lors de la définition des

<sup>12</sup> En lieu et place d'une révision du plan de secteur notamment.

<sup>13</sup> Après un sondage auprès de différents auteurs de projet, il est possible d'évaluer le coût d'un SDC thématique à 150.000 euros par schéma (pour une fourchette basse).

<sup>14</sup> Accompagnement également indispensable pour analyser et garantir la compatibilité entre le SDT et les SDC existants.

<sup>15</sup> Le contenu gagnerait en clarté si la structure territoriale pouvait être liée aux centralités: a) la structure territoriale et les centralités présentes sur le territoire couvert (en supprimant le 4°).

trajectoires qui directement ou indirectement emporteraient une limitation de l'artificialisation en zone d'activité économique.

Enfin, soulignons de manière plus générale, et en lien avec les autres outils, que la souplesse et le caractère évolutif souhaités doivent également permettre aux villes et communes de rationaliser le nombre d'études et de périmètres qu'elles réalisent. Les pouvoirs locaux doivent pouvoir mieux valoriser les plans, périmètres et schémas existants, prévus dans le Livre II du CoDT, lorsque qu'elles recourent à certains outils (futurs opérations de développement urbain notamment) et donc sans devoir réaliser une nouvelle étude ou une réécriture fastidieuse des stratégies.

- *Une politique incitative dans les centralités*

Pour rendre concrète la volonté de recentrer l'urbanisation sur les centralités, il nous semble nécessaire de penser à supprimer les contraintes à la densification et de prendre en charge des problématiques de l'acceptation et de la qualité urbaine en rapport avec la densification. La réforme avance une série de propositions y concourant. Nous proposons également quelques pistes complémentaires possibles :

- Pour favoriser la mise en œuvre des **zones d'aménagement communal concerté** situées dans les centralités, il est prévu de permettre leur urbanisation par la seule délivrance de permis d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées, à la condition toutefois qu'ils portent sur une superficie d'au moins 2 hectares. Cette surface minimale retenue est celle à partir de laquelle la demande de permis est obligatoirement soumise à étude d'incidences, ce qui garantira que l'autorité dispose des informations nécessaires pour apprécier les incidences de l'urbanisation qu'elle autorise. Cette mesure nous semble peu praticable dans la mesure où elle pourrait entraîner une mise en œuvre morcelée de ces réserves foncières. Le texte n'est pas clair sur ce point. **La possibilité de muter ces zones en affectation mixte (comme celle de la zone d'enjeu communal) à travers l'adoption d'un schéma de développement nous semble plus opérationnelle.** Elle permettrait de créer du foncier valorisable au sein des centralités.  
Dans une optique de lutte contre l'artificialisation, une fois les centralités en vigueur, la règle du comblement verra son champ d'application limité à leur périmètre afin de concentrer les applications de ce mécanisme dérogatoire là où l'urbanisation doit être encouragée. Nous partageons l'idée de limiter la portée de la règle du comblement en dehors des centralités. C'est une mesure de bon sens. Dans le même ordre d'idée, la possibilité d'urbaniser à hauteur de 15% une zone de parc à travers l'adoption d'un schéma d'orientation local devrait être supprimée. Cette mesure envoie un mauvais signal et contredit l'objectif de restauration de la biodiversité affichée par la réforme.
- Les **centralités pourraient également constituer le socle assurant une simplification de diverses procédures** inscrites au sein de la politique de l'aménagement du territoire. Cette simplification pourrait faciliter l'adhésion et renforcer l'intérêt des communes. Nous pensons notamment à la délivrance de permis d'urbanisme et au rôle accru que pourrait jouer la commune en termes d'autorité compétente. La possibilité de **faciliter la dérogation au plan de secteur**<sup>16</sup> pour une commune ayant déterminé ses centralités à travers un schéma de développement communal nous semble une mesure à envisager. Il pourrait être possible également de forger un lien entre les centralités et les révisions de **plan de secteur** afin d'en **faciliter la procédure** et assurer ainsi le développement cohérent de nouvelles zones urbanisables. La question de **l'absence partielle de compensation** (à l'instar des ZEC actuelles) nous semble devoir être repensée et reprise<sup>17</sup>. Nous plaçons également pour que le **coût des révisions** de plan de secteur pour les communes qui ont adopté leurs centralités puisse être pris **entièrement à charge par la Région** afin d'en faciliter encore plus l'activation.
- La possibilité pour les centralités de pouvoir **bénéficier de moyens opérationnels supplémentaires**, indispensables à la concrétisation des objectifs poursuivis, nous paraît

<sup>16</sup> A l'instar de ce qui a été fait pour les éoliennes le long des autoroutes pour exemple. L'objectif d'optimisation devrait pouvoir permettre de déroger plus simplement au plan de secteur pour mettre en œuvre plus facilement cet objectif en simplifiant les procédures et attirant ainsi les porteurs de projet.

<sup>17</sup> Le projet actuel supprime ces facilités même en centralité.

un incitant complémentaire non négligeable. Une politique d'aménagement actif mériterait ainsi de pouvoir s'y inscrire. L'utilisation d'outils fonciers (droit d'expropriation, de préemption, etc.) devrait être favorisée dans les centralités.

- En parallèle, au vu des attentes et objectifs du CoDT, l'engagement et la pérennisation des conseillers en aménagement du territoire (**CATUs**) – dont la pertinence, la compétence et l'apport pour les villes et communes n'est plus à démontrer – doit être **étendu**. Pour aider les communes à se lancer dans la définition de leurs centralités, un subside complémentaire pourrait par ailleurs être octroyé pour consolider ou engager ce référent indispensable.

#### - *L'infrastructure verte*

La réforme introduit dans le contenu du schéma de développement communal la notion d'infrastructure verte en référence à la définition donnée par la Commission européenne, un réseau constitué de zones naturelles et semi-naturelles et d'autres éléments environnementaux faisant l'objet d'une planification stratégique, conçu et géré aux fins de la production d'une large gamme de services écosystémiques.

Notre association salue cette avancée dans la prise en compte des enjeux environnementaux. Nous souhaitons cependant que cette notion soit précisée. En l'inscrivant dans le contenu du schéma de développement communal, le texte conçoit cette notion comme faisant partie de la planification stratégique. De notre point de vue, la notion d'infrastructure verte relève essentiellement d'un instrument opérationnel. Nous nous questionnons donc sur l'intérêt de l'inscrire dans le CoDT ou à tout le moins nous demandons que **la Région précise les moyens, notamment, financiers, permettant de concrétiser cette notion sur le terrain.**

Nous relevons également que l'introduction de cette notion dans le contenu du schéma de développement communal **risque de compliquer leur adoption**, adoption qui s'impose à présent aux communes. Au regard des objectifs poursuivis par la réforme, il serait contre-productif de retarder l'adoption des schémas de développement communaux.

La protection de la biodiversité passe également par la définition, à l'échelle régionale, d'un réseau écologique. Notre association insiste sur l'urgence pour la Région de définir un réseau écologique tant fonctionnel qu'opérationnel. La définition de ce réseau doit pouvoir être mise en place à travers une adaptation de la loi de la conservation de la nature. La définition de nouvelles modalités de protection mais également d'évaluation incluant la définition de mesures d'atténuation ou de compensation sont à réfléchir. A l'instar d'autres référentiels, la définition de ce réseau écologique permettrait d'orienter tant les instruments de planification que la délivrance des permis.

Pour aider les villes et communes à implémenter ces réseaux, à évaluer leurs impacts et à apprécier les mesures de compensation à imposer, une aide régionale, technique, administrative et humaine devrait être envisagée.

#### - *Les compensations financières*

Il nous apparaît nécessaire que les politiques activées au niveau régional soient plus tournées vers une incitation à la localisation au sein des centralités qu'à une limitation des possibilités de bâtir à l'extérieur de ces dernières. L'objectif étant également de limiter les éventuelles compensations qui pourrait découler de la limitation au droit d'urbaniser relevant des outils de planifications (plan de secteur ou schéma)<sup>18</sup>. On ne connaît cependant pas actuellement la portée et le contenu des mesures restrictives qui pourraient éventuellement être inscrites dans le SDT (et précisées dans le SDC) pour les terrains hors centralités. Les craintes ici soulevées sont donc peut-être simplement

---

<sup>18</sup> De plus en plus, le principe de non-indemnisation des servitudes légales d'utilité publique, actuellement de rigueur, fait place au principe de proportionnalité (c'est-à-dire un examen accru des conséquences que ces atteintes induisent pour les propriétaires avec, le cas échéant, une indemnisation raisonnable de la perte de la valeur du bien à la suite de l'interdiction de bâtir). V. not. M. Pâques et C. Vercheval, Droit wallon de l'urbanisme, 2015.

« informatives ». Cette réalité/éventualité doit cependant être dès à présent prise en compte dans la rédaction du SDT et évitée au maximum.

Soulignons ***qu'il ne pourrait être admis que la commune soit tenue à procéder à des indemnisations*** qui découleraient du contenu de son SDC adopté en conformité au SDT. La Région doit couvrir l'ensemble des risques liés à l'adoption de ses mesures et aux obligations qui en découlent pour les communes.

Inversement la question de ***la captation des (éventuelles) plus-values*** dans les centralités doit également être envisagée.

## **B. La lutte contre les inondations**

Notre Conseil d'administration a déjà eu l'occasion de se pencher sur la douloureuse question des inondations et les réponses qui pourraient être apportées pour y faire face de manière résiliente tout en entamant la nécessaire reconstruction<sup>19</sup>. Notre analyse n'a pas vocation à s'entendre sur l'ensemble de cette problématique mais bien d'attirer l'attention sur certains points spécifiques liés à la partie décrétable du CoDT. Nous aurons notamment l'occasion de revenir par la suite sur la prise en compte des inondations au sein du projet de SDT (not. la prise en compte du Master plan Vesdre et des quartiers durables, le lien entre l'optimisation spatiale et les zones inondables) ou des arrêtés d'exécution du CoDT (not. sur le lien entre imperméabilisation et dispense de permis).

### *a. Propositions*

L'objectif de cette partie de la réforme est de tenter d'apporter, au travers du CoDT, certaines réponses aux conséquences des dramatiques inondations de juillet 2021. Il est fait références aux recommandations de la commission d'enquête parlementaire sur le sujet mais également aux attentes plus directes émanant du terrain (communes, sinistrés, associations, etc).

Les attentes sont nombreuses et le CoDT ne peut évidemment, à son niveau, que répondre à certaines d'entre elles. L'exposé des motifs rappelle dans ce cadre les différentes initiatives que le Gouvernement wallon a déjà pu prendre – prenons pour exemple, la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable, la rédaction de référentiels pour la construction en zone inondable, la volonté de modélisation hydraulique et hydrologique du bassin de la Vesdre ou l'actualisation des zones inondables – et proposent certaines adaptations pour compléter, confirmer ou renforcer les dispositifs mis en place ou à venir.

On peut ainsi citer :

- *au niveau des schémas* : un renforcement de l'analyse contextuelle qui doit porter sur les principaux enjeux territoriaux notamment ceux liés aux risques d'inondation.
- *au niveau des guides* : une mention explicite permettant au guide régional d'avoir pour objet la détermination de normes sur les conditions pour accueillir les constructions et installations dans les zones exposées à des risques naturels telles les inondations.
- *au niveau des permis* :
  - o le renforcement de la consultation des instances compétentes comme GISER ou les gestionnaires des cours d'eau au stade notamment de la réunion de projet ;
  - o la modification du pouvoir de tutelle du fonctionnaire délégué qui pourra suspendre, pour des raisons d'opportunité, un permis qui ne prendrait pas assez en compte les risques naturels ou géotechniques telles les inondations ;
  - o l'habilitation faite au Gouvernement d'arrêter le contenu des demandes de permis, en mentionnant que ce contenu doit intégrer les éléments nécessaires pour appréhender les risques naturels et les contraintes géotechniques majeures, tels que visés à l'article D.IV.57.

---

<sup>19</sup> V. avis du Conseil d'administration de l'UVCW du 14 septembre 2021 (<https://www.uvcw.be/voirie/articles/art-6932>) ainsi que le courrier envoyé en juillet 2022 au Gouvernement wallon « *un an après les inondations, l'UVCW attire l'attention du sur ses revendications pour l'avenir* » (<https://www.uvcw.be/environnement/actus/art-7600>).



## b. Commentaires

Dans le cadre de l'avis de notre Conseil d'administration relatif aux inondations, nous avons notamment rappelé la nécessité « *de prendre en main notre durabilité, de s'engager résolument dans la transition climatique et d'avoir une réelle réflexion sur l'ensemble des risques hydrauliques auxquels est soumis le territoire wallon (liés aux cours d'eau, aux ouvrages hydrauliques, aux ruissellements, aux canalisations de voiries, aux égouts, etc.), sur les causes de ceux-ci (gestion et entretien des cours d'eau et des ouvrages, pratiques agricoles, imperméabilisation des sols,...), et sur les réponses techniques possibles pour y faire face (zones d'immersion, bassins d'orage routiers, bassins de rétention d'eaux pluviales, construction sur pilotis,...)* ». De cette nécessité, et en restant concentré sur l'aménagement du territoire, découlaient diverses questions :

- « *Quelle place pour le bâti, l'urbanisation, les zones naturelles, le cas échéant, les zones tampons ? Comment assurer l'équilibre utile pour faire face à des événements exceptionnels tels que ceux qui ont été vécus ?*
- *Quel rôle et quelle place laisser à la trame verte (forêts, espaces verts naturels, haies,...) et bleue (cours d'eau et lits mineurs/majeurs de ceux-ci) ? Comment gérer adéquatement ces espaces naturels (gestion des cours d'eau notamment et leur entretien) ?*
- *Quelles améliorations apporter à la gestion des voies hydrauliques y compris celle des barrages ?*
- *Quelles bonnes pratiques d'aménagement du territoire doit-on dégager ? : le « Stop béton » (éviter l'imperméabilisation des zones), la maîtrise de l'urbanisation sur les hauteurs (si l'on préfère les hauteurs aux fonds de vallée, comment maîtriser le risque d'inondation par ruissellement ?), la lutte contre l'étalement péri-urbain, la réalisation des conditions des permis d'urbanisme (par exemple l'obligation de construction d'un bassin d'orage). À ce sujet, ne conviendrait-il pas de mutualiser les missions de contrôle des conditions de permis d'urbanisme ? (...)* ».

Beaucoup de ces questions devraient trouver une réponse au sein du SDT. Nous aurons donc l'occasion n'y revenir par la suite, lorsque le projet nous sera soumis pour avis. Au vu de ses implications sur l'optimisation spatiale, les trajectoires et les centralités, nous serons notamment attentifs au lien qui sera fait avec les études en cours au niveau du bassin de la Vesdre (Master plan et quartiers durables) et le devenir du développement territorial local qui en découle.

D'autres questions, comme la recherche et la mise en avant de techniques de construction en zones inondables ont (ou vont) trouvé(er) des pistes de solutions au sein de la circulaire relative à la constructibilité en zone inondables (ou dans les référentiels illustratifs à venir). Dans ce cadre, la proposition de mentionner explicitement que le guide régional peut avoir pour objet la détermination de normes sur les conditions pour accueillir les constructions et installations dans les zones exposées à des risques naturels telles les inondations nous apparaît pertinent et rencontre une demande depuis longtemps portée par notre association sur la nécessité d'uniformiser et de réglementer les pratiques en la matière.

Au sujet des leviers qui pouvaient plus spécialement être activés par la partie décrétable du CoDT, il faut souligner que, mis à part certaines demandes explicitées ci-après, le dispositif était déjà relativement complet. A la lecture de la réforme, on sent que l'objectif était essentiellement de s'adapter le code au contenu de la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable pour asseoir plus confortablement sa légitimité. Les propositions émises dans le cadre de la réforme – compléter le contenu du dossier, renforcer la consultation de GISER et des gestionnaires des cours d'eau ou donner un rôle de contrôle accru au fonctionnaire délégué dans les dossiers soumis aux risques d'inondations – apparaissent dans ce cadre compréhensibles.

Ces modifications n'enlèvent pas l'importance d'actualiser, dans les meilleurs délais, la cartographie des zones inondables. Cette adaptation est évoquée dans l'exposé des motifs mais nous rappelons son importance et les attentes des villes et communes concernées en la matière. Par ailleurs, pour répondre aux attentes et demandes précédentes de notre association, nous voyons deux modifications complémentaires à formuler. D'une part, nous rappelons que les communes ne peuvent être livrées à elles-mêmes face aux éventuelles questions des moins-values immobilières

qui seraient induites par des limitations de la constructibilité de terrains en réponse à la gestion régionale des inondations. Au regard de la tendance jurisprudentielle<sup>20</sup>, ce risque ne peut en effet être à terme totalement écarté. En conséquence, nous demandons qu'un fonds régional soit mis en place pour aider à compenser ces éventuelles indemnités ; sa base légale pourrait s'inscrire dans la présente réforme. D'autre part, et en parallèle, la redéfinition de l'urbanisation des zones sinistrées doit pouvoir s'accompagner de moyens permettant de libérer les éléments naturels des contraintes urbanistiques qui se sont imposées au fil du temps. La mise en place d'un fonds d'expropriation, destiné à permettre l'élargissement des lits des cours d'eau ou la suppression de goulots d'étranglement au niveau des confluences ou des écoulements de cours d'eau, ou plus globalement, destiné à permettre l'aménagement des lits mineurs et majeurs des cours d'eau, devrait être envisagée et pourrait trouver également, opportunément, une base légale pertinente dans le CoDT.

### C. La gestion des implantations commerciales

Il s'agit ici d'une proposition radicale qui envisage d'abroger purement et simplement le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales pour intégrer cette politique au sein du CoDT. D'emblée nous pouvons souligner que cette vision intégrée rencontre les demandes et propositions de l'Union des Villes et Communes de Wallonie qui, lors de la régionalisation de cette compétence en 2014<sup>21</sup>, avait défendu cette idée de rationalisation et de régime unique.

#### a. Propositions

La politique commerciale serait donc traitée par le prisme et comme un volet de l'aménagement du territoire. Le choix est dans ce cadre fait de ne plus appréhender les implantations commerciales au travers de critères autres que ceux visant à assurer un développement durable et attractif du territoire (D.I.1 du CoDT)<sup>22</sup>.

Il en découle que la planification commerciale s'effectuerait au travers des schémas établis par le CoDT à savoir le SDT et les schémas communaux (SDPC, SDC et SOL) sur base de critères propres au développement territorial (l'optimisation spatiale jouera dans ce cadre un rôle certain). Pour favoriser les implications souvent trans-communales des implantations commerciales, le schéma de développement pluri-communal pourrait être « thématique » et ne viser ainsi que l'implantation des commerces<sup>23</sup>.

Au niveau des autorisations, le permis d'urbanisme ou unique fera office de permis d'implantation commerciale ou intégré. Le CoDT est adapté ponctuellement pour acter cette rationalisation. Notons dans ce cadre que :

- Le champ d'application des implantations commerciales soumises à régulation reste identique<sup>24</sup>.

<sup>20</sup> De plus en plus, le principe de non-indemnisation des servitudes légales d'utilité publique, actuellement de rigueur, fait place au principe de proportionnalité (c'est-à-dire un examen accru des conséquences que ces atteintes induisent pour les propriétaires avec, le cas échéant, une indemnisation raisonnable de la perte de la valeur du bien à la suite de l'interdiction de bâtir). V. *not.* M. Pâques et C. Vercheval, *Droit wallon de l'urbanisme*, 2015.

<sup>21</sup> Avis du Conseil d'administration de l'UVCW du 4 février 2014 relatif à l'avant-projet de décret relatif au décret d'implantation commerciales.

<sup>22</sup> Sur les quatre critères actuels (et 8 sous-critères) deux seraient donc préservés : « la protection de l'environnement urbain » (la vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir et l'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type du point de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain) et « la contribution à une mobilité plus durable » (la mobilité durable et l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité.). Et deux ne pourraient plus, directement et *a priori*, être utilisés : « les objectifs de politique sociale » (la densité de l'emploi et la qualité et la durabilité de l'emploi) et la « protection du consommateur » (favoriser la mixité commerciale et éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité). AGW du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale.

<sup>23</sup> Cette simplification pourrait faciliter le recours à l'outil pour une thématique dont les enjeux supracommunaux sont certains. Nombre de développements commerciaux ont en effet une zone de chalandise qui dépasse les limites de la commune dans laquelle ils s'implantent et ont, de ce fait, une incidence supracommunale.

<sup>24</sup> Le régime de la déclaration n'est pas reproduit mais le Gouvernement pourra, s'il le juge opportun, dispenser de permis tout ou partie des hypothèses que le décret du 5 février 2015 soumet à déclaration.

- Le partage de compétences entre le collège communal et le FIC est reproduit entre le collège et le fonctionnaire délégué. Le fonctionnaire des implantations commerciales disparaît du paysage commercial ;
- Le plafond de la compétence communale est abaissé à 1.500 m<sup>2</sup> dans le but, explique la note au Gouvernement, « *de favoriser une meilleure approche globale du territoire pour des projets qui, par nature, sont plus susceptibles que d'autres d'avoir des incidences supra-communales* » ;
- La procédure de traitement des demandes de permis est entièrement coulée dans le CoDT en gardant certaines spécificités liées aux implantations commerciales, comme l'avis obligatoire des communes limitrophes lorsque le projet a une surface commerciale nette égale ou supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> ou la tenue systématique d'une enquête publique (réduite à 15 jours) ;
- L'observatoire du commerce est conservé sous la forme d'une nouvelle section du pôle « Aménagement » ;
- Au niveau décisionnel, les critères spécifiques aux implantations commerciales sont supprimés<sup>25</sup>. Il est considéré que « *les critères généraux qui résultent du CoDT balisent suffisamment le pouvoir d'appréciation des autorités* ». Par ailleurs, la commission d'avis sur les recours verrait sa composition complétée de quatre membres lorsqu'elle statuera sur des permis relatifs à des commerces soumis à permis d'urbanisme.

#### b. Commentaires

Comme évoqué, sur le principe, notre association partage la volonté d'intégrer au CoDT, le volet commercial, intimement lié au développement territorial tel qu'appréhendé actuellement par les villes et communes. Les rapprochements qui en découlent, spécialement en termes de planification, apparaissent souhaitables et pertinents (tant au niveau de l'approche transversale des politiques qu'à celle, plus pragmatique, de l'accès aux subsides à l'adoption ou la révision de schémas<sup>26</sup>). En termes de lisibilité et de sécurité juridique, cette intégration permettra par ailleurs de pallier les lacunes d'un décret qui, sur la forme et le fond, s'inspirait d'une version obsolète du CoDT.

Il convient cependant de garantir que ***cette « fusion » et simplification potentielle ne diminuent pas pour autant les facultés d'action et de régulation*** dont disposent actuellement les autorités publiques au sein de cette politique commerciale.

Dans ce cadre, ***nous nous inquiétons de la suppression pure et simple des critères d'appréciation spécifiques aux implantations commerciales*** : la protection de l'environnement urbain, la contribution à une mobilité plus durable, les objectifs de politique sociale et la protection du consommateur. Si les deux premiers devraient pouvoir s'inscrire et être repris au travers de l'article D.I.1 du CoDT, il en va autrement des deux autres<sup>27</sup>. La suppression, sans alternative apparente, du critère de « protection du consommateur » – qui vise à favoriser la mixité commerciale et éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité – pose dans ce cadre plus spécialement question.

A ce sujet, il a été précisé que la volonté du Gouvernement était de « *ne pas intégrer de critères spécifiques de délivrance de ces permis, mais définir dans la partie réglementaire de catégories de commerces (équivalents au courant, semi-courant léger, semi-courant-lourd) sur lesquelles*

- *les schémas pourront s'appuyer*
- *les décisions individuelles pourront se fonder – rapport aux centralités*
- *le fait générateur du changement de la nature de l'activité commerciale viendra se greffer* »<sup>28</sup>.

<sup>25</sup> L'exposé des motifs précise que le Gouvernement pourra décider de conserver l'outil Logic qui décline ces critères comme base de données à la disposition, par exemple, du pôle « Aménagement ».

<sup>26</sup> Rappelons ainsi que l'adoption ou la révision de schémas communaux de développement commercial n'était pas subsidiée par la Région ; ce qu'avait lourdement regretté l'UVCW lors de l'adoption du décret du 5 février 2015.

<sup>27</sup> Vu l'absence de contrôle effectif du respect, sur le terrain, du critère relatif à la politique sociale, le nécessité de le conserver semble moins défendable. D'autant que son lien avec le développement territorial est moins évident. Notons par ailleurs qu'un tel critère n'est par ailleurs pas utilisé pour d'autres activités semblables relevant de l'activité de service mais ne constituant pas du commerce de détail (HORECA, activités sportives, culturelles, touristiques, etc.).

<sup>28</sup> Présentation de la réforme par le Cabinet du Ministre Borsus du 10 novembre 2022 au pôle AT du CESE.

Bien que pertinente, cette limitation à ces 3 catégories n'apparaît pas, à notre estime, suffisamment fine pour tenir compte de la diversité commerciale et de ses impacts territoriaux. La possibilité d'aider et de favoriser la « mixité commerciale » au travers des décisions urbanistiques doit être pérennisée pour garantir la résilience du territoire (supra)communal. Si nous pouvons entendre que des adaptations doivent être réalisées pour se conformer au mieux à la Directive « service », une suppression aussi radicale de ce critère mériterait d'être tempérée. Il est par ailleurs important que le message régional soit clair : la régulation commerciale reste une priorité et indispensable au regard de sa participation indiscutable au développement durable du territoire wallon et local.

Il apparaît par ailleurs difficile de cerner pratiquement, à ce stade, la manière dont les autorités publiques pourront, au travers du CoDT et en l'absence de ces critères, continuer de réguler efficacement le développement commercial tant au niveau des schémas qu'à celui des permis. Il conviendra dès lors d'étayer au mieux la partie règlementaire du CoDT et d'**accompagner cette réforme des balises et illustrations adaptées pour guider les autorités dans leur appréciation** ; spécialement si l'administration régionale référente (la DIC), n'est plus amenée à jouer ce rôle<sup>29</sup>. Pour faciliter la prise de décision, il nous semble par ailleurs nécessaire que la partie « base de données » de **LOGIC** (dont la mise à jour doit être pérennisée) puisse être **accessible à l'ensemble des villes et communes**.

L'efficience de **la régulation passe également par la question du nouveau seuil de compétence**. La réforme prévoit d'abaisser ce seuil à 1500m<sup>2</sup> au lieu de 2500m<sup>2</sup>. Cette centralisation des compétences est justifiée par le Gouvernement Wallon au regard des incidences potentielles de ces projets sur les communes limitrophes. Cette modification n'est cependant pas sans conséquences. A la lecture des statistiques obtenues auprès de la DIC, on constate qu'actuellement, au niveau des permis intégrés<sup>30</sup>, 60% relèvent de la compétence communale. En baissant le seuil à 1500m<sup>2</sup>, cette proportion passerait à 45%. Plus de la moitié des projets commerciaux relèverait donc de la compétence du fonctionnaire délégué. Au-delà de ces statistiques, la modification du seuil de compétence brouille surtout le message porté par la réforme. La volonté affichée est en effet d'inciter, assez fortement, les villes et communes à se doter d'outils stratégiques tel, spécialement, le SDC. En parallèle cependant, et quelles que soient les démarches entamées en niveau communal, on leur retire la possibilité de se prononcer concrètement sur les projets qui vont s'inscrire sur leur territoire. Il nous semble pourtant que ces deux aspects, intimement liés, pourraient plus efficacement être balancés.

Outre ce message ambivalent, le fondement même de la modification du seuil, pose question. Les statistiques montrent en effet pour ces 7 dernières années, que 77% des permis intégrés communaux ont conduit à un octroi. Ce chiffre est de 72% pour les permis relevant du FIC<sup>31</sup>. On ne peut donc pas dire sur ce point que les communes soient drastiquement plus laxistes que la Région<sup>32</sup>. Par ailleurs, au niveau du projet, les communes limitrophes sont consultées pour tous les commerces de plus de 1000m<sup>2</sup>. Le fonctionnaire délégué est également consulté<sup>33</sup>.

Il nous semble dès lors qu'au vu de ces éléments, de la concertation entre territoires et de la vision d'ensemble exercée par le fonctionnaire délégué dans le cadre de son avis, que **la modification du seuil n'apparaît objectivement justifiée et pourrait, de surcroît, mettre à mal le message porté par la Région**.

---

<sup>29</sup> On peut dans ce cadre saluer le travail de vulgarisation réalisé par cette administration au travers des vade-mecum, FAQ et autres qui ont permis de mieux appréhender la matière. Ce travail méritera d'être pérennisé et mis à jour.

<sup>30</sup> Qui représentent 75% des permis relatif aux implantations commerciales, le reste étant des PIC « classiques ».

<sup>31</sup> La statistique est ici légèrement biaisée car le 77% vise tant les PI que les PIC alors que les 72% communaux ne visent que les PI.

<sup>32</sup> D'autant que les communes connaissent de projet plus « petit » et donc, a fortiori, moins impactant.

<sup>33</sup> Cette centralisation ne répond pas plus à la question des projets aux implications « transprovinciale » (ou dépassant le seul territoire du fonctionnaire délégué). Dans ce cas, comment est géré l'approche ? Une consultation entre fonctionnaire délégué ne devrait-elle pas être prévue ?

## D. La fluidification du CoDT

En début de la législature, le Ministre de l'aménagement du territoire a décidé de prolonger la « Task-Force CoDT » initiée par son prédécesseur lors de l'adoption du CoDT.

Cette Task-Force a réuni, pendant plus d'un an, outre notre association, les représentants des principaux acteurs du développement territorial (architectes, promoteurs immobiliers, entreprises, environnementalistes, etc.). Elle avait pour mission principale de détecter les points de difficultés rencontrés par les acteurs de terrain dans l'application du CoDT tout en proposant des modifications susceptibles de les solutionner. L'objectif n'était donc pas de repenser le CoDT dans ses fondements mais d'en fluidifier l'application. La présente réforme s'inscrit dans ce principe.

Lors de ces réunions, l'Union des Villes et Communes de Wallonie a pu relayer différentes remarques, propositions et revendications susceptibles de faciliter l'application du CoDT tout en rencontrant les attentes de ses membres. Un résumé de l'ensemble de ces propositions a été publié dans le *Mouvement communal* et sur notre site internet<sup>34</sup>. 18 fiches<sup>35</sup> comprenant chacune plusieurs propositions ont ainsi pu être communiquées. Elles concernaient tant la partie décrétales que réglementaire du CoDT<sup>36</sup>.

Nous aurons l'occasion, plus spécialement dans l'analyse détaillée, de confronter les propositions inscrites au sein de cette réforme avec les attentes relayées par notre association pour évaluer notamment la prise en compte de ces dernières.

### a. Propositions

Les modifications poursuivent **six objectifs**, chacun concrétisé par diverses adaptations décrétales :

- **améliorer les outils et, en lien avec le volet de lutte contre l'étalement urbain, optimiser la gestion du territoire ;**  
La réforme opérationnalise ainsi, et pour exemple, les procédures conjointes plan/permis et périmètre/permis qui actuellement posent de nombreux problèmes d'application.
- **rendre la procédure de délivrance des permis et des certificats plus efficiente.**  
Les modifications proposées à ce titre sont de 3 types :
  - o **Clarifier le texte** qui, à l'usage, a révélé des difficultés d'interprétation<sup>37</sup>.
  - o **Rationaliser et simplifier les procédures**, par exemple : en allongeant à 30 jours (au lieu de 20) le délai pour remettre un accusé de réception et en réduisant, corolairement, le délai de prolongation à 20 jours (au lieu de 30) ; en traitant de manière identique les hypothèses de silence du collègue (qu'il y ait eu, ou non, un avis préalable du fonctionnaire délégué le Gouvernement sera saisi. La proposition de décision du fonctionnaire délégué est abandonnée) ; en alignant les délais de procédure du fonctionnaire délégué sur ceux du collègue communal ; en déterminer un délai unifié de trente jours pour toutes les consultations des services ou commissions.
  - o **Assouplir certaines contraintes** en simplifiant notamment la possibilité d'introduire d'initiative des plans modificatifs en cours de procédure et en l'autorisant sur recours.
- **renforcer la sécurité juridique**  
Il est ainsi proposé de soumettre à évaluation des incidences, les guides et les périmètres de remembrement urbain, de sites à réaménager et de réhabilitation paysagère et

<sup>34</sup> <https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/articles/art-4857>

<sup>35</sup> Envoi et réception, conséquences du SDT, zone d'habitat vert et plan HP, GCU, dématérialisation, dispense de permis d'urbanisation, Habitat léger, contrôle d'implantation, délai de décision de retrait, etc.

<sup>36</sup> Notons à ce sujet que notre demande relative à la régulation de la création d'hébergements touristiques au travers des permis d'urbanisme a reçu un accueil positif de la part du Ministre de l'Aménagement du territoire. Cette proposition a fait l'objet d'un traitement distinct de la présente réforme visant à modifier la partie réglementaire du CoDT. Les travaux sont toujours en cours. Plus d'informations : <https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/actus/art-7401>

<sup>37</sup> En retravaillant le libellé, par exemple, des articles D.IV.15 à 17.

environnementale. Il est également proposé, pour raison d'inconstitutionnalité, d'abroger avec effet rétroactif l'article D.II.66, §4 du CoDT.

- ***mieux utiliser les forces vives et les ressources.***

Il s'agit entre autres de réformer le régime des charges d'urbanisme. Deux apports majeurs sont suggérés : l'introduction de charges en numéraire et la possibilité d'autoriser la réalisation de charges en nature dans une autorisation distincte du permis intégré. La possibilité qu'ouvrent les charges pour renforcer la politique du logement d'utilité publique est également actée. Il est ainsi prévu, lorsque le projet vise la création d'au moins trente logements neufs, que la charge d'urbanisme qui vise à compenser cet impact soit affectée, pour 40 % de sa valeur, à des charges en lien avec le logement d'utilité publique.

- ***tirer les leçons du Covid***

Il s'agit ici essentiellement de favoriser la tenue de réunions en virtuel comme celles de la commission d'avis sur les recours, du Pôle Aménagement du territoire ou des CCATM.

- ***adapter le code aux changements institutionnels***

Le transfert de la compétence « aménagement du territoire » à la communauté germanophone est ainsi mieux pris en compte.

b. *Commentaires*

Dans l'ensemble, il faut souligner que les ***propositions faites au travers de cet avant-projet rencontrent assez fidèlement les différentes remarques émises lors de la Task-Force CoDT.*** Il apparaît évident, au vu des intérêts et des propositions parfois divergentes émises par les différents acteurs constituant cette task-force, que des arbitrages ont dû être réalisés. Dans l'ensemble, ils s'avèrent cependant soutenables et compréhensibles. Relevons par ailleurs, que nombre des propositions émises devront faire l'objet de précisions au sein de la partie réglementaire du CoDT et que c'est au travers de cette exécution que leur pertinence pourra pleinement être évaluée.

***Nous soulignons ainsi avec intérêt :*** la volonté de rendre exécutoire la procédure plan/permis ; les avancées en matière de charges d'urbanisme (not. les charges en numéraire, le groupement de ces charges à plusieurs projets, la possibilité de viser des logements d'utilité publique, le permis « séparé », etc.) ; l'allongement à 30 jours du délai de pour remettre un accusé de réception ; l'adaptation de la procédure relative aux plans modificatifs ; la confirmation de la visio-conférence pour les CCATM ; la suppression du caractère obligatoire de l'avertissement préalable ; la prorogation potentielle du délai de retrait, etc.

L'avant-projet n'est pas pour autant exempt de tout commentaire. Pour favoriser la lisibilité et éviter ainsi une lecture qui pourrait apparaître redondante vu l'éparpillement des modifications, nous proposons cependant de renvoyer ici à l'analyse détaillée qui sera faite ci-après, article par article. ***Nous attirons d'emblée votre attention sur quatre modifications que nous ne pouvons soutenir en l'état actuel du texte :*** la limitation du champ d'application des permis aux seules installations mobiles qualifiées d'habitation légère, la suppression de l'avis du collège pour les actes et travaux d'impacts limités relevant de la compétence du fonctionnaire délégué, la réduction du délai pour l'avis des zones de secours et le potentiel ordre de priorité des charges d'urbanisme défini par le Gouvernement wallon.

Nous aurons également l'occasion, dans cette analyse, de ***rappeler certaines demandes*** réalisées lors de la Task-Force notamment et qui n'ont pas été actées. Nous pensons notamment à notre proposition de cadrer la modification des projets en cours de chantier et leur « régularisation » via « permis modificatifs ». Et nous ferons également quelques propositions complémentaires issues de notre pratique et qui n'étaient pas encore apparues lors de la dernière réunion de la Task Force, voici 2 ans.

Rappelons, en parallèle à la présente réforme, que nous continuons de plaider pour (et soutenir) une **dématérialisation des procédures** qui profite tant aux citoyens et professionnels qu'aux communes. Le travail de « remplissage » des formulaires devra être facilité (afin d'éviter un appel systématique aux communes pour le faire). Par ailleurs l'ensemble de la procédure devra pouvoir être mené de façon dématérialisée en veillant à garantir une interopérabilité avec les outils informatiques communaux, de façon à éviter le double encodage. Enfin, une solution devra être trouvée pour la problématique des plans à imprimer (enquête publique, contrôle d'implantation, etc.) dans les communes qui ne sont pas équipées d'imprimantes ad hoc.

## 2. Analyse détaillée

L'objectif est ici de passer en revue de manière plus précise les modifications importantes proposées dans la cadre de la présente réforme. Nous évoquerons également, si ou lorsque cela s'avère nécessaire, des propositions complémentaires ou alternatives permettant de fluidifier l'application du code.

Vu les délais très courts pour émettre un avis complet et pertinent sur cette réforme d'ampleur, nous ne pouvons procéder à une analyse exhaustive de l'ensemble des dispositions. Nous nous focaliserons donc sur les éléments qui nous sont apparus plus importants pour nos membres sans garantir pour autant la complétude de notre analyse sur ce point.

Par souci de lisibilité, l'analyse suivra la structure du code et se fera article par article. L'ensemble des articles cités sont ceux du CoDT actuel, intégrant les modifications proposées.

## LIVRE I

### D.I.1

Sans préjudice des considérations générales relatives à la notion « d'optimisation spatiale » développées plus haut, il nous semble important de relayer les attentes des villes et communes au sujet d'un accès plus adapté aux données existantes, qu'elles soient régionales et fédérales. Cet accès serait particulièrement utile pour faciliter et inciter à la définition de stratégie (supra-)locales telles qu'ambitionnées dans la présente réforme.

Comme le souligne très justement F. Haumont et P. Fontaine, « *il est encore très fréquent de rencontrer de fortes réticences à la délivrance des données régionales ou fédérales lorsqu'il s'agit de les utiliser au niveau communal pour faire de l'analyse, même dans le strict respect de la protection des données. L'actuelle organisation de la mise à disposition des données révèle aussi que l'accès est souvent pensé et accordé pour des actes au cas par cas, par pour une pratique de l'analyse et du suivi dans le temps des processus en cours. Tout ceci questionne la liberté des communes d'entreprendre des études destinées à comprendre et à piloter l'évolution de « leur » territoire d'action, en particulier pour les villes denses ayant à se renouveler et à s'adapter aux nouvelles exigences de la ville durable<sup>38</sup>. L'accès à de bonnes et utiles données est ainsi en jeu, pas seulement foncières<sup>39</sup>. Il serait donc utile d'inscrire dans le CoDT (mais pas seulement<sup>40</sup>) « une mission légale de veille et d'analyse reconnue aux autorités publiques locales. Et, partant, de leur reconnaître le droit à l'information pour poursuivre les missions générales de ces codes et pas seulement pour en exécuter des missions très ciblées (...). Cette mention de l'accès aux données pour faire de l'analyse pourrait par exemple être concrétisée dans l'article D.I.1, § 2, du Code du développement territorial, pour ne prendre que le seul cas de ce code »<sup>41</sup>.*

<sup>38</sup> V. not. les demandes de notre association sur le sujet de l'accès aux données foncières agricoles <https://www.uvcw.be/ruralite/actus/art-4881>.

<sup>39</sup> « Les enjeux de l'observation et de la politique foncière pour la ville durable », *Amèn*, à paraître.

<sup>40</sup> Code de l'environnement, de l'agriculture, CWHD, etc.

<sup>41</sup> F. Haumont et P. Fontaine, *op.cit.*

### D.I.3/1

La volonté de faire un suivi de l'évolution de l'étalement urbain et de l'artificialisation apparaît judicieuse au regard des objectifs poursuivis par la Région. La réalisation de ce rapport emporte trois questions et remarques :

- S'il est compréhensible que le suivi soit réalisé par « bassin » (au vu de la trajectoire par sous-régions), et partant, par le fonctionnaire délégué, il semblerait opportun de pouvoir disposer également d'une synthèse de ces différentes analyses sectorielles pour évaluer au niveau régional le suivi de la trajectoire. Il devrait être précisé que le rapport réalisé par le fonctionnaire délégué devrait être transmis aux communes de son ressort.
- Le texte ne précise pas les indicateurs à prendre en compte ni la manière de réaliser ce rapport. De là découle la question de la charge administrative potentielle pour les communes qui serait nécessaire en amont (ainsi que celui du fonctionnaire délégué). Il convient dans ce cadre d'alléger un maximum le traitement de ces données en privilégiant l'informatisation et l'automatisation des données tout en « formatant » au mieux le rapport annuel.
- Le commentaire des articles précise « *A bref délai, ils pourraient, par exemple, induire une décision du Gouvernement de réduire le délai de cinq ans visé à l'article D.II.16, §2, alinéa 2 pour les bassins qui s'écarteraient inopportunément des trajectoires* ». Au vu des difficultés d'opérationnalisation du SDC évoquées dans la partie thématique et sachant que la mise en œuvre de projets immobiliers peut découler de décisions passées (et préalables à l'adoption de la présente réforme) ou prendre un certain nombre d'années avant de voir le jour, cette porte ouverte à l'approche sanctionnatrice ne pourrait être admise. Les éléments d'incitation évoqués dans la première partie doivent être privilégiés.

### D.I.5

La volonté de promouvoir et pérenniser la tenue des pôles et CCATM par vidéo-conférence apparaît pertinente et nécessaire. Il nous semblerait cependant plus opportun de laisser à la discrétion de ces pôles et commissions la gestion de ces réunions. Par soucis de souplesse et de la prise en compte des spécificités de chaque commission, les conditions de tenue en vidéo-conférences doivent être laissées à leur appréciation, au travers de leur ROI par exemple.

### D.I.12

La proposition d'étendre la possibilité de subside aux RIE des GCU doit être saluée. Par contre, il nous semblerait nécessaire d'étendre et de faciliter l'allocation de subside à l'engagement de Conseiller en aménagement du territoire (Catus) à l'ensemble des villes et communes. Au vu des attentes et objectifs du CoDT – notamment la réalisation de SDC au sein de chaque commune – l'engagement et la pérennisation des CATu – dont la pertinence, la compétence et l'apport pour les villes et communes n'est plus à démontrer – doit être étendu. Par ailleurs, comme évoqué dans l'analyse générale, la définition des centralités au travers des SDC devrait subsidiée à 100%.

## LIVRE II

Les principales modifications apportées au Livre II vise à intégrer les nouveaux concepts, comme l'optimisation spatiale, et ses différentes implications. Nous ne reviendrons pas ici sur ces points, largement abordés dans la première partie.

### D.II.5 à 9

Au niveau du SDPC, et sans préjudice des commentaires de la première partie, nous continuons de nous poser la question de la nécessité d'une vision si holistique du développement territorial. La pertinence de cet outil n'est pas à remettre en cause. L'approche pragmatique nous pousse cependant à devoir en questionner son contenu. Si nous soutenons pleinement la consécration de schéma « thématique », l'ambition pourrait être plus appuyée. Nous réitérons ici un extrait de la position émise par notre Conseil d'administration lors de l'adoption du CoDT<sup>42</sup>

*« L'Union des Villes et Communes de Wallonie réclame de longue date que les communes puissent s'engager dans des conceptions concertées de leur développement. (...) Elle constate en effet que*

<sup>42</sup> Avis du Conseil d'administration du 10 mars 2015 relatif à l'avant-projet de décret visant la révision du CoDT.

*le nombre d'initiatives de stratégies supracommunales va croissant et répond donc à un besoin des pouvoirs locaux.*

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

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

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

*Le contenu du SDP devrait être davantage empreint de souplesse. L'important, en effet, au travers de ces réflexions supralocales, est qu'un dialogue se tisse sur base volontaire entre des communes partageant des réalités et des problématiques. Un excès de formalisme ne pourrait conduire qu'à un abandon des démarches. Il est important de prendre conscience que ce que le Gouvernement peut régler avec sa propre administration dans le cadre du SDT et ce qu'une commune peut gérer avec son auteur de projet dans le cadre de son SDC risquent de s'avérer beaucoup plus complexes lorsqu'il s'agira de coordonner plusieurs conseils communaux<sup>43</sup>.*

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

*(...) »*

#### *D.II.9*

L'article ouvre la possibilité d'adopter des SDC thématiques relatifs à « l'optimisation spatiale ». Sans préjudice des commentaires réalisés dans la première partie, il nous semblerait intéressant d'au moins étendre ces schémas stratégiques au volet « commercial » et ce, spécialement pour les grands territoires ou les grandes villes.

Dans l'alinéa 3, si la possibilité offerte au Gouvernement « d'inviter » les communes à adopter un SDC apparaît compréhensible au regard des objectifs poursuivis, elle ne nous semble cependant légitime que si les moyens adaptés et suffisants déjà évoqués plus haut sont mis à dispositions des communes pour y parvenir.

#### *D.II.16*

Le SDT s'applique, à présent, pour les projets de permis de plus de 2 hectares. Le D.IV.5 précise qu'ils peuvent toutefois s'écarter du SDT moyennant une motivation démontrant que l'écart :

- 1° ne compromet pas les objectifs du schéma de développement du territoire
- 2° est justifié par les spécificités locales ;
- 3° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

L'influence du SDT sur les permis se voit renforcée. Notre association sera dès lors attentive aux dispositions qui seront précisées dans le schéma de développement du territoire. La notion de

---

<sup>43</sup> Mentionnons que cette remarque reste particulièrement d'actualité lorsque le Gouvernement arrêtera les modalités d'adoption de ces schémas (art. D.II.7). Ces critères et modalités devront rester suffisamment souples.

spécificités locales mériterait d'être commentée. Elle demeure très large et susceptible d'interprétations très diverses.

#### *D.II.17*

Il nous semblerait utile que le CoDT précise le lien entre les PUR et les schémas, guides ou plans supérieurs. En effet, depuis qu'il a obtenu valeur réglementaire, la question est fréquente de savoir si, finalement, le PUR confère effectivement des « droits acquis » ; pour exemple lorsque ce PUR est localisé en zone agricole ou qu'un schéma adopté postérieurement impose une densité différente.

#### *D.II.23 et ss.*

L'UVCW regrette que la présente réforme n'aborde pas la thématique de la gestion des terres excavées, malgré les nombreuses motions relatives aux impacts financiers dus à la gestion, à la traçabilité et à l'assainissement des terres adressées par certaines villes et communes au Gouvernement et alors qu'une telle thématique constitue un enjeu important pour la Wallonie.

Plusieurs facteurs expliquent l'augmentation du coût de gestion des terres excavées, mais le principal réside dans le déséquilibre existant entre la demande et l'offre, avec un manque d'exutoires, tant au niveau des sites récepteurs qu'au niveau des installations autorisées. Or, malgré ce besoin, il appert que la création d'un site récepteur sans projet d'aménagement et visant le simple remblayage de terres n'est pas souvent autorisé dans la pratique et n'est pas conforme à la destination actuelle de plusieurs zones du plan de secteur.

Eu égard à l'ensemble de ces considérations, l'UVCW estime que le livre II du CoDT relatif à la planologie devrait étendre la possibilité de regrouper et de valoriser des terres dans plusieurs zones du plan de secteur, dont la zone d'extraction (ZE) et outre la zone de dépendance d'extraction (ZDE) pour laquelle une telle valorisation ou un tel regroupement est déjà possible, et ce, même si la demande de création d'un site récepteur ne vise pas la réalisation d'un projet d'aménagement sur ledit site, mais le simple remblayage de terres.

Plus particulièrement, en ce qui concerne la ZDE, l'article D.II.33 du CoDT y permet explicitement, à l'heure actuelle, le regroupement et la valorisation de terres et cailloux, aux conditions et selon la procédure déterminée par le Gouvernement. Cela est confirmé au sein de l'article R.II.33-1, §1<sup>er</sup>. Le §2 de cet article rajoute, néanmoins, que ni le regroupement ni la valorisation ne sont autorisés « dans les carrières ayant été exploitées ». Outre le fait que cette notion n'est pas définie et peut entraîner des interprétations divergentes, l'UVCW estime qu'une telle interdiction ne se justifie pas. En effet, la valorisation de terres dans des carrières ayant été exploitées permettrait la réhabilitation d'anciens chancres en y intégrant les objectifs de développement durable. L'UVCW sollicite donc que cette interdiction soit supprimée.

La possibilité de regrouper et de valoriser des terres excavées en ZDE et en ZE devrait, en tout état de cause, être encadrée par le respect de conditions prenant en compte le fait que les carrières sont des lieux favorables au développement de la biodiversité et sont, en outre, dans certains cas des milieux sensibles quant aux eaux souterraines. Ainsi, un tel regroupement ou une telle valorisation devrait, entre autres, être conditionné(e) au fait de garantir l'absence d'impact sur les eaux souterraines.

Selon l'UVCW, il est donc impératif d'étendre le cadre dans lequel des installations de regroupement et des sites récepteurs de grande capacité peuvent être créés.

#### *D.II.64*

L'idée de pouvoir prolonger la période de 5 ans prévue au sein du CoDT rencontre une demande des villes et communes concernées, spécialement lorsqu'elles sont confrontées à des difficultés techniques ou juridiques comme la reprise des voiries. Les subsides devront être adaptés en conséquence.

Par ailleurs, si, à terme, l'objectif est de relancer des reconversions, certains critères pourraient être évalués afin d'en atténuer notamment la rigidité. Pour exemple, lorsque le PUR ou le PUCG ne couvre pas l'entièreté du parc ou que le, parc, bien équipé, n'est pas strictement couvert majoritairement par la problématique HP.

Dans courrier envoyé au Ministre Borsus et Colignon en novembre 2020, nous évoquions par ailleurs ceci et nous réitérons cette proposition :

*« Outre le délai de cinq années fixé pour la reprise de ces voiries, intenable (...), le coût d'une telle opération est difficilement supportable pour les communes. Il faut en effet noter qu'en dehors des cas dans lesquels des centaines d'actes authentiques devront être passés pour une même zone de loisir, vu le morcellement des parcelles, les propriétaires, lorsqu'ils sont identifiables, sont parfois en désaccord avec la cession. Des expropriations devront être, dans ce cas, mises en œuvre. Ce qui implique également des coûts et des complications procédurales au-delà d'une temporalité compliquée.*

*La solution résiderait évidemment dans une modification du CoDT. S'agissant de la clause relative à la reprise des parcelles de voiries, une modification devrait être envisagée afin de céder sa place à une clause de constat relative à l'existence d'une servitude publique de passage le cas échéant dimensionnée et répertoriée selon des normes et coordonnées officielles et telle que prévue par l'article 29 du décret relatif à la voirie communale du 6 février 2014. Les conseils communaux devraient alors mettre en œuvre les mêmes procédures d'investigation et de délimitation des voiries mais un acte de constat officiel, versé au futur Atlas des voiries communales suffirait pour remplir la condition décrétales.*

*La reprise de voirie pourrait toujours être envisagée par le Gouvernement wallon, mais sans délai contraignant et ne doit plus figurer au rang des conditions nécessaires au maintien de l'affectation. En effet, la volonté du législateur est rencontrée par la simple existence d'une servitude publique de passage. Le souhait du législateur semble être de garantir une gestion communale de la sécurité sur de telles voiries. Or, cette servitude publique constitue déjà une voirie communale au sens du décret relatif à la voirie du 6 février 2014 et entre en tant que telle dans le patrimoine public dont dispose la commune. Son existence doit être maintenue et respectée au même titre qu'une voirie détenue en pleine propriété par la commune. Le fonds sur lequel elle est établie demeure aliénable, certes, mais la servitude d'utilité publique existante ne peut disparaître que moyennant accord du conseil communal conformément au décret du 6 février 2014 ».*

#### **D.II.66 §4.**

Afin d'aider les communes concernées à finaliser le « toilettage » réglementaire de leur territoire, n'est-il pas possible, pour ces situations, de prévoir une procédure spécifique hyper simplifiée, permettant une abrogation rapide mais adaptée juridiquement de ces vieux schémas ?

### **LIVRE III**

#### **D.III.3 et 6**

Deux modifications significatives sont à souligner. L'avant-projet de décret prévoit, d'une part, par souci de sécurité juridique, de procéder à une évaluation des incidences des guides régionaux et communaux d'urbanisme et, d'autre part, de mentionner explicitement que le guide régional peut avoir pour objet la détermination de normes sur les conditions pour accueillir les constructions et installations dans les zones exposées à des risques naturels telles les inondations.

Cette seconde modification ouvre des perspectives intéressantes sur une approche régionale et assumée de la prise en compte des risques d'inondation sur le territoire. Pour ne pas limiter son effet utile, une lecture critique des actes et travaux dispensés de permis mais pouvant aggraver les risques d'inondation devra être faite dans le cadre de l'adaptation de la partie réglementaire du CoDT.

Complémentaire, et à l'instar de la procédure applicable aux schémas, il serait intéressant de prévoir dans le cadre de la procédure d'adoption des guides communaux, que l'enquête publique puisse se tenir en parallèle la consultation des instances et avis prévu à l'article D.III.6 §3.

#### *Dispositions transitoires*

Comme le souligne l'exposé des motifs, l'obligation de procéder à une évaluation des incidences va directement impacter les guides communaux en cours de rédaction et d'adoption. 38, à des phases d'avancement très différentes, sont concernés. Pour ces derniers « *malgré les contraintes que peut représenter une entrée en vigueur immédiate, il est jugé préférable de ne pas permettre leur adoption finale car les guides ainsi adoptés pourraient risquer d'invalider la délivrance de toute autorisation délivrée dans son périmètre* ».

Si, juridiquement, cette disposition se comprend, ses effets pratiques risquent d'être très négatifs. Les villes et communes qui se sont impliquées, parfois depuis plusieurs années, dans l'adoption ou la révision d'un guide se verront en effet dans l'obligation de recommencer la procédure pour réaliser l'évaluation précitée. Cette obligation pourrait largement mettre à mal l'intérêt des communes de poursuivre le processus. Il conviendrait partant de les soutenir au mieux. A ce stade, nous voyons trois volets d'actions possibles mais qui pourraient être complétés par toute autre mesure utile :

- prévoir un soutien régional spécifique, technique et humain, susceptible d'accélérer au mieux le processus ;
- adapter la procédure, si possible, pour limiter un maximum les contraintes administratives ;
- couvrir à 100% l'ensemble des frais complémentaires qui découlent de cette nouvelle obligation.

Faute de tels soutiens, le risque est grand qu'une partie de ces villes et communes remettent en cause la pertinence de poursuivre l'adoption du guide en cours.

## **LIVRE IV**

### *D.IV.(X)*

Lors de la Task Force nous évoquions la nécessité de prévoir un permis « modificatif » pour adapter le permis délivré aux fréquents aléas et modifications de chantier. Il arrive en effet souvent qu'en cours de réalisation d'un permis, des modifications soient apportées au projet (extension, changement des baies, léger déplacement de l'implantation, modification des matériaux suites à des ruptures de stock ou des meilleures performances énergétiques, etc.). Les raisons sont diverses (nouvelles idées, problèmes techniques, financiers, etc.). Il arrive également parfois que les charges et conditions d'urbanisme imposées par la commune ne soient pas réalisables en l'état, pour des raisons techniques notamment.

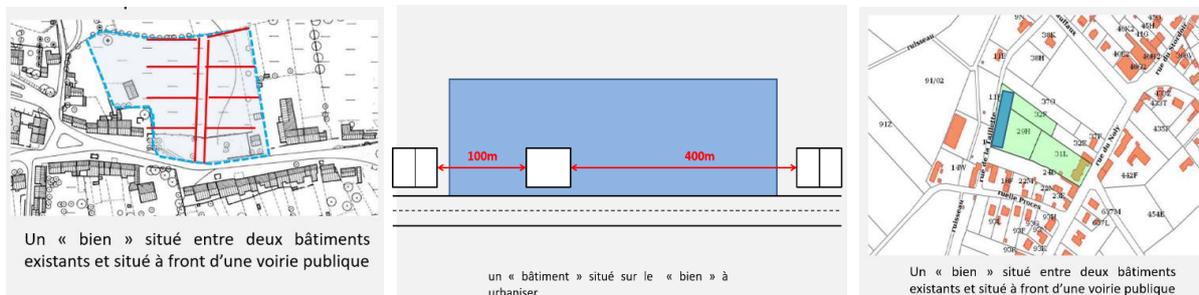
A l'heure actuelle, il n'existe pas de procédure permettant de modifier, au travers d'une procédure ad hoc, le permis existant pour répondre aux nouveaux impératifs/projets. En conséquence, a priori un nouveau permis complet est requis. On voit cependant que cette pratique diverge d'une commune à l'autre et d'un fonctionnaire délégué à l'autre (parfois on admet les « avenants », parfois les « permis modificatifs partiels », parfois on fait jouer les dispenses de permis ou les dispenses d'architecte pour les modifications réalisées/projetées, etc.). Ces pratiques et l'absence de balises claires au sein du CoDT sont source d'insécurité juridique et, face à l'obligation de déposer un nouveau permis complet, de lourdeur administrative.

Il apparaît dès lors nécessaire de consacrer une procédure adaptée pour ces situations, très fréquentes en pratique.

### *D.IV.3 4°*

Il nous semble indispensable de rappeler ici la proposition faite lors de Task Force de mieux baliser la dispense de permis d'urbanisation pour « comblement ». Nous avons eu notamment l'occasion d'évoquer les « failles » de la définition et les divisions, parfois peu opportunes et difficilement gérables au niveau notamment des impétrants, qui parvenaient dans les services urbanisme. Nous rappelons ici trois exemples parlants :

- Rien n'impose de créer les lots le long de la voirie.
- La prise en compte d'un bâtiment sur le bien peut conduire à la création de très nombreux lots.
- Il n'est pas mentionné que les lots à créer doivent l'être le long de la voirie équipée et située devant les 2 bâtiments à partir desquels sont calculés les 100 m.



Il convient de resserrer à notre estime cette exception afin de la limiter aux créations de lots exclusivement réalisées le long de la voirie suffisamment équipée située devant les bâtiments concernés et éloignés de moins de 100 m. La phrase « *un bâtiment situé sur le bien à urbaniser peut-être pris en considération pour le calcul des cent mètres* » pourrait être soit supprimée, soit adaptée, par exemple, en limitant la longueur totale du « bien » à maximum 200 m.

Par ailleurs, la partie de phrase « pour autant que les conditions du code de l'eau en matière d'épuration des eaux usées soient rencontrées pour le bien concerné » semble imposer l'existence préalable d'une station d'épuration sur le terrain lorsqu'il est situé en zone d'assainissement autonome.

#### D.IV.4

##### 6° (logement)

La question de la définition de « logement » (ou de kot) au sens du CODT continue de poser de nombreuses questions pratiques. Nous avons évoqué ce point lors de la Task Force et regrettons qu'aucune adaptation n'ait été réalisée.

Il est difficile de détailler ici en quelques paragraphes l'ensemble de cette problématique tant elle est complexe et tant ses conséquences sont nombreuses sur les autres politiques (domiciliation, salubrité, sécurité incendie, droits sociaux, mixité sociale, mobilité, déchets, etc.).

Au niveau de la création d'un logement individuel, il faut ainsi constater qu'est dispensée de permis la création de logements dans un bâtiment existant, mais qui ne contiennent pas toutes les fonctions de base de l'habitat (wc, cuisine, chambre ou SDB). Deux cas emblématiques nous sont revenus : plusieurs maisons de maître divisées en x logements chacune avec des WC communs afin d'échapper au permis. De même, la division d'une maison de maître en x logements, chacun sans cuisine.

Au niveau de la création de kot (au sein d'un logement collectif), le code impose un permis d'urbanisme pour la création de chambres à destination d'étudiants (sauf s'il s'agit d'une seule chambre chez l'habitant). Il en découle un imbroglio juridique inextricable. En effet, à la lecture du Codt, une colocation créée au sein d'une habitation existante serait dispensée de permis sauf lorsque la colocation contiendrait des « étudiants ». Dans ce cas, un permis serait requis pour les chambres concernées. On peut imaginer la difficulté de gestion pour le bailleur et la commune lorsqu'en cours de colocation, une chambre devient occupée par un étudiant ou qu'en cours d'année, un colocataire devient étudiant.

Vient enfin la question du co-logement (collocation, logement kangourou, habitat solidaire, etc.) dans un logement existant (le plus souvent une maison unifamiliale) qui est dispensé de permis. La question de la possible réintroduction d'un permis d'urbanisme préalable à la création d'un co-logement doit être posée. Une réponse positive permettrait de rencontrer les attentes des villes et communes (mixité sociale, retour des familles dans les centres, accessibilité, mobilité, gestion des déchets, etc.), mais réglerait également l'imbroglio juridique lié aux collocations mixtes (étudiants et non-étudiants).

Ces différentes hypothèses, ainsi que celles évoquées ci-après dans le cadre des habitations légères, qui mériteraient d'être régulée ou simplifiée, doivent emporter une réflexion globale du lien entre permis et habitation.

#### 8° (*implantations commerciales*)

Si la volonté de reprendre, à l'identique, pour les implantations commerciales, le champ d'application tel que rédigé dans le décret du 5 février 2015 peut se comprendre pour des raisons de sécurité juridique et de facilité d'interprétation, au regard de la structure du D.IV.4, une intégration plus poussée nous semble cependant envisageable. En effet, et pour exemple, soumettre à permis le fait de « réaliser une construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un établissement de commerce de détail d'une surface commerciale nette supérieure à 400 m<sup>2</sup> » est, en soi, déjà une hypothèse visée par le D.IV.4 1°. Il en va de même pour le point b ou c. Le point d ou e peuvent relever pour leur part de la notion de changement de destination.

Une réflexion plus poussée d'une vision intégrée des politiques de l'aménagement du territoire et du décret implantation commerciale ne permettrait-il d'adapter le champ d'application du D.IV.4 à la marge plutôt que d'adjoindre des hypothèses pour partie redondante ? La spécificité commerciale ne pourrait-elle pas, plus simplement, être traduite dans l'annexe 4 ou 9 (ou une annexe spécifique) pour expliciter l'affectation attendue ? Les implications procédurales ne pourraient-elles pas être gérées via l'accusé de réception comme les autres permis (décision relative à l'enquête publique, aux instances consultées, etc.) ? Pourquoi créer un champ d'application spécifique alors que ce n'est pas le cas pour d'autres activités parfois tout aussi impactantes pour le territoire (comme les activités économiques, l'HORECA, l'industrie, etc...) ? La réponse à ces différentes questions permettrait sans doute d'aller plus loin dans l'intégration de ces politiques.

#### 11°b (*abatage*)

Il est important de préciser si l'abatage partiel est également soumis à permis. En effet en l'état le texte semble indiquer que seul l'abatage complet de la haie ou de l'allée est soumis à permis.

#### 12° (*arbres remarquables*)

L'abatage d'un arbre, arbuste ou haie remarquable doit également être soumis à permis. Il convient par ailleurs de prévoir une délégation au Gouvernement pour préciser les actes qui portent préjudice au système racinaire ou qui modifient l'aspect d'un arbre, arbuste ou haie remarquable.

#### 15° (*installations mobiles*)

L'article est adapté pour prendre en considération les habitations légères et faciliter ainsi une application combinée des principes avec le CWHD. L'objectif est intéressant et permet de répondre à certaines incertitudes pratiques.

**La modification projetée ne peut cependant, en l'état, être validée en ce qu'elle dispense de permis toutes les installations mobiles qui ne seraient pas des habitations légères.**

En effet, actuellement, l'article du CODT précise qu'est soumis à permis le fait d' « utiliser habituellement un terrain pour : (...)

b) le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulotte, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, à l'exception des installations mobiles autorisées par une autorisation visée par le Code wallon du tourisme, le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage ou le décret de la Communauté germanophone du 9 mai 1994 ».

L'usage qui est fait de cette installation mobile importe peu. Cette disposition permet, par exemple, de soumettre à permis l'installation de « foodtruck » (semi-)permanent sur certains terrains. La crise post-covid et les nouvelles volontés de reconversion ont augmenté le nombre de projets en ce sens. Il est évident qu'ils doivent être soutenus mais non sans un contrôle préalable de la commune au travers d'un permis d'urbanisme pour régler notamment les questions de mobilité, d'impacts visuels, de nuisances diverses, etc.

Complémentairement, l'article précise qu'est soumis à permis « *le placement d'une ou de plusieurs habitations légères telles que définies par le Code wallon de l'habitation durable, en ce compris lorsque son affectation est touristique (...)* ». Cette hypothèse est en contradiction avec le CWHD qui précise que l'habitation légère ne peut être un hébergement touristique<sup>44</sup>. C'est bien « l'installation » qui est soit destinée à l'habitation légère soit à l'hébergement touristique.

Notons dans ce cadre que la notion d'abri mobile au sens du code du tourisme est différente de celle du CoDT. Dans la première, l'abri doit être « potentiellement » déplaçable ; ce qui est bien différent du CoDT où l'effectivité de ce déplacement doit être démontrée. Sans modification, un ensemble de tiny houses posées chacune sur un châssis roulant mais qui ne bougeront jamais serait dispensé de permis pour autant qu'une autorisation touristique soit obtenue et ce, en toute zone du plan de secteur. De telles installations nous semblent devoir être soumises à permis même en cas d'autorisation touristique pour préserver le pouvoir de décision de la commune, au vu de leur impact territorial et de la nécessité de maintenir les effets du plan de secteur. Par ailleurs la procédure de permis nous semble plus adaptée pour aborder la problématique des inondations concernant de tels projets.

Il est donc indispensable de soumettre à permis « les installations mobiles » quel que soit leur affectation (sans préjudice des exceptions actuelles liées au CWT).

Il importe par ailleurs de ne pas réduire les habitations légères aux installations mobiles. De nombreux systèmes constructifs atypiques et parfois hybrides peuvent être utilisés comme habitation légère (tipi, kerterre, yourte, wagon, container, etc.). Ne serait-il pas pertinent de clarifier la situation et de soumettre ce type d'installations (parfois assimilable même à des « constructions ») à permis en créant une catégorie spécifique aux habitations légères ?

Constatons par ailleurs qu'actuellement, le SPW-TLPE (département du logement) considère qu'une habitation légère ne peut être considérée comme telle si elle ne respecte pas les règles en matière d'aménagement du territoire. Certaines installations, mobiles ou non, placées en zones agricoles ou de loisir par exemple, ne pourraient dès lors être considérées comme des « habitations légères » au sens du CWHD (et donc du CoDT ?). De quelle catégorie ces installations ne constituant ni un « logement », ni une « habitation légère » relèvent-elles ?

Il en va de même pour les installations ou constructions existantes, placées ou construites légalement (garages, abri de chasse, pour animaux, etc.), qui sont utilisées comme des habitations à la suite d'un changement d'affectation. Elles ne peuvent être ni considérées comme des logements (pour les installations notamment), ni (souvent) comme des habitations légères. Ce changement d'affectation, peu opportun, échappe donc à toute régulation. Il s'agit pourtant, et souvent, de situations (humaines) délicates tant au niveau de la politique de l'aménagement du territoire que du logement. Il conviendrait dès lors de couvrir également ces situations par un permis. Sans une telle disposition, non seulement ce type de situations risque d'augmenter et de s'aggraver (en raison notamment de la crise actuelle) mais elle risque également d'être confortée, voir régularisée, ce qui apparaît difficile compatible avec les objectifs d'aménagement du territoire wallon et de son plan de secteur notamment. Cette situation est particulièrement critique au sein des zones de loisir, reconnues ou non, par le plan habitat permanent.

---

<sup>44</sup> « *Habitation : logement ou l'habitation légère, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci, destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme* » (art. 1<sup>er</sup> 1<sup>er</sup>ter CWHD).

**Une réflexion plus aboutie relative à la régulation de ces situations, demandée par notre association de longue date, doit être menée d'ici à l'adoption définitive du CoDT.** Cette réflexion doit viser non seulement la création d'habitations (logements, habitations légères ou autres) par le biais de construction ou le placement d'installations (fixes ou mobiles) mais également par changement d'affectation.

#### D.IV.9

Telle que rédigée la disposition empêche totalement l'application de la dérogation jusqu'à 5 ans après l'entrée en vigueur du SDT si la commune n'adopte pas de schéma. En effet, la règle du comblement ne serait plus permise « en dehors des centralités », sans, apparemment, de dispositions transitoires. Est-ce bien la volonté alors que cette dérogation peut s'avérer justifiée et qu'elle fait l'objet d'un contrôle d'opportunité par le biais de l'article D.IV.13 ? Une adaptation nous semblerait nécessaire.

#### D.IV.11

Un parallélisme doit être opéré avec les autres dérogations, comme le D.IV.9, pour prévoir que la dérogation emporte écart aux instruments indicatifs le cas échéant. Le régime général de dérogation spécifiée au D.IV.13 devrait être modifié pour ne pas réserver cette faculté aux seuls permis publics.

#### D.IV.31, §3

La disposition est intéressante en théorie mais il conviendra de doter les instances concernées, notamment la cellule GISER, des moyens nécessaires pour se rendre disponible à ces réunions.

#### D.IV.36

La proposition de **ne plus consulter la commune pour l'ensemble des actes et travaux d'impact limité** relevant de la compétence du Fonctionnaire délégué ou pour tout projet ne nécessitant pas de mesures de publicité et d'avis de services ou d'instances n'est **pas acceptable pour notre association**.

Il ne peut être admis que la Région puisse être seule compétente pour aménager un territoire, sans information et consultation aucune, des communes concernées par un projet. Il est pour exemple difficile d'admettre que des logements créés par changement d'affectation puissent être autorisés sans l'avis des autorités locales. Il en va de même pour l'abattage d'arbre ou les volumes isolés dont la taille peut dépasser plusieurs centaines de m<sup>2</sup>. Mais la liste est longue, spécialement si on adjoint tous les permis dispensés de la publicité ou d'avis obligatoire. A ce constat s'ajoute l'impossibilité d'émettre des demandes relatives aux charges et conditions.

**La commune doit garder une possibilité d'émettre des avis pour l'ensemble des projets localisés sur son territoire.** Il s'impose donc que le **délai de 30 jours proposé pour le Fonctionnaire délégué** lorsque « *les actes et travaux sont d'impact limité et que la demande ne requiert pas de mesures particulières de publicité et que l'avis de services ou commissions visés à l'article D.IV.35* » **soit augmenté du délai nécessaire pour permettre les consultations indispensables de la ou des communes concernées.**

#### D.IV.37

**L'avant-projet propose de diminuer le délai octroyé aux zones de secours pour se prononcer sur les demandes de permis. Ce délai passerait de 45 à 30 jours.** Nous rappelons que ce délai spécifique avait été obtenu et justifié en raison de la spécificité de ces avis. Il avait été constaté en pratique, pour des raisons de technicité et de responsabilité, que les communes pourraient ne pas délivrer un permis sans obtenir au préalable cet avis considéré comme indispensable. Le risque est donc grand, en touchant ce délai, que le permis ne soit pas délivré si la zone de secours n'a pu effectivement se prononcer. Pour des raisons de disponibilités notamment, les zones de secours avaient, de leur côté, confirmé la nécessité de ce délai plus étendu. Nulle part nous ne voyons dans l'avant-projet de justification qui démontrerait par ailleurs que les zones de secours sont capables de tenir ce délai plus court. Nous **demandons dès lors de garder cette exception spécifique et justifiée pour les zones de secours.** Sachant par ailleurs que les délais globaux de délivrance des

permis ne sont pas modifiés pour les permis délivrés par les communes, le maintien de cette exception n'aura pas d'impact visible sur le délai de procédure.

#### *D.IV.42*

La possibilité de pouvoir utiliser plusieurs fois cette procédure pour la même demande de permis devrait être clairement indiquée.

#### *D.IV.46*

La diminution du délai de prorogation ne peut être admise et comprise que comme un balancier en faveur de l'allongement à 30 jours du délai de complétude qui est, comme nous l'avons souligné, une avancée importante susceptible de répondre aux attentes des services d'urbanisme (D.IV.33). Notons que si, sur le principe du « compromis », ce transfert de délai peut se comprendre, il convient de rappeler que la prorogation des dossiers est le plus souvent justifiée en raison de la spécificité du projet ou d'aléas divers rendant impossible l'envoi de la décision dans les délais (réception de documents complémentaires, attente d'avis tardifs, etc.). Cette prorogation est ainsi utilisée, en grande majorité, en faveur de l'administré. En conséquence, il faut garder à l'esprit qu'en pratique, cette réduction de 10 jours qui rendrait impossible une décision dans les délais (favorable et souvent recherchée comme telle) aura fondamentalement plus d'impacts pour le demandeur de permis que pour la commune.

#### *D.IV.48*

V. remarque et proposition faites au D.IV.36.

#### *D.IV.54/3*

Nous l'avons souligné, la possibilité d'imposer des charges « en numéraire », qui doit rester une « faculté », est de nature à répondre aux attentes de nos membres. Même si cela relève de la partie réglementaire du projet, nous signalons déjà que notre attention sera portée sur la nécessaire marge de manœuvre qui devra être laissée aux autorités locales pour évaluer ce montant en fonction des impacts du projet et de ses spécificités.

#### *D.IV.54/5*

Nous ne pouvons soutenir une démarche qui visera à permettre au Gouvernement de déterminer un « ordre » de priorité de la nature des charges à imposer. **La nature de ces charges doit être laissée à l'appréciation de l'autorité compétence, en fonction des spécificités du projet et du territoire dans lequel il s'insère.** Toute hiérarchie des charges pourrait s'avérer inopportune, voire s'inscrire en contradiction, par rapport aux réalités communales dans lesquelles s'inscrit le projet. La priorité absolue donnée aux logements publics dans certaines hypothèses est le maximum admissible pour notre association.

#### *D.IV.62, §1<sup>er</sup>, 6°*

Rajouter le permis ou le certificat en début de phrase

#### *D.IV.80 §1<sup>er</sup> 9°*

L'intention est pertinente mais il conviendra d'adapter l'article en fonction des modifications apportées au D.IV.4 tel que proposé plus haut.

#### *D.IV.89, 4°*

Il conviendrait de préciser que ce sont les espèces protégées en vertu de la loi sur la conservation de la nature.

#### *D.IV.94 §2 2° et 3°*

Ces points conditionnent la modification du PUR à la localisation du projet par rapport aux centralités. Cependant, qu'en est-il en l'attente de ces dernières ? A la lecture de l'article, nous avons l'impression que la création ou la suppression de lots constituerait d'office une modification du PUR à défaut de centralités. Nous doutons que ce soit l'intention voulue. En tout cas, nous n'y serions pas favorables. Accessoirement, on peut également se demander si, dans certains cas, la « densification » (relative) dans certains lotissements hors centralités ne serait pas pertinente ou si,

dans certains cas, la suppression de lot en centralité ne serait pas opportune. Faut-il baliser autant au niveau du décret ?

## LIVRE V

De manière générale, la volonté de soumettre à évaluation des incidences environnementales les SAR SRPE et PRU s'inscrit dans un besoin de sécurité juridique évident, déjà amorcé par les circulaires sur le sujet<sup>45</sup>. Ces modifications n'apportent pas de commentaires.

### D.V.4

Nous nous interrogeons sur la suppression de l'autorisation pour aliéner ou grever de droits réels un bien situé dans un périmètre S.A.R. Nous craignons que cette abrogation aboutisse à des morcellements de grands sites et/ou entrave leur réaménagement et la réaffectation.

Le commentaire de cette disposition précise que « *pour conserver aux autorités la possibilité de maîtriser le foncier dans les projets de SAR, l'article D.VI.17 est complété pour permettre de soumettre ces périmètres à préemption* ». Or, le droit de préemption ne comporte aucune efficacité opérationnelle comparable à un mécanisme d'autorisation préalable. Outre la lourdeur administrative à l'élaboration de périmètre de préemption, l'exercice de ce droit implique, pour le préempteur, de décider et débloquer très rapidement les sommes nécessaires, ce qui paraît peu compatible avec les délais de traitement de ce genre de dossier (élaboration d'un projet et étude, obtention des promesses de subside, etc.). Le bénéficiaire du droit de préemption risque ainsi d'être dans une situation totalement inconfortable pour décider d'exercer son droit dans l'intérêt général en raison, d'une part, de ses contraintes financières et des conséquences incertaines découlant du délai très bref délai pour se prononcer et, d'autre part, de la pression qui peut entourer la concrétisation de certains projets privés. Rappelons en outre que ce droit ne permettra d'acquérir que la partie du SAR qui est cédée. Par ailleurs, l'article D.V.4 prévoit l'envoi de la décision dans les 2 mois ; à défaut, elle est réputée favorable. Le droit de préemption quant à lui prévoit des délais qui peuvent ralentir davantage la procédure de cession. Le régime d'autorisation nous semble donc préférable, plus simple, rapide et efficace qu'un droit de préemption.

Enfin, l'instauration d'un droit de préemption, tel que proposé, pose d'importantes questions opérationnelles : quel sera le(s) bénéficiaire(s) de ce droit ? Quels seront les moyens budgétaires dégagés pour le mettre en œuvre ? Quels moyens budgétaires seront dégagés pour reconverter les parcelles ainsi acquises ? La mise en place d'un tel mécanisme implique des réponses claires à ces différentes questions et des garanties inscrites dans la réforme. Des moyens budgétaires régionaux suffisants et disponibles rapidement (notamment via un droit de tirage à destination des pouvoirs locaux qui auraient la qualité de préempteur) permettraient d'assurer l'efficacité du mécanisme.

## LIVRE VI

Nous attirons l'attention du Gouvernement wallon sur la nécessité d'assurer une coordination des articles D.VI.1 (biens susceptibles d'expropriation) et D.VI.17 (périmètre de préemption) avec les outils de développement urbain actuels et futurs, en particulier l'opération de développement urbain (dont l'AGW est en cours d'élaboration par le Gouvernement) et la Politique intégrée de la ville. Cette coordination doit permettre et asseoir les expropriations et droits de préemption établis dans le cadre de ces opérations<sup>46</sup>.

<sup>45</sup> V. not. la circulaire du 10 août 2020 relative à l'évaluation des incidences environnementales (...) à l'occasion de la procédure d'adoption d'un périmètre SAR ou SRPE ([https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/Circulaire\\_EIE\\_SAR\\_SRPE\\_2020.08.10.pdf](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/Circulaire_EIE_SAR_SRPE_2020.08.10.pdf)).

<sup>46</sup> V. pour plus de développement : avis de l'Union du 15.9.2022, p. 3, [https://www.uvcw.be/no\\_index/files/9835-politique-de-la-ville-agw-d%C3%A9veloppement-urbain-avis-ca-uvcw.pdf](https://www.uvcw.be/no_index/files/9835-politique-de-la-ville-agw-d%C3%A9veloppement-urbain-avis-ca-uvcw.pdf)

## Livre VII

La réforme n'apporte pas de modifications majeures au régime des infractions urbanistiques existant. Les adaptations envisagées, comme notamment la proposition de rendre l'avertissement préalable facultatif avec un délai minimum d'un mois (au lieu de trois actuellement), la clarification du rapport entre transaction et régularisation ou encore la prise en compte des CU2 dans certains cas spécifiques, apparaissent pertinentes.

De manière générale, il nous semblerait nécessaire de réfléchir à une meilleure adéquation entre l'infraction et sa sanction ; spécialement au niveau du montant de l'amende transactionnelle. Il nous revient que pour certaines infractions, le montant de cette amende n'apparaît pas suffisamment dissuasif et que « le risque » vaut la peine d'être pris. Nous aurons l'occasion d'y revenir dans le cadre de l'arrêté d'exécution.

### D.VII.3

La modification apportée à l'article D.VII.3 – qui a pour objectif de permettre à des agents contractuels régionaux d'établir, de constater et de rechercher les infractions urbanistiques – pose la question du parallélisme à réaliser avec les fonctionnaires et agents communaux. Notre association a toujours considéré que les « *fonctionnaires et agents techniques des communes désignées par le conseil communal* » pouvaient concerner tant le personnel statutaire que le personnel contractuel et ceci, tant pour des raisons juridiques (expliquées notamment dans le commentaire des articles)<sup>47</sup> que pragmatiques (la grande majorité du personnel communal est dorénavant contractuel). Soutenir une autre interprétation risquerait d'enlever tout effet utile à cette disposition. De nombreuses communes ont désigné des agents contractuels pour procéder au constat des infractions urbanistiques. La modification apportée par le décret emporte la question de savoir si, en précisant expressément que les fonctionnaires et agents régionaux peuvent être statutaires ou contractuels, et en ne le faisant pas pour les communes, cette faculté leur était également reconnue ou, inversement, refusée. En conséquence, par souci de clarté et de sécurité juridique, nous proposons de modifier également le point 2° de l'alinéa 3 de l'article D.VII.3 en mentionnant expressément « *les fonctionnaires et agents techniques statutaires ou contractuels des communes désignées par le conseil communal* »

### D.VII.1 et 1bis

De plus en plus de communes reviennent vers nous sur l'application et les implications du régime des « amnisties » et de la « dépenalisation ». La question de la responsabilité pour les autorités communales se pose également. Nous pouvons ainsi soulever deux questionnements récurrents à ce sujet :

#### *Article D.VII.1bis (qui deviendrait D.VII.1/1)*

Il est de plus en plus fréquent qu'un citoyen, un architecte, un promoteur, une agence immobilière ou un notaire demande à la commune un « constat d'amnistie » (ou de « dépenalisation ») sur des actes et travaux réalisés avant le 1<sup>er</sup> juin 1998 (ou réalisé voici plus de 20 ans).

Ce n'est cependant pas le rôle ou la responsabilité de la commune. Le CoDT ne le prévoit d'ailleurs pas, et à juste titre.

Pour exemple, en cas de transfert d'un bien, il est fait application de l'article D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT. L'article D.IV.99, §1<sup>er</sup> a été complété d'un point 5° par le décret « amnistie » qui dispose que: « *sur la base de la déclaration du cédant, de la date de réalisation des derniers travaux soumis à permis et relatifs au bien concerné* ». Il n'est donc pas prévu que soit mentionné dans l'acte que des actes et travaux réalisés en infraction sur le bien concerné sont « amnistiés ». Les travaux préparatoires le sous-entendent également : « *Par la déclaration du vendeur, l'acquéreur pourra savoir, au moment de la signature de l'acte authentique, si le bien vendu est ou n'est pas*

<sup>47</sup> V. également à ce sujet la réponse du Ministre de l'Intérieur relayée sur notre site internet : <https://www.uvcw.be/mobilite/actus/art-1027>

*grevé d'une infraction et si, le cas échéant, l'infraction peut bénéficier de la présomption prévue par la présente proposition de décret. Par ailleurs, si l'acquéreur d'un bien était poursuivi ultérieurement en raison d'une infraction commise sur le bien acheté, la déclaration du vendeur lui permettrait d'apprécier si le mécanisme de présomption s'applique. Les transactions immobilières devraient ainsi bénéficier d'une plus grande sécurité juridique »<sup>48</sup>. A aucun endroit le Livre VII ne fait par ailleurs référence à une telle obligation. De surcroît, l'analyse par la commune du respect de l'ensemble des conditions fixées au D.VII.1**bis** n'est pas toujours évidente ou possible (notamment le point 5° : « *aux actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative* »<sup>49</sup>).*

En toute hypothèse, la légalité même d'une telle attestation pose question. Dans le cadre d'une proposition de décret sur un sujet similaire et prévoyant une telle attestation, la section de législation du Conseil d'Etat a précisé que « *par ailleurs, en prévoyant que l'attestation « permet de définir l'état infractionnel de l'immeuble ou du bien concerné », le texte pourrait être compris comme autorisant le collège communal, lors de la délivrance d'une attestation, à décider que tel ou tel fait est constitutif d'une infraction pénale. Or, c'est aux juridictions compétentes, et non pas à une autorité administrative – comme l'est le collège communal – qu'il revient de prendre une décision ayant une telle portée* »<sup>50</sup>.

Pour clarifier l'application de l'amnistie auprès des acteurs concernés, il apparaît dès lors nécessaire, d'une part, de préciser que ce constat ne relève pas de la compétence de l'autorité communale et, d'autre part, la manière dont il serait possible d'obtenir ces assurances.

- *Article D.VII.1 §2/1*

Cet article précise que « *le maintien des actes et travaux autres que ceux visés à l'article D.VII.1, § 2, et réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci n'est pas constitutif d'une infraction au terme d'un délai de vingt ans après l'achèvement des actes et travaux* ».

Contrairement au D.VII.1<sup>er bis</sup>, il ne s'agit pas d'une « amnistie » au sens strict mais d'une « dépenalisation » de l'acte infractionnel. Dans le cadre de l'amnistie, la « conformité » au droit de l'aménagement du territoire spécifiée à l'article D.VII.1<sup>er bis</sup> équivaut à une régularisation des actes et travaux. Ce n'est pas le cas ici. L'écoulement du délai ne légalise pas les actes et travaux irrégulièrement réalisés. L'auteur ne peut cependant plus encourir de poursuite et partant, être condamné à une mesure de réparation ou de restitution.

Il en découle, et ce principe est rappelé par l'instruction administrative du 20 juillet 2017 ([https://lamspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CoDT\\_infractions.pdf](https://lamspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CoDT_infractions.pdf)), que « *bien que le maintien de ces actes et travaux ne constitue plus une infraction pénale, l'irrégularité dont ils restent entachés est telle qu'ils continuent à nécessiter un permis de régularisation même si, ni le fonctionnaire délégué, ni la commune ne peuvent contraindre l'intéressé à introduire une telle demande de permis en régularisation. Cependant, cette démarche peut s'avérer nécessaire notamment en prévision d'une vente ou de travaux de transformation envisagés pour le bien concerné* ». En d'autres termes, en présence d'une nouvelle demande de permis sur le bien, par exemple pour une transformation, l'autorité pourrait refuser le permis au motif que les actes et travaux réalisés antérieurement ne sont pas couverts par une autorisation (en ce sens, v. not. F. Haumont et al, *l'Urbanisme en Région wallonne, Répertoire notarial*, 2020, p. 656). En pratique, ce cas est sans doute peu probable. L'autorité procédera sans doute à une régularisation de la situation existante. Par ailleurs, inversement, aussi longtemps qu'un permis n'est pas déposé, la question de la régularisation administrative ne se pose pas directement. Il n'en demeure pas moins qu'une insécurité juridique et administrative persiste sur le bien.

<sup>48</sup> Doc. 739(2016-2017), commentaires des articles, art. 3.

<sup>49</sup> Des précisions sur les conditions d'application de l'amnistie, au travers d'une circulaire interprétative, serait dans ce cadre intéressantes.

<sup>50</sup> Avis section législation du Conseil d'Etat 740(2016-2017).

De cette analyse découle la question de la pertinence de préserver ce régime distinct, plus complexe dans ses conséquences, que celui relatif aux « amnisties ». Ne serait-il pas pertinent, au regard des actes et travaux visés et de leur ancienneté, d'envisager d'unifier les régimes existants afin de favoriser une application plus homogène des conséquences du non suivi des infractions urbanistiques ? Nous sommes en tout cas ouverts à la discussion et à la réflexion.

## **LIVRE VIII**

### *D.VIII.5, §5, 7°*

Les représentants des communes impactées devraient aussi être invités à la réunion (cela vaut aussi pour les procédures conjointes).

### *D.VIII.5, §7*

Il est important de définir selon quelles modalités la vidéo de la réunion doit être consultable à distance et l'endroit où elle va être hébergée, à notre estime un portail régional (cela vaut également pour les procédures conjointes).

### *D.VIII.5, §8*

Nous plaignons pour le maintien du caractère facultatif de la définition d'une adresse mail pour la réception des réclamations. Cette manière d'envoyer les réclamations n'est pas sans conséquence sur la sécurité juridique en cas de non-délivrance du mail ou de son classement dans les courriers indésirables, particulièrement dans le cadre d'enquêtes importantes où le risque de perte de mail est réel (cela vaut également pour les procédures conjointes et pour l'article D.VIII.19).

### *D.VIII.6*

La possibilité pour la commune de permettre la consultation à distance de la demande doit s'accompagner de la liste des éléments qui peuvent être divulgués et de la manière dont cette consultation doit se faire, dans le respect du RGPD notamment. L'habilitation gouvernementale de définir les modalités de cette consultation doit être une obligation, pas une faculté.

### *D.VIII.17*

Même remarque que pour le D.VIII.6.

## **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

### *Décret PIC*

Il conviendrait d'aborder et de prendre en compte le sort réserver aux parties des SCDC qui n'entrent pas dans le contenu classique d'un SDC (le volet commercial plus pratique comme l'animation, par exemple). La question du sort et du devenir des notions spécifiques au commerce et de leurs implications, comme les « nodules », se pose également.



## AVIS

AT.22.103.AV

---

Avant-projet de décret modifiant le Code du développement territorial et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Avis adopté le 25/11/22

Rue du Vertbois, 13c  
B-4000 Liège  
T 04 232 98 97  
pole.at@cesewallonie.be  
[www.cesewallonie.be](http://www.cesewallonie.be)

#### **DONNEES INTRODUCTIVES**

<u><i>Demandeur :</i></u>	Ministre de l'Aménagement du territoire
<u><i>Date de réception de la demande :</i></u>	27/10/2022
<u><i>Délai de remise d'avis :</i></u>	30 jours
<u><i>Référence légale :</i></u>	Article D.I.4 du Code du développement territorial (CoDT)
<u><i>Préparation de l'avis :</i></u>	Section « Aménagement régional » élargie aux membres de la Section « Aménagement opérationnel » (4 réunions : 10, 15, 17 et 21 novembre 2022) Le dossier a été présenté au Pôle le 10 novembre 2022 par M. Benoît GERVASONI, attaché au Cabinet du Ministre W. BORSUS et son conseil, Mme Nathalie VAN DAMME
<u><i>Approbation :</i></u>	25 novembre 2022

#### *Brève description du dossier :*

Sur proposition du ministre de l'Aménagement du territoire Willy BORSUS, le Gouvernement wallon a approuvé le 25 octobre, en première lecture, un avant-projet de décret modifiant le CoDT et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales pour répondre aux défis auxquels la société est confrontée. L'avant-projet de décret comporte cinq volets :

- Il adapte le CoDT aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation en créant le concept novateur d'optimisation spatiale ;
- Il procède à l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, ce qui a pour conséquence que les futurs permis d'implantation commerciale deviendront des permis d'urbanisme ;
- Il procède à plusieurs améliorations du CoDT, notamment en matière de charges d'urbanisme ;
- Il propose de nouvelles mesures en matière de lutte contre les inondations et il intègre les recommandations de la commission d'enquête parlementaire chargée d'examiner les causes et d'évaluer la gestion des inondations de juillet 2021 ;
- Il tire les leçons du covid.

## 1. COMMENTAIRES GENERAUX

Le Pôle tient tout d'abord à saluer la volonté du Gouvernement wallon, au travers de la réforme du Code du développement territorial (CoDT), d'optimiser le développement du territoire notamment en limitant l'étalement urbain et l'artificialisation des sols et en prenant davantage en compte les services écosystémiques. Toutefois, le projet n'aborde pas la place et les possibilités de développement des activités économiques et industrielles dans et hors des centralités alors que le maintien des entreprises existantes et la réindustrialisation de notre territoire sont identifiés comme un défi de la Wallonie.

Il salue également le fait que le CoDT mise, de manière générale pour porter sa réforme, sur les outils d'aménagement du territoire existants, et plus particulièrement sur le schéma de développement du territoire (SDT). La réforme se limite à apporter des modifications ponctuelles et limitées à ces outils sans changer substantiellement l'ensemble du cadre légal, ce dont le Pôle se réjouit.

Le Pôle constate cependant que ces modifications sont fortement liées au contenu du SDT qui est en cours d'élaboration, mais aussi à la réforme de la partie réglementaire du CoDT qui doit suivre. Il estime que l'examen dissocié de ces trois dossiers ne facilite pas la compréhension des modifications proposées et de leur nécessité. Le Pôle s'étonne aussi de l'ordre dans lequel les travaux sont menés. Il estime qu'il aurait été plus cohérent de réfléchir d'abord à la stratégie régionale qui sera fixée dans le SDT avant d'adapter le CoDT, considéré comme la "boîte à outils" nécessaire à la rencontre des objectifs de la stratégie. Dès lors, le Pôle demande au Gouvernement de lui laisser la possibilité de compléter le présent avis en parallèle aux travaux qui seront menés sur le SDT et la partie réglementaire du CoDT.

Plus fondamentalement, le Pôle regrette l'absence de vision systémique des changements apportés par rapport au prescrit d'autres législations wallonnes. Il estime qu'il manque en particulier une vision claire des interactions avec la stratégie wallonne du développement durable, le décret sur la fonction consultative, le Code wallon de l'habitat durable, le Code du patrimoine et la Loi sur la conservation de la nature, bien que pour ce dernier point, il salue l'attention forte portée aux services écosystémiques. De plus, il propose que les modifications en cours de réflexion au niveau de la Loi sur la conservation de la nature soient intégrées au présent projet. Par exemple, aux articles D.II.2, D.II.6, D.II.10 et D.II.11, il y aurait lieu de remplacer « *notamment écologiques, de préservation et de restauration de la nature* » par « *notamment de préservation et de restauration des services écosystémiques* ».

Le Pôle relève enfin le caractère évolutif de la réforme dont les enjeux des modifications apportées peuvent influencer durablement le développement du territoire wallon et impacter quotidiennement la pratique de nombreux acteurs du territoire. Il insiste donc sur l'importance de la consultation de ces acteurs. Dans ce cadre, le Pôle estime que les délais qui sont imposés aux différents organes consultatifs pour réagir à un dossier de cette importance sont extrêmement courts. Pour rappel, le Pôle ne dispose que de 30 jours pour se prononcer. Il n'a donc pas disposé de suffisamment de temps pour se pencher sur des problématiques qui ne sont pas directement abordées par la réforme actuelle (ex : protection des forêts anciennes).

### 1.1. Sur l'opérationnalité de la réforme

Le Pôle attire l'attention du Gouvernement sur l'importance à accorder à la sécurité juridique de la réforme et son opérationnalité. Il met notamment en évidence les points suivants :

- Les conditions doivent être réunies afin de garantir que les développements immobiliers qui se font actuellement en dehors des centralités pourront à l'avenir se réaliser dans ces centralités (tant dans le cadre des perspectives de maintien de l'emploi dans le secteur que de maintien de prix abordables du logement). Il est évident que le texte ne propose aucune garantie. Si des initiatives intéressantes

et louables sont proposées pour faciliter la densification dans les centralités, il importe de prendre la mesure des difficultés actuelles liées à la densification résidentielle en milieu urbain : le phénomène NIMBY, la problématique des recours, l'imprévisibilité générale des décisions politiques concernant l'octroi des permis, le surcoût des chantiers en milieu urbain, le nécessaire soutien fiscal à l'achat d'un logement neuf, les difficultés juridiques liées aux copropriétés, ... Etant bien conscient que toutes les solutions à ces éléments ne doivent pas figurer dans le CoDT, il insiste sur l'importance de prendre les mesures transitoires et d'accompagnement adéquates à l'avance, et ce afin d'éviter à moyen terme une crise du logement profonde que les ménages aux revenus moyens-faibles paieront au prix fort.

- Des dispositions fixées dans d'autres législations peuvent être très impactantes dans les procédures d'obtention de permis. Celles-ci devraient faire l'objet d'une attention particulière, dont notamment celles liées à la prise en compte effective de la présence d'espèces protégées sur le site.

La Wallonie doit également pouvoir s'appuyer sur l'expérience et les compétences pointues des professionnels de l'aménagement du territoire pour atteindre les objectifs de la réforme et la rendre opérationnelle. En complément des vade-mecum qui seront rédigés, le Pôle insiste sur l'importance de soutenir les professionnels en leur proposant des formations de qualité.

Les débouchés professionnels en aménagement et environnement se sont fortement accrus et diversifiés ces dernières années. Ils se sont par ailleurs améliorés tant dans les pratiques, qu'en ce qui concerne le statut social et l'environnement de travail. Toutefois et de manière générale, les filières des métiers du cadre de vie (urbanisme, paysage, développement urbain et social design) n'attirent pas un nombre suffisant d'étudiants au regard des débouchés, accroissant le déficit par rapport aux attentes actuelles et prévisibles.

L'offre de formation, portant soit sur une nouvelle thématique, soit sur l'approfondissement d'un aspect particulier d'une discipline, souffre également d'un déficit marqué de visibilité. Il serait dès lors intéressant d'ouvrir certaines formations au plus grand nombre (ex: ouvrir la formation des Conseillers en aménagement du territoire et en urbanisme organisée par la CPDT aux auteurs de projets agréés et aux élus en charge du développement territorial).

Le Pôle propose la mise en place d'une plateforme régulièrement actualisée qui reprendrait les offres d'enseignement et de formation, ainsi que les demandes émergentes.

Le Pôle insiste enfin fortement sur l'importance de l'information et la formation de la population afin de renforcer son adhésion au développement de son territoire. Un moyen serait de sensibiliser la population en montrant que le développement territorial peut apporter une réponse à ses préoccupations quotidiennes, par exemple en matière de performance des transports en commun, d'accessibilité et de qualité des équipements communautaires (écoles, centres de santé, routes, etc.), de qualité des paysages ou de qualité de l'air.

Cette adhésion des acteurs et de la population au développement de leur territoire passe également par une clarification de la hiérarchie de l'ensemble des outils utiles à ce développement.

## 1.2. Sur les objectifs de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation

---

Le Pôle rappelle que la Wallonie ne présente pas une unicité territoriale mais est composée de plusieurs territoires morphologiques et/ou bassins présentant leurs propres caractéristiques. Les objectifs de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation doivent dès lors prendre en considération les points suivants en fonction du territoire visé :

- répartition équilibrée des populations et des activités humaines, en particulier la notion de centralité, qui demande une approche socio-démographique selon les spécificités des territoires,
- défi climatique et évaluation des risques (ex : inondations),
- maintien des ressources alimentaires et renforcement de la biodiversité.

### a) *Mettre en place le concept d'optimisation spatiale ?*

Les objectifs de lutte contre l'étalement et l'artificialisation sont traduits par le concept d'optimisation spatiale. Cette notion est intéressante car il est important de pouvoir mettre les bonnes fonctions aux bons endroits. Le Pôle relève qu'un des objectifs de la réforme est de réduire essentiellement l'étalement résidentiel. Il précise toutefois qu'une attention devrait aussi être portée sur la limitation de l'artificialisation des sols et ses implications sur le développement des activités de type économique. Cela concerne notamment les zones d'activité économique dans la trajectoire à définir par bassin vu l'absence de possibilités de recycler du foncier déjà artificialisé sur certaines parties du territoire wallon qui ont pourtant des besoins en espaces de développement économique.

Ainsi, le Pôle estime que les agences de développement territorial doivent être préalablement consultées lors de la définition des trajectoires de limitation de l'artificialisation en zone d'activité économique par bassin, et dans la révision des SD(P)C.

Toutefois à ce stade, le concept d'optimisation spatiale reste flou, peu compréhensible pour le citoyen et sujet à interprétations multiples. La tentative de définition qui en est faite mélange l'objectif recherché (préservation des terres) et les moyens pour y parvenir (efficacité, cohérence...). La notion sous-entend l'artificialisation, l'étalement urbain, ainsi que leur articulation (notions elles-mêmes souvent comprises différemment par les acteurs), mais aussi le choix d'une bonne localisation des activités, la mixité et la densité fonctionnelles. Le Pôle demande donc que ce concept d'optimisation spatiale soit précisé en clarifiant toutes les notions utilisées pour le définir (ex : artificialisation des terres, étalement urbain, mesures dans et hors des centralités...).

Un glossaire commun à l'opérationnalité des huit livres du CoDT pourrait être un moyen simple pour améliorer la compréhension de ce concept et de l'ensemble des dispositions du CoDT.

### b) *Définir les centralités ?*

Le Gouvernement wallon base sa réforme sur la notion de centralité. Le Pôle précise qu'il conçoit les centralités non seulement comme des lieux de densification mais surtout comme des moyens de convergence de fonctionnalités structurantes vers des points centraux et des lieux attractifs de par la qualité de leur cadre de vie.

A ce stade de la réforme, le Pôle rencontre des difficultés à appréhender les contours et la valeur juridique de la notion de centralité, ses implications sur le territoire et son opérationnalité notamment en ce qui concerne les critères utilisés pour définir les centralités, leurs fonctionnalités et leur étendue, ainsi que les moyens humains et financiers mis à disposition des communes et de l'administration régionale pour les rendre opérationnelles au plus tard dans les cinq ans de l'approbation du SDT. Comme signalé plus haut,

l'examen dissocié de l'avant-projet de décret, du SDT et de la partie réglementaire du CoDT ne facilite pas la compréhension des modifications proposées et de leur pertinence.

Le Pôle tient toutefois à déjà attirer l'attention du Gouvernement sur le fait que ces centralités ne devront pas voir leur étendue trop restreinte, permettant ainsi aux autorités communales d'avoir une certaine flexibilité et latitude dans la manière de gérer leur territoire, mais permettant aussi de limiter les éventuelles tensions entre les habitants actuels des territoires et les acteurs du développement.

De plus, il n'est pas clairement établi que la détermination des centralités engage d'une quelconque façon les autorités à devoir intensifier leur polarité.

D'autres questions se posent également :

- Comment seront gérées les pertes des droits de construire ?

Le Pôle s'interroge sur le devenir des terrains considérés à ce jour comme urbanisables par le plan de secteur et dont l'urbanisation serait dissuadée suite à la mise en œuvre de l'objectif d'optimisation spatiale, que ce soit par le biais du SDT, d'un SDC ou d'une révision de plan de secteur (inscription du projet de nouveau périmètre de protection du plan de secteur "espaces hors centralités").

Plus globalement, la réforme du CoDT proposée n'aborde pas les possibilités d'indemnités financières. Le Pôle attire donc l'attention du Gouvernement sur les risques de recours en annulation si elles ne sont pas trouvées pour l'ensemble de ces propriétaires qui seront privés du droit de construire suite à la mise en œuvre du SDT. Le développement à court terme d'un système d'indemnisation équitable est donc souhaité.

- A quelles fins seront utilisées les « centralités » ?

Le Pôle estime que les centralités ne doivent être utilisées qu'à des fins d'optimisation spatiale.

- Comment seront considérés les territoires déjà urbanisés en dehors des centralités ?

Certaines zones déjà urbanisées, telles que des quartiers d'habitation ou des bâtiments plus importants abandonnés ou en voie de l'être (exemple : des usines en fin d'exploitation, des friches résidentielles, des centres commerciaux, ...), ne seront pas reprises dans les centralités. Le Pôle s'interroge sur la manière dont ces zones pourront être réinvesties.

Le Pôle s'interroge enfin sur le devenir des espaces non urbanisés qui seront repris au sein des périmètres de centralité et demande qu'une réflexion soit menée sur base de la réalité du terrain :

- D'une part, des espaces non bâtis (espaces verts, agricoles, boisés...) doivent être préservés au sein même des centralités, dans la mesure où ils sont indispensables à la sauvegarde d'un cadre de vie de qualité et de l'identité des centralités ;
- D'autre part, des zones non urbanisables du plan de secteur pourront figurer dans les périmètres de centralité, tant à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée qu'en périphérie de celle-ci. Qu'en sera-t-il de leur préservation ? Leur présence dans le périmètre pourrait-elle justifier et faciliter leur artificialisation éventuelle par une révision ultérieure du plan de secteur ? Ce qui aurait un effet contreproductif par rapport à l'objectif escompté par la réforme.

*c) Des mesures concrètes pour les zones hors des centralités (out) ?*

L'exposé des motifs mentionne que les mécanismes mis en place en vue de l'optimisation spatiale s'articulent notamment sur le SDT qui définira, en plus des centralités, des mesures IN et OUT. Comme déjà signalé plus haut, il est indispensable que ces notions IN et OUT fassent l'objet d'une définition claire dans un glossaire afin d'éviter les problèmes de compréhension et d'interprétation.

Concernant les mesures OUT, c'est-à-dire celles qui seront appliquées aux zones situées hors des centralités, le Pôle observe qu'il est difficile de déterminer des zones de restriction d'urbanisation hors des centralités. Il estime donc qu'il serait plus pertinent de privilégier le renforcement des centralités au moyen d'incitants afin d'aboutir plus efficacement aux objectifs fixés par la réforme.

*d) Répondre aux objectifs fixés via des schémas de développement (pluri)communaux plus efficaces ?*

Afin de répondre aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation, la réforme prévoit que les communes auront un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du SDT pour adopter un schéma de développement communal (SDC) ou pluricommunal (SDP), le cas échéant spécifiquement dédié à l'optimisation de l'urbanisation et à la lutte contre l'artificialisation. À défaut d'adoption d'un tel schéma endéans ce délai de 5 ans, les prescriptions du SDT seront subsidiairement applicables.

Cette proposition de recourir à ces schémas posent plusieurs questions qui pourraient mettre à mal l'utilité première de ces outils. Parmi d'autres :

- Faudra-t-il attendre 5 ans à partir de l'entrée en vigueur du SDT pour que des mesures effectives visant à réduire l'étalement urbain et l'urbanisation des terres soient adoptées ? Ce délai n'est-il pas trop long au regard des objectifs de la DPR 2019 – 2024 (« *réduire la consommation des terres non artificialisées en la plafonnant d'ici 2025* »), et son objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, tout comme au regard de la nécessité de préserver efficacement et rapidement nos surfaces agricoles ? Ne serait-il pas opportun de prévoir des mesures applicables entretemps en vue de s'engager dès à présent dans la bonne direction ? Par exemple, il pourrait être imposé que les projets de plus de deux hectares se localisent à l'intérieur d'une centralité (selon les critères repris dans SDT), avec une possibilité de s'écarter moyennant motivation (ex : démontrer les besoins communaux et l'impossibilité de répondre à ces besoins au sein de la centralité)
- Quelles seraient les implications d'une non mise en œuvre du SDT sur l'opérationnalisation des objectifs de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation ?
- Comment réaliser/réviser plus de 253 SD(P)C dans les 5 ans sachant qu'il n'y a actuellement que 20 bureaux agréés de type 1 et qu'ils ne peuvent en moyenne chacun en réaliser que tout au plus 2 par an et avec une durée d'étude moyenne actuelle d'environ 5 ans ?
- Comment réaliser ces SD(P)C dans les 5 ans sachant que pas un seul SDC n'a abouti depuis la révision du CoDT de 2017 ? Le Pôle prend acte de la réponse qui lui a été donnée lors de sa rencontre avec les représentants du Cabinet du ministre de l'Aménagement du territoire, précisant que la Région publiera des vade-mecum et chargera la CPDT de former les CATUs.
- Le CoDT propose également une version simplifiée des SD(P)C centrée sur l'optimisation : si cette proposition semble séduisante en théorie, le risque est grand de dénaturer complètement l'outil. Comment en effet réaliser un tel SDC ciblé sur les centralités sans étudier et tenir compte de la mobilité, des infrastructures vertes, de la structure commerciale et économique... ? La stratégie déduite sera partielle et incomplète. Le Pôle rappelle que la définition de la structure territoriale est l'essence même du SDC. Elle doit s'appuyer sur une compréhension transversale du territoire. De plus, la réforme du CoDT ne précise pas si cette version simplifiée vise également l'analyse contextuelle.

Cette proposition de version simplifiée risque de donner aux communes l'impression qu'il est possible de réaliser un SDC au rabais, à moindre coût, tout en garantissant la qualité du travail fourni.

- Ces versions simplifiées seront-elles subventionnées par la Région ? Qui dès lors aura encore intérêt à réaliser un SDC en bonne et due forme ? Il serait regrettable que ce soient uniquement les communes qui visent à s'affranchir de la tutelle régionale par la décentralisation qui se lancent dans un SDC « complet ». Ces versions simplifiées ne devraient donc pas être exclusivement réalisées par des auteurs agréés.
- Quels sont les éléments qui compliquent la procédure d'élaboration des SDC et qui pourraient décourager les communes à se lancer dans leur réalisation ? Le Pôle suggère d'évaluer cette

procédure au regard des attentes et de l'utilité effective de l'outil. Cette évaluation pourrait notamment porter sur les éléments suivants :

- L'analyse contextuelle, et plus particulièrement la difficulté concrète de définir des besoins pour l'ensemble des domaines d'étude, ou encore l'absence de données clés, spatialisées à différentes échelles, facilement accessibles et validées.  
Le Pôle estime que l'analyse contextuelle devrait autant que possible se fonder sur un monitoring communal permanent et une évaluation continue des politiques communales basée sur des indicateurs de suivi et de validation. Il est donc indispensable que la Région mette à disposition des Communes les outils nécessaires à la réalisation de ce monitoring et de cette évaluation, en sachant qu'ils pourront également servir pour les autres outils communaux.
  - Le contenu et son opérationnalité, sa définition de ce que l'on entend par objectifs, principes, mesures, structure territoriale et leur niveau de précision.
  - Le rapport sur les incidences environnementales (RIE). Une réflexion en profondeur et une évaluation de l'efficacité et l'efficience de cet outil deviennent indispensables. L'expérience montre que la diversité des compréhensions de cet outil selon les acteurs et les attentes très disparates qui en découlent entraînent lourdeurs et difficultés de finalisation des outils pour une plus-value dont on peut parfois douter. A cet égard, un benchmarking pourrait être utile<sup>1</sup>.
  - Les délais d'approbation très longs, tant dans le chef des communes que de la Région... Les difficultés viennent en outre du manque de ligne de conduite et d'un suivi par l'Administration qui s'apparente parfois davantage à une tutelle qu'à un accompagnement.
- La réforme ne vise toujours pas à faire du SDP un schéma à l'échelle supra-communale. Son contenu, son échelle et son statut sont les mêmes que le SDC (puisqu'un SDPC et un SDC ne peuvent coexister). Les communes n'accepteront vraisemblablement pas de se lancer dans la réalisation d'un outil qui leur ferait perdre leur autonomie dans cette matière. D'ailleurs, à notre connaissance, aucun SDPC n'a été mis en route depuis 2017. De plus, le Pôle estime que l'articulation entre le SDP (éventuellement partiel) et les éventuels SDC sous-jacents n'est pas claire et peu réaliste concrètement.
  - Quel accompagnement est prévu pour aider les communes dans la réalisation des SDC et pour garantir la bonne compréhension et implémentation par les communes des nouveaux concepts du CoDT ?
  - Pratiquement, comment l'administration wallonne va-t-elle, en regard de ses moyens humains actuels, pouvoir suivre avec la diligence requise la réalisation des SD(P)C, qu'ils soient ou non thématiques « Optimisation spatiale » ?

---

<sup>1</sup> Par exemple en France, l'étude d'incidences se décompose en plusieurs phases ; la première vise à appréhender la situation existante et sert de base à l'analyse contextuelle. Une seconde phase porte sur l'évaluation des scénarii (aide à la décision), enfin une troisième phase d'évaluation continue, sachant qu'il s'agit d'un suivi d'un document stratégique et non pas d'un document réglementaire.

### **1.3. Sur l'amélioration du CoDT émanant de l'expérience acquise depuis sa mise en œuvre**

---

#### *a) Sur le suivi des autorisations*

Le Pôle prend note de la proposition émise qui vise à rendre l'avertissement préalable facultatif. Cette proposition colle en effet avec la pratique au niveau communal.

#### *b) Sur l'organisation des réunions d'information préalable en distanciel*

L'exposé des motifs de la réforme indique en son point 26 que : « [l']organisation des réunions d'information préalables en distanciel a favorisé une meilleure participation du public que le déplacement à une réunion physique peut décourager. Il convient dès lors de conserver cette possibilité d'information à distance tout en maintenant les réunions présentiels dont les interactions sont différentes et qui évitent l'exclusion numérique.

*Des possibilités pour le public de participer à distance aux mesures de publicité sont également intégrées dans le code. L'organisation des réunions d'information préalable, séances de présentation du SDT, enquêtes publiques et annonces de projet sont adaptées dans le respect du droit à la vie privée et des droits d'auteur. »*

Le Pôle estime qu'il faut prendre les précautions utiles afin d'éviter au maximum l'exclusion numérique en favorisant la participation du public sous toutes ses formes.

Il insiste également sur le respect des principes édictés par la Convention d'Aarhus et sur l'importance de maintenir le principe de communication directe pour le citoyen, via notamment les enquêtes publiques, les réunions de projet, la commission de recours, ...

#### *c) Sur la gestion des recours*

Le droit au recours en matière d'urbanisme est un droit important qu'il convient de défendre avec force dans son principe. Dans la pratique, il existe certaines dérives dans l'utilisation de ce droit, dans la mesure où le nombre de recours évolue de manière exponentielle et sur base de motifs régulièrement infondés et/ou non conformes à l'intérêt général dans les zones urbanisées. Afin d'atteindre les objectifs du SDT qui viseront la densification des centralités, le Pôle propose que le Gouvernement mène une réflexion approfondie sur la problématique de la gestion des recours en Wallonie. Voici des exemples de solutions qui pourraient être envisagées pour améliorer la gestion des recours :

- Clarifier les conditions d'un recours au Gouvernement wallon, dont notamment en matière d'ouverture de voiries ;
- Prévoir une disposition légale qui prévoit la possibilité de renoncer anticipativement au recours au Conseil d'Etat en cas de transaction au préalable entre parties ;
- Permettre à des tiers de participer à des réunions de projet et conférer un caractère engageant aux comptes rendus de ces réunions ;
- Faire débiter le délai d'introduction de recours au Conseil d'Etat dès le premier jour de l'affichage de délivrance du permis. Une publicité des dates de délivrance des permis devrait être prévue via la mise en place de plateformes électroniques ;
- Préciser davantage l'intérêt et les conditions d'agir pour les requérants, par exemple en termes de distance entre, d'une part, le projet et, d'autre part, l'« impact subi », en leur imposant de justifier de leur intérêt d'agir et de leurs moyens d'agir dès le stade de la requête en y joignant tout document justificatif utile, ou encore en conditionnant le droit au recours à la manifestation d'intérêt d'agir dès l'enquête publique ;
- Tenir compte de l'impact financier subi, et plus particulièrement quand il s'avère que les recours sont manifestement irrecevables et/ou non-fondés. Une solution serait d'instaurer la possibilité pour le

développeur d'obtenir auprès du Conseil d'Etat une indemnité pour la perte de temps engendrée par le recours ;

- Permettre au promoteur d'assortir un recours en annulation d'une demande de suspension, comme cela se fait en France.

Une bonne gestion des recours en matière d'urbanisme contribuera également à la limitation du phénomène NIMBY pour des projets de qualité qui répondent à l'intérêt général.

*d) Sur les sites à réaménager*

Du point de vue de la maîtrise foncière, le Pôle estime que la capacité qu'a la Région au sens actuel de l'article D.V.4 à autoriser ou pas l'acquisition par le secteur privé de tout ou partie d'un site à réaménager (SAR) se révèle être une mesure réglementaire opérationnelle efficace permettant réellement d'éviter le démantèlement et le morcellement de grands sites et/ou d'entraver le réaménagement ou la réaffectation de la globalité d'un grand site mais aussi de s'assurer de la pertinence urbanistique et fonctionnelle des réaffectations planifiées sur lesdites parcelles.

Invoquer le caractère chronophage au sein des administrations compétentes de la charge de travail générée pour en assurer la gestion administrative ne peut être une raison admissible pour en abandonner la philosophie d'application surtout lorsque l'alternative proposée dans le projet de décret (soumission des périmètres SAR à préemption) n'est absolument pas une solution qui permettra à la Région et aux autorités publiques de conserver une quelconque maîtrise sur le foncier concerné.

Car en réalité, d'un point de vue opérationnel, sauf cas exceptionnel, la Région ou toute autre autorité publique (ex : Commune...) n'exercera jamais son droit préférentiel en acquérant à prix égal ou supérieur la parcelle objet de la demande d'acquisition par le demandeur privé et ce, faute de ressources financières.

La mise en œuvre réglementaire d'un droit de préemption, dont le projet de décret ne précise pas qui l'exercera (la Région, les communes ou les autres autorités publiques issues du territoire sur lequel se trouve(nt) la(les) parcelle(s) concernée(s) ?), ne règle donc absolument pas les trois écueils évoqués précédemment. Il pourrait même accentuer les dérives que le projet de décret essaie de pallier au travers de sa stratégie de limitation de l'artificialisation des sols.

Le Pôle estime donc que la mesure réglementaire actuelle devrait pouvoir être maintenue dès lors qu'il existe sur le territoire des organes publics pluricommunaux (ex : les Agences de développement territorial) qui sont en capacité de décharger l'Administration en l'alimentant et en l'assistant pour rendre efficacement des autorisations et/ou des refus circonstanciés et argumentés que seule la Région, au travers de son Administration, est en droit d'émettre.

Accessoirement, si l'alternative de la mise en œuvre de ce droit de préemption devait être maintenue, se posent alors d'autres questionnements jusqu'ici laissés sans réponse :

- A qui est conféré ce droit de préemption (Région, communes, autres autorités publiques) ?
- Quels moyens budgétaires vont être mobilisés pour opérationnaliser le cas échéant cette préemption au niveau du volet acquisition ?
- Quelles sont les prévisions budgétaires programmées pour reconverter les sites et/ou parcelles qui feront l'objet de l'exercice de ce droit par les autorités publiques habilitées ?

*e) Sur les liens avec le Code du Patrimoine*

Tout en reconnaissant que le patrimoine est une matière qui est fortement liée à l'aménagement du territoire et l'urbanisme, le Pôle demande d'évaluer la pertinence de maintenir certaines dispositions du CoDT visant spécifiquement des mesures de protection et répondant aux objectifs de conservation intégrée en vue de leur transfert vers le Code du Patrimoine fondé sur les concepts de la Charte de Venise, convention européenne du paysage ...), à savoir :

- Les périmètres de protection de point de vue remarquable, d'intérêt paysager et d'intérêt culturel, historique ou esthétique (PICHE) visés par le plan de secteur ;
- Les guides régionaux d'urbanisme tels que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme et du Règlement général sur les bâtisses en site rural.

*f) Sur la notion d'infrastructure verte*

En ce qui concerne les infrastructures vertes, le Pôle salue la volonté d'introduire la notion d'infrastructure verte ainsi que le souci de mieux référencer les espaces reconnus par la loi sur la conservation de la nature dans l'état des lieux et cela, à toutes les échelles de planification territoriale.

Les commentaires à propos de cette notion à l'article D.II.6 mentionnent clairement que cette infrastructure n'a pas mission d'exercer les besoins propres à la conservation de la nature, qui doivent relever de la loi sur la conservation de la nature et auxquels se réfère la notion de « réseau écologique ». Le Pôle estime qu'il s'agit d'une vision très restrictive des infrastructures vertes. En effet, si on se réfère à la notion d'infrastructure verte telle que définie par l'Europe, et également mentionnée dans les commentaires de l'Article D.II.6, celle-ci est bien plus inclusive en considérant, que le réseau Natura 2000, notamment, fait de facto partie intégrante de l'infrastructure verte.

Pour le Pôle, le CoDT doit être le lieu de synthèse des deux approches territoriales (conservation de la nature et services écosystémiques). Ainsi, le SDT doit fixer les infrastructures vertes à l'échelle de la Wallonie et le schéma de l'échelle inférieure doit prendre en compte celles du schéma supérieur en les affinant et en les complétant à leur propre échelle.

En ce qui concerne les éléments de droit encadrant les infrastructures vertes, la liste établie par le décret en projet est trop restrictive en la limitant à la loi sur la conservation de la nature. Le Pôle estime que les autres législations wallonnes qui participent à la protection et à la restauration des infrastructures vertes doivent également être mentionnées dans le CoDT. Il s'agit par exemple du code forestier, de la Politique agricole commune, du code du patrimoine et du décret parc naturel. Il demande également qu'une attention particulière soit apportée aux occupations de sol historique (ou non perturbé). Enfin, le Pôle insiste sur l'importance de disposer de données biologiques actualisées relatives aux éléments surfaciques et linéaires qui serviront à la définition des infrastructures vertes.

*g) Sur la procédure conjointe plan-permis*

Le Pôle salue la clarification de la procédure conjointe qui s'inscrit dans un objectif de simplification administrative et qui représente une avancée pour tous les projets auxquels elle peut s'appliquer, et notamment pour les carrières, pourvu que le périmètre du permis puisse être plus étendu que le périmètre de la modification du plan de secteur.

Comme la condition figurant précédemment selon laquelle la demande de modification du plan de secteur devait correspondre exactement au périmètre de la demande de permis, il était exclu de prévoir une modification ou un changement d'un élément dans la partie déjà existante (zone de dépendance

d'extraction), et donc de prévoir une amélioration des installations, une modernisation ou une modification dans l'organisation de l'exploitation en dehors du périmètre d'extension demandé au travers de la modification du plan de secteur. Et dans ce cas de figure, l'Administration refusait de mettre en œuvre la procédure plan-permis, obligeant le demandeur à scinder le processus en deux (demande de révision du plan de secteur et demande de permis).

Le Pôle tient à souligner les avantages de la procédure conjointe :

- Une seule réunion d'information préalable qui permet au demandeur de présenter son dossier complet à la population ;
- Une seule enquête publique ;
- Une procédure continuée accompagnée d'une seule évaluation conjointe qui doit couvrir les obligations du rapport sur les incidences environnementales et de l'étude d'incidences sur l'environnement de projet. Cette procédure continuée devrait permettre d'aboutir plus tôt à la mise en œuvre du projet du demandeur, ce qui représente une simplification administrative et un avantage pour l'activité économique.

#### **1.4. Sur l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales**

Le Pôle salue l'initiative d'intégrer la politique commerciale dans le CoDT dans un souci de transversalité, car la localisation des commerces est incontestablement un élément majeur de la structuration du territoire.

Il attire toutefois l'attention sur les risques importants de dérégulation découlant de la disparition de la législation spécifique au commerce, dont par exemple :

- La réforme supprime la base décrétales de la régulation des implantations commerciales (et les 4 critères de l'art. 44 de celle-ci) pour la confier au D.I.1 du CoDT et aux schémas régionaux et communaux (indicatifs). Le Pôle s'interroge dès lors sur les moyens juridiques solides qui existeront pour gérer cette matière. Il attire l'attention sur le fait qu'une dérégulation aurait des effets négatifs directs et graves sur l'étalement urbain, la dévitalisation des centres et le renforcement de la dépendance à la voiture.
- Que deviennent les parties de la législation supprimées qui ne concernent pas directement l'aménagement du territoire, dont notamment les critères de protection du consommateur ou les objectifs de politique sociale ?
- De même, si les schémas commerciaux disparaissent, que deviennent les parties de ces schémas qui ne concernent pas directement la structure spatiale (animation urbaine, e-commerce...)?
- Si le commerce est à encourager dans les centralités (et à éviter en dehors), le Pôle rappelle que le périmètre des centralités pourrait être vaste dans certains cas et n'est pas adéquat à lui-seul pour réguler les implantations commerciales. Des orientations plus fines pour la localisation et le type de commerces sont dès lors à définir.

Pour rappel, le schéma commercial fixait des « nodules » pour contenir l'activité commerciale et éviter son éparpillement au sein du périmètre de centralité. Le Pôle demande donc que cette mission figure dans le contenu obligatoire des SD(P)C (beaucoup le font déjà), en espérant que ces indications auront suffisamment de poids au niveau juridique pour une gestion efficace des demandes de permis par les communes.

- Les difficultés de mise en œuvre des SD(P)C en bonne et due forme évoquées précédemment laissent craindre une période transitoire durant laquelle la régulation des demandes risque de s'avérer périlleuse.
- La réforme prévoit de faciliter la mise en œuvre des ZACC en centralités (mise en œuvre par permis d'urbanisation ou d'habitat groupé). Elles pourraient dès lors d'autant plus être convoitées pour le

développement de parcs commerciaux sans une réflexion plus approfondie sur la structure commerciale au sein du territoire.

- Le décret des implantations commerciales classait les commerces en catégories. Celles-ci seraient apparemment reprises dans la partie réglementaire de la réforme et permettront donc de baliser les changements de nature des commerces. Le Pôle accueille favorablement cette idée de préserver ces catégories, mais demande que la réforme de la partie réglementaire aboutisse au plus vite afin d'éviter un vide juridique durant la période transitoire.
- Avec la disparition du fonctionnaire des implantations commerciales et le transfert de la compétence au fonctionnaire délégué, le Pôle peut regretter une perte d'expertise et de moyens humains ; les services du fonctionnaire délégué sont par ailleurs déjà bien chargés actuellement.
- Qu'advient-il de l'agrément « commerce » des auteurs de projet qui réaliseront des schémas à thématique commerciale, ou simplement des SD(P)C complets (censés implicitement intégrer la thématique commerciale), sachant qu'actuellement, les auteurs agréés pour les schémas commerciaux sont de l'ordre de quatre ?
- L'outil LOGIC dont s'est doté la Wallonie pour faciliter la prise des décisions et la rédaction des motivations qui y sont liées est incontestablement perfectible, mais il est indispensable pour pouvoir prendre des décisions adéquates. Le Pôle insiste donc sur son maintien et sa mise à jour régulière.
- Pour cette matière comme pour le reste, le Pôle rappelle sa considération émise plus haut consistant à dire qu'il est difficile de se positionner sur la réforme sans connaître en parallèle le rôle du SDT et de la partie réglementaire.

Par ailleurs, la réforme vise à limiter l'autonomie des communes en réduisant le seuil des permis commerciaux relevant de leur compétence. Il est toutefois important de permettre aux communes d'avoir une visibilité d'ensemble et une maîtrise de leur développement commercial lorsqu'elles ont pu baliser cette matière dans le cadre de leur SD(P)C.

Enfin, la durée « déterminée » (et non indéterminée) des permis va créer une insécurité juridique importante pour les projets « commerciaux ». Ce n'est pas anecdotique dans la mesure où les conséquences financières sont particulièrement lourdes pour des porteurs de projet. En effet, le Pôle se demande si des investisseurs/acheteurs seraient prêts à acheter un bien dont la valeur pourrait à ce point évoluer dans le temps. Sans cadre clair, c'est tout le développement des espaces commerciaux qui est réellement mis en danger en Wallonie.

Le Pôle rappelle que la « durée indéterminée » des permis d'implantation commerciale actuels a été obtenue de haute lutte et il est pratiquement certain que les acteurs spécialisés (ainsi que les développeurs de projets immobiliers mixtes avec un volet commercial) n'auront d'autre option que d'aller en recours contre cette mesure si celle-ci était maintenue. Une solution pourrait être d'avoir un cadre très clair d'application de cette mesure permettant d'anticiper avec un haut degré de certitude les conditions dans lesquelles la « durée déterminée » serait appliquée.

### **1.5. Sur les nouvelles mesures en matière de lutte contre les inondations et l'intégration des recommandations de la commission d'enquête parlementaire chargée d'examiner les causes et d'évaluer la gestion des inondations de juillet 2021**

---

Le Pôle s'interroge sur les mesures qui sont prévues pour encadrer la modification du pouvoir de tutelle des fonctionnaires délégués, et plus particulièrement les moyens financiers et humains à mettre à leur disposition pour pouvoir évaluer si les permis et certificats d'urbanisme n°2 prennent adéquatement en considération les risques naturels ou contraintes géotechniques majeurs visés à l'article D.IV.57, 3°. Ces interrogations sont d'autant plus justifiées que la réforme ne vise pas exclusivement les risques liés aux inondations.

Afin de faciliter les missions des fonctionnaires délégués, le Pôle insiste sur l'importance de mettre à jour régulièrement la cartographie de ces risques et de l'affiner afin de les aider dans leur prise de décision. Des cellules existantes au sein du Services public de Wallonie, telles que la cellule RAM, pourraient également participer à la prise en charge de ce travail.

La consultation systématique de la cellule GISER pour de nombreux actes et travaux situés en zone d'inondation facilitera également le travail des fonctionnaires délégués. Toutefois, sans nier l'importance de consulter la cellule GISER le plus en amont possible, le Pôle s'interroge sur le fait de solliciter alors qu'elle n'est pas compétente pour tous les types de risque d'inondation. Vu ses moyens actuels, le Pôle recommande donc soit de cibler et redéfinir ses missions, soit de renforcer ses moyens.

Concernant les risques d'inondation, le Pôle estime que la mise à jour de la cartographie de l'aléa inondation va impacter les zones urbanisables du plan de secteur et restreindre les possibilités de construire sur certains terrains en vertu de l'art. D.IV.57, permettant ainsi le refus de permis sur cette base. Le Pôle attire l'attention sur le fait que si l'impact considérable de ces contraintes physiques aboutit un jour à la nécessité d'indemniser, l'éventuelle charge financière induite soit à charge de la Région et non des communes.

Enfin, le Pôle insiste sur la nécessité de mener une réflexion prospective visant l'ensemble des risques ayant un impact territorial au regard de leurs effets cumulatifs et synergiques. Il s'agit notamment des risques naturels, industriels et sanitaires.

## 2. Considérations particulières sur les propositions de modification des dispositions reprises dans les huit livres du CoDT

Dans cette partie de l'avis, le Pôle fait référence à la numérotation des articles du CoDT et non à la numérotation reprise dans l'avant-projet de décret.

### 2.1. Livre 1 – dispositions générales

#### Article D.I.1.

Vu que cet article D.I.1. définit les objectifs et moyens du CoDT, le Pôle insiste sur l'importance de définir clairement l'ensemble des notions qui y sont reprises notamment de manière à éviter des problèmes d'interprétation. Par exemple, il serait utile de définir les notions d'urbanisation, d'optimisation spatiale... Comme déjà signalé plus haut, le Pôle estime qu'un glossaire commun à l'opérationnalité des huit livres du CoDT pourrait être un moyen simple pour améliorer la compréhension de l'ensemble des dispositions du CoDT.

#### Article D.I.3/1

Le Pôle demande de remplacer les termes « *Les fonctionnaires délégués* » par « *l'Administration* ». Il reviendra en effet à la partie réglementaire de fixer les modalités de rapportage, dont les suivantes :

- Le service de l'Administration qui sera chargée de l'élaboration de ce rapport.  
Dans un objectif d'efficacité, le Pôle suggère qu'un seul service du SPW Territoire, et non les sept fonctionnaires délégués, élabore ce rapport. Ce service devra maîtriser les systèmes d'informations géographiques et gérer le traitement des données statistiques. Le Pôle pense notamment à la Direction de la géomatique du SPW Territoire ou encore à l'Observatoire du Développement territorial au sein de l'IWEPS. La CPDT pourrait d'ailleurs aider à l'élaboration d'un canevas type pour ce rapportage.
- Les objectifs de ce rapport et ses implications éventuelles sur les politiques menées en matière de étalement urbain et d'artificialisation.
- Le contenu du rapport. Les gains et pertes de services écosystémiques entraînés par les actes visés par le CoDT devraient être analysés dans ce rapport.

#### Article D.I.4 à D.I.5

Vu qu'il s'agit de dispositions relatives à la composition et au fonctionnement du Pôle Aménagement du territoire, un chapitre spécifique est repris à la fin de cet avis.

#### Article D.I.6/1

Le projet complète la composition de la Commission d'avis sur les recours en ajoutant un représentant de l'Administration des transports et un représentant du développement urbain. Le Pôle demande de préciser clairement le département de l'Administration des transports visé et ce qu'on entend par « *développement urbain* ».

Le Pôle propose enfin que la partie réglementaire du CoDT prévoit que la Commission puisse inviter des experts afin de l'éclairer sur les dossiers à analyser (ex : le Conseil du sous-sol).

#### Article D.I.11

Le Pôle salue la modification qui va dans le sens de la simplification administrative.

#### Article D.I.16

Le Pôle salue la proposition qui prévoit la suspension des délais pendant les vacances pour améliorer la participation du public aux réunions d'information préalable.

## 2.2. Livre 2 - planification

---

### **Article D.II.2**

Comme déjà demandé plus haut, un glossaire devrait être prévu afin notamment de clarifier certains termes repris dans cet article, tels que « *trajectoire* » ou « *centralité* ». Pour ce dernier terme, la méthode de détermination devra être précisée.

#### §1 :

Dans un souci de cohérence avec le contenu de l'analyse contextuelle des SD(P)C, le Pôle demande de prévoir que l'analyse contextuelle du SDT, au titre de la situation de droit, reprenne les sites reconnus en vertu de la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973, et les liaisons écologiques arrêtées par le Gouvernement. Il rappelle en effet que ce point est prévu dans le contenu de l'analyse contextuelle des SD(P)C.

#### §4 :

Le Pôle demande de définir le point 4° « *les critères de détermination des mesures destinées à guider l'urbanisation dans et en dehors des centralités* ».

Il ne comprend également pas la différence entre ce point 4° et le point 5° « *Les centralités et mesures guidant l'urbanisation dans et en dehors de ces centralités* ».

#### §5 :

Dans un souci de cohérence avec le contenu des SD(P)C, le Pôle demande d'ajouter un point « *5° les infrastructures vertes pertinentes à l'échelle de la Wallonie* ». Ce point reprendrait au minimum les sites reconnus en vertu de la Loi sur la conservation de la nature et les liaisons écologiques adoptées par le Gouvernement.

### **Article D.II.6**

Le Pôle salue l'existence d'outils supralocaux tels que le SDPC. L'effectivité de ces outils doit notamment permettre plus de souplesse et s'inscrire dans une approche plus thématique et dynamique, tout en préservant l'autonomie communale.

Pour les SDPC comme pour les SDC (Article D.II.10), les quatre éléments que sont l'optimisation spatiale, le développement de l'attractivité, le cadre de vie et la mobilité, sont repris comme les objectifs des schémas, à la différence du SDT qui les prévoit comme des finalités. Le Pôle demande donc une harmonisation en les considérant comme des finalités.

### **Article D.II.9**

Pour des communes urbaines de grande taille, le Pôle estime que l'élaboration d'un SDC thématique visant la problématique du commerce pourrait être intéressant. Il demande donc d'adapter cet article en conséquence.

### **Article D.II.11 §2 2°**

Le Pôle relève une redondance dans les éléments qui doivent être repris sur la carte d'orientation du sol : « *espaces verts* » au point c et « *infrastructures vertes* » au point e. Cette redondance témoigne de la nécessité de définir tous ces concepts.

### **Article D.II.21**

Sans informations plus précises sur ce que contiendra le SDT en matière de protection des espaces hors centralités et d'optimisation spatiale, le Pôle est dans l'impossibilité de se prononcer sur l'opportunité de

prévoir au niveau du plan de secteur des nouveaux périmètres de protection « *des espaces hors centralités* » et des prescriptions supplémentaires relatives à « *l'optimisation spatiale* ».

#### **Article D.II.37 §4**

Dans le cadre de l'adaptation du CoDT suite au transfert de toutes les compétences liées à l'aménagement du territoire à la Communauté germanophone pour le territoire de la région de langue allemande, le Pôle suggère de supprimer la mention de la communauté germanophone à la fin du §4.

#### **Article D.II.42 §2**

Au vu de l'ampleur que pourraient prendre les centralités, le Pôle émet les commentaires suivants sur la proposition de la réforme qui consiste à permettre la mise en œuvre de tout ou partie d'une ZACC reprise au sein d'une centralité identifiée par un schéma via un permis d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées d'une superficie de plus de deux hectares soumis à étude d'incidences :

- L'outil « permis d'urbanisation » n'est pas suffisamment adapté pour la mise en œuvre des ZACC car il n'offre pas suffisamment de garantie quant à la maîtrise du projet par l'autorité publique, l'opportunité du projet et sa qualité (y compris en termes d'implantation commerciale ou de gestion des inondations). Le schéma d'orientation local était plus adapté.
- Il est dangereux d'opter pour des mesures linéaires comme l'activation automatique des ZACC dans les centralités, soit parce que les centralités seraient très vastes, soit parce que dans certaines communes, les besoins sont tellement faibles qu'ils ne justifient pas cette activation.
- Il serait utile d'imposer que les études d'incidences sur l'environnement soient réalisées sur toute la ZACC pour garantir une vision globale de la zone.

Le Pôle demande enfin si la réforme prévoit d'éventuelles mesures pour limiter l'urbanisation des ZACC situées hors des centralités.

#### **Article D.II.44**

Le Pôle relève que le dossier de base comprend une carte d'affectation des sols qui comprend en e) la structure écologique. Il suggère de remplacer cette terminologie par « infrastructures vertes » ou « réseau écologique ».

#### **Article D.II.45 §3**

L'article prévoit que « *Le Gouvernement détermine, pour les compensations alternatives, leur nature, leurs modalités de mise en œuvre et en définit le principe de proportionnalité* ». Le Pôle rappelle que les critères de valeur de ces compensations alternatives n'ont toujours pas été précisés dans un arrêté du Gouvernement wallon.

Au §3, le Pôle n'estime pas spécialement pertinent d'obliger 85% minimum de compensations planologiques. Il recommande plutôt l'utilisation de compensations environnementales sous forme de surfaces ou d'actions qui assurent l'équilibre sur le territoire wallon. Il insiste donc sur l'intérêt d'une définition claire et précise des compensations alternatives.

### **2.3. Livre 3 – guides d'urbanisme**

---

#### **Article D.III.2**

En remplaçant le point 1<sup>o</sup> du §2 de l'art. D.III.2, le Pôle ne comprend pas les raisons qui sous-tendent la disparition des conditions pour accueillir les constructions et installations dans les zones exposées à un risque d'accident majeur. Le Pôle demande donc de maintenir la possibilité d'adopter un guide régional d'urbanisme qui fixe les conditions d'accueil des constructions et installations dans les zones exposées à un risque d'accident majeur.

Il attire également l'attention sur les risques de démotivation des communes qui ont un guide communal d'urbanisme en cours d'élaboration lié au fait qu'elles devront le recommencer pour prendre en compte les modifications apportées par la réforme. Le Pôle suggère que la Région les aide en priorité, par exemple par le biais d'un financement à 100%, d'un soutien technique de l'administration régionale...

#### **2.4. Livre 4 – permis et certificats d'urbanisme**

---

##### **Article D.IV.4.**

Au point 12°, le Pôle demande de préciser ce qu'on entend par « *modifier l'aspect d'un arbre ou arbuste remarquable ou d'une haie remarquable* ». Il faut notamment garder la possibilité de pouvoir tailler une haie en évitant des conditions post croissance trop contraignantes et des demandes de permis récurrentes.

##### **Article D.IV.5**

Au vu du commentaire de l'article, le Pôle demande de vérifier si la référence à l'article D.II.2 §4 ne devrait pas être remplacée par l'article D.II.16 §2, alinéa 2.

##### **Article D.IV.22**

Le projet vise à compléter la liste des actes et travaux pour lesquels le permis est délivré par le fonctionnaire délégué par un point « 12° relatif à un projet d'implanter un commerce au sens de l'article D.IV.4., alinéa 1, 8° dont la surface commerciale nette est égale ou supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> ».

Le Pôle s'interroge sur l'impact de cette proposition sur les missions et la charge de travail des fonctionnaires délégués et sur la manière dont vont s'articuler les différents niveaux de pouvoirs (Région et Communes) en termes de compétences. Des balises doivent être clairement établies.

Il attire également l'attention sur la contradiction liée au fait que, d'un côté, la réforme retire la possibilité aux communes de délivrer les permis liés à des activités commerciales, et de l'autre côté, elle les encourage à adopter une stratégie en la matière, notamment via des schémas thématiques.

##### **Article D.IV 42 et 43/1**

Le Pôle demande de préciser ce qu'on entend par « *modifications mineures* » et « *portée limitée* ».

Il relève également que le CoDT ne prévoit toujours pas de créer ou encadrer des « permis modificatifs », c'est-à-dire des permis qui "actent" des modifications apportées en cours de chantier, par exemple, dues à des problèmes techniques. Il propose donc d'ajouter un alinéa qui vise ces modifications mineures apportées au permis dues à des problèmes techniques.

##### **Article D.IV.54/1**

Le Pôle accueille favorablement les propositions émises en matière de charge d'urbanisme, dont notamment la prise en compte des services écosystémiques.

##### **Article D.IV 89 et 91**

Si le Pôle peut comprendre la suspension du permis lors de la découverte fortuite d'individus d'espèces protégées pouvant être impactées par la mise en œuvre du permis, il demande toutefois de préciser les conditions de suspension et de suivi.

#### **2.5. Livre 5 – aménagement du territoire et urbanisme opérationnel**

---

##### **Article D.V.11**

Le projet de décret prévoit que les périmètres de remembrement urbain sont désormais soumis à une évaluation environnementale.

Si on compare la liste des instances qui sont consultées avec celle des Sites à réaménager reprise à l'article D.V.2 §3, il ressort que l'avis du Pôle ne sera sollicité que dans le cas de périmètres de SAR localisés dans une commune ne disposant pas d'une CCATM. Pour les périmètres de remembrement urbain, ce rôle supplétif n'est pas envisagé. Le Pôle demande donc que ce rôle supplétif soit envisagé.

## **2.6. Livre 8 – participation du public et évaluation des incidences des plans et programmes**

### **Articles D.VIII.5 à 5/14**

Le Pôle salue l'intention du Gouvernement de tirer les leçons de la période Covid en prévoyant la possibilité de recourir aux outils de communication informatiques dans le cadre de l'organisation des réunions d'information préalable et de la consultation des dossiers. Il s'interroge toutefois sur l'effectivité des propositions émises, notamment en termes de moyens financiers et humains à disposition des communes. Il attire également l'attention sur l'importance d'éviter toute rupture sociale liée au numérique.

Il prend enfin note que les modalités qui encadrent le support vidéo des réunions d'information préalable seront fixées par ailleurs. Il demande déjà que ces modalités tiennent notamment compte de la législation en matière de protection de la vie privée.

### **Article D.VIII.31**

Le Pôle salue le fait que les guides d'urbanisme sont désormais soumis à une évaluation environnementale.

### **Article D.VIII.33 §3**

Le Pôle demande d'envisager la possibilité de calibrer le contenu du rapport sur les incidences environnementales en fonction de l'outil visé.

## **3. Considérations sur les impacts de la réforme sur le fonctionnement du Pôle Aménagement du territoire**

### *a) Sur les articles D.I.4 et D.I.5*

#### **Article D.I.4**

Le Pôle s'interroge sur la mission d'avis qui lui a été attribuée par le décret du 26 avril 2018. Il est en effet prévu que le Pôle émette un avis « *sur les projets de classement au sens du Code wallon du Patrimoine lorsqu'il n'existe pas de commission communale visée à l'article D.I.7.* ». Cette compétence d'avis n'est-elle pas du ressort de la CRMSF ?

#### **Article D.I.5**

Le Pôle prend acte que l'abrogation du décret relatif aux implantations commerciales aura pour effet la création d'une troisième section au sein du Pôle. Afin d'éviter une surcharge de travail au niveau de cette section, il insiste pour que la partie réglementaire du CoDT précise clairement ce qui sera soumis à l'avis du Pôle en évitant de fixer une superficie commerciale trop petite au-delà de laquelle l'avis du Pôle sera sollicité.

Le Pôle demande que l'appellation " Conseil Economique et social de Wallonie " soit mise à jour et remplacée par « Conseil économique, social et environnemental de Wallonie ».

Le projet de décret a oublié de modifier le paragraphe qui vise la composition du Bureau. Le Pôle suggère de remplacer « deux vice-présidents » par « trois vice-présidents » afin permettre au vice-président en charge de la section « Développement commercial » de faire partie du Bureau.

*b) Sur les délais de remise d'avis*

Comme signalé dans les commentaires généraux, le Pôle estime que les délais qui lui sont imposés pour réagir à un dossier de cette importance sont extrêmement courts. Pour rappel, le Pôle ne dispose que de 30 jours pour se prononcer sur cette réforme importante. Il demande donc instamment à pouvoir disposer d'un délai de 60 jours pour remettre son avis sur ce type de dossiers.

Il attire également l'attention sur les impacts de la réduction de certains délais (ex : articles D.II.47 et D.II.54/4) et les éventuelles difficultés que cela pourrait causer dans le cadre de la gestion des dossiers pour le Pôle, notamment en termes de moyens humains (secrétariat et membres). Dans ce cadre, le Pôle tient à rappeler que le décret « fonction consultative » n'a pas prévu une indemnité pour la participation des membres aux réunions du Pôle.

Le Pôle s'interroge en outre sur les différents délais de consultation pour les demandes de révision de plan de secteur repris aux articles D.II.47 et D.II.54/4 (délais 30 j) et à l'article D.II.48 (délai 60 j maintenu).

*c) Sur la suspension des délais de d'avis*

Les modifications apportées à l'article D.I.16 permettent de prendre en considération les réunions d'information préalable lors des suspensions pendant les vacances d'été et de fin d'année. Cet article ne permet pas de suspendre les délais de consultation des services et commissions comme le faisait le CWATUP dans son article 4,2° (« le délai prescrit pour une enquête publique ou pour la consultation des services et commissions visés par le présent Code est suspendu entre le 16 juillet et le 15 août »).

Cela implique que le Pôle doit traiter les demandes d'avis définies dans le CoDT qui lui sont envoyées pendant les vacances d'été.

Constatant les difficultés de gestion liées notamment à la diminution des délais et le nombre de missions qui augmente, le Pôle demande que l'article D.I.16 soit adapté afin de prendre en considération la suspension de consultation des services et des Pôles concernés dont le Pôle (comme le CWATUP le prévoyait).

*d) Sur les missions du Pôle*

Le Pôle s'interroge sur les motivations de la consultation du Pôle prévue à l'article D.II.52 §1 lorsque le Gouvernement est à l'initiative de la révision du plan de secteur (zone d'enjeux communal). Le Pôle demande de mieux définir les modalités de consultation en précisant la portée de l'avis et le délai de remise d'avis.

De plus, en ce qui concerne les autres types de demandes reprises dans cet article (lorsque le conseil communal est à l'initiative), le Pôle attire l'attention que l'avis du Pôle n'est pas sollicité en amont (dans le cadre du dossier de base) mais plus en aval, lors de la rédaction du rapport sur les incidences environnementales.

  
Samuël SAELENS  
Président



Beez, le 25 novembre 2022

Page 1 sur 2

Agence wallonne du Patrimoine

Direction de la Coordination  
opérationnelleRue du Moulin de Meuse, 4  
B-5000 BEEZTél. : +32 (0)81/205.855  
Mél : [coordination@awap.be](mailto:coordination@awap.be)

**Monsieur Willy BORSUS, Vice-Président  
et Ministre de l'Economie, du  
Commerce extérieur, de la Recherche  
et de l'Innovation, du Numérique, de  
l'Aménagement du Territoire, de  
l'Agriculture, de l'IFAPME et des Centres  
de Compétence  
Place des Célestines 1  
5000 NAMUR**

Vos réf. : WB/CHEFCAB/OG/BG

Nos réf. : AWaP/DCO/DG/IG/VK/MS/avis avant-projet CoDT/24-11-2022

Annexe(s) :

Votre contact : Véronique KESTEMONT – 081/205.858 – [veronique.kestemont@awap.be](mailto:veronique.kestemont@awap.be)

**Objet : Avant-projet de décret modifiant le Code de développement territorial et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales**

En réponse à la sollicitation de Monsieur le Ministre, datée de ce 25 octobre, l'Agence wallonne du Patrimoine a examiné l'avant-projet de décret identifié en objet et lui communique son avis ci-dessous.

L'Agence wallonne n'identifie pas, dans les modifications proposées, d'impact important sur les matières qui sont de son ressort. Toutefois, l'Agence constate la réduction du délai de transmission de son avis, visé aux articles D.IV.36 et 37, qui passerait, au même titre que les autres avis sollicités, et dans un objectif compréhensible d'uniformité, de 45 jours à 30 jours. J'attire l'attention de Monsieur le Ministre sur le fait que cette réduction de délai rendra plus difficile pour nos équipes, voire impossible à l'échelle de l'ensemble des dossiers, d'émettre systématiquement un avis dans le délai qui serait désormais imparti, et ce au vu des ressources humaines dont dispose l'Agence et des multiples tâches à délai qui lui incombent déjà, notamment dans le cadre des missions préalables au dépôt de permis par les citoyens. Il s'avère toutefois que si, en effet, l'AWAP n'était plus en capacité de remettre un avis pour certains dossiers dans ce délai de 30 jours proposé, ce serait se priver malheureusement d'un avis éclairé sur l'aspect patrimonial qui participe pleinement à la qualité de nos villes et villages. Réintroduire un délai de 45 jours serait dès lors d'une grande nécessité.

Je me permets également de rappeler à Monsieur le Ministre que le Code wallon du Patrimoine, auquel le CoDT fait référence à plusieurs reprises, est en pleine révision et qu'il est par ailleurs également proposé, dans le projet de décret y afférent, des dispositions modificatives aux dispositions du CoDT actuellement en vigueur. Il conviendra donc de tenir compte de l'effet des modifications prévues sur le CoDT révisé, et inversement, en fonction de la date d'entrée en vigueur de chacun de ces décrets. A cet effet, je renvoie Monsieur le Ministre à la section 5, articles 34 à 63 de la dernière version de l'avant-projet du Copat, telle qu'adoptée en deuxième lecture : « Modifications apportées au code du développement territorial ». Ces modifications consistent tant en changement de référence d'articles, qu'en ajout d'alinéas ou suppression de paragraphes... Il va de soi que si les références respectives des deux codes ne sont pas en cohérence, c'est tout le régime juridique applicable qui pourrait en pâtir.

Service public de Wallonie **territoire logement patrimoine énergie**

Je remercie Monsieur le Ministre, de l'attention portée à ce présent avis et reste à sa disposition pour toute précision utile.

La Directrice générale,

A handwritten signature in red ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Ir. Annick FOURMEAUX



→ 06  
→ BGG 2.12  
25 NOV. 2022

Jambes, le

**Monsieur Willy BORSUS**  
**Vice-Président**  
**Ministre de l'Economie, du Commerce**  
**extérieur, de la Recherche et de**  
**l'Innovation, du Numérique, de**  
**l'Agriculture, de l'Aménagement du**  
**territoire, de l'IFAPME et des Centres**  
**de Compétence**  
**Place des Célestines, 1**  
**5000 NAMUR**



Vos réf. : WB/CHEFCAB/OG/BG  
 Nos réf. : AwAC/SC/LC/MD/241122

**Objet : Avant-projet de décret modifiant le Code de développement territorial et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales**

Monsieur le Ministre,

Votre demande d'avis relative à l'objet visé sous rubrique m'est bien parvenue et a retenu toute mon attention.

L'Agence wallonne de l'Air et du Climat ne peut qu'approuver les objectifs de la réforme proposée et en particulier l'intégration dans le CoDT :

- d'objectifs de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols ;
- de mesures visant à lutter contre les inondations.

En effet, de telles dispositions sont de nature à contribuer à l'atteinte des objectifs de la Wallonie concernant la réduction des émissions de gaz à effet de serre<sup>1</sup>. De telles dispositions sont également favorables à l'amélioration de la qualité de l'air ambiant. Enfin, elles

<sup>1</sup> Ces objectifs nous sont notamment dictés par :

-l'accord de Paris : [https://unfccc.int/sites/default/files/french\\_paris\\_agreement.pdf](https://unfccc.int/sites/default/files/french_paris_agreement.pdf)

-la loi européenne sur le climat (règlement 2021/1119) : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX%3A32021R1119&qid=166912955770>

-le règlement 2018/842 (en cours de révision) relatif aux réductions annuelles contraignantes des émissions de gaz à effet de serre par les États membres de 2021 à 2030 contribuant à l'action pour le climat afin de respecter les engagements pris dans le cadre de l'accord de Paris : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=celex%3A52021PC0555>

La DPR fixe un objectif similaire de réduction de 55% pour 2030 par rapport à 1990.



Agence wallonne de l'Air et du Climat (AwAC)  
 Avenue Prince de Liège, 7, Bte 2 – B-5100 JAMBES  
 Tél. : 081/33.59.33  
[www.awac.be](http://www.awac.be) – N° tél vert : 1718 (informations générales)

participent au renforcement de la capacité d'adaptation du territoire au changement climatique<sup>2</sup>.

Une urbanisation dispersée complique l'organisation de trajets en transports en commun. Elle favorise donc la multiplication des trajets effectués en voiture et donc, les émissions de gaz à effet de serre et de différents polluants atmosphériques. Il est donc indispensable de réduire drastiquement la progression de l'étalement urbain.

L'artificialisation des sols engendre également des émissions de gaz à effet de serre : les sols stockent le carbone et celui-ci est libéré s'il y a artificialisation. Par ailleurs, l'artificialisation des sols accroît les risques d'inondations et de vagues de chaleur, notamment.

Les mesures visant à lutter contre les inondations permettront d'accroître la résilience et la réduction de la vulnérabilité au changement climatique.

Pour ce qui concerne la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre dues notamment au trafic automobile, le projet introduit un nouvel outil dénommé « centralités » qui apparaît comme particulièrement intéressant. Mais ce qui inquiète l'AwAC, c'est qu'il est prévu que ces centralités produiront leurs effets 5 ans après l'entrée en vigueur du schéma de développement du territoire. Durant ce laps de temps, n'y a-t-il pas un risque d'accroissement substantiel de l'urbanisation (« tant qu'on peut encore »), par exemple le long des routes de campagne (étalement urbain en ruban) ?

Cela compromettrait grandement l'atteinte des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre de la Wallonie.

Pour ce qui concerne l'adaptation au changement climatique, dans le cadre du Plan de relance de la Wallonie, mes services vont lancer dans les prochains jours un marché public d'envergure visant à faire réaliser une étude de prévention des risques climatiques et sanitaires, dont les inondations. Cette étude multidisciplinaire de la vulnérabilité du territoire wallon face aux changements climatiques visera à fournir des propositions et recommandations concrètes d'adaptation aux changements climatiques en Wallonie et augmenter la résilience du territoire wallon.

Le SPW TLPE participe au comité d'accompagnement de ce marché. La collaboration entre le SPW TLPE et l'AwAC devra permettre que les résultats de cette étude soient intégrés dans les propositions de réforme de la politique d'aménagement du territoire.

Pour préparer cette future étude, un premier rapport a déjà été réalisé par la plateforme wallonne pour le GIEC. Il est disponible à cette adresse : [https://www.plateforme-wallonne-giec.be/assets/documents/Adaptation/PwG-SyntheseAdaptation\\_2022\\_rapport\\_rev1.pdf](https://www.plateforme-wallonne-giec.be/assets/documents/Adaptation/PwG-SyntheseAdaptation_2022_rapport_rev1.pdf).

<sup>2</sup> Conformément à l'article 7 de l'accord de Paris et à l'article 5 de la loi européenne sur le climat.

Je me permets d'attirer votre attention sur la page 22 de ce rapport qui identifie notamment un autre risque pour le territoire, à savoir les îlots de chaleur dans les villes.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, en l'expression de ma haute considération

25/11/2022

X 

---

Stéphane COOLS  
Président a.i.  
Signé par : Stéphane Cools (Authentication)

**Stéphane COOLS,**  
**Président a.i.**

## **Avant-projet de décret modifiant le Code de développement territorial et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales** **Première lecture**

### **ANALYSE GENERALE DE LA RÉFORME**

L'UPSI soutient avec force le projet sociétal d'un aménagement du territoire durable (notamment par l'introduction d'un « stop à l'étalement urbain »), aux conditions toutefois que :

- toutes les conditions soient réunies afin de garantir que les développements immobiliers qui se font ou pourraient se faire actuellement en dehors des centralités pourront à l'avenir se réaliser (aisément) dans ces centralités (tant dans le cadre des perspectives de maintien de l'emploi dans le secteur que dans des perspectives de maintien des prix abordables des logements) ;
- les propriétaires de terrains bâtissables soient dûment compensés des pertes de droits de construction en dehors de ces centralités.

Sur ces 2 points, il est évident que le texte ne propose aucune garantie. Si des initiatives intéressantes et louables sont proposées pour faciliter la densification dans les centralités, nous déplorons que, de manière générale, les autorités publiques ne semblent pas du tout prendre la mesure des difficultés actuelles liées à la densification en milieu urbain : le phénomène NIMBY, la problématique des recours, l'imprévisibilité générale des décisions politiques concernant l'octroi des permis, le surcoût complémentaire des chantiers en milieu urbain, le nécessaire soutien fiscal à l'achat d'un logement neuf, les difficultés juridiques liées aux copropriétés, ... même s'il est évident que toutes les solutions à ces éléments ne doivent pas figurer dans le CODT, nous aurions apprécié que ces difficultés soient mentionnées dans l'exposé des motifs, donnant ainsi au lecteur le sentiment que le Gouvernement wallon est pleinement conscient de cette réalité. Car cette réalité de la difficulté de densifier apparaîtra, tôt ou tard, et ne pas prendre dès aujourd'hui les mesures transitoires & d'accompagnement adéquates équivaldrait à plonger la Wallonie à moyen-terme dans une crise du logement profonde que les ménages aux revenus moyens-faibles paieront au prix fort.

### **ANALYSE SPÉCIFIQUE DE LA RÉFORME**

#### **1. Les centralités sont « centrales » dans la réforme, mais quelles sont-elles ?**

Le Gouvernement base sa réforme sur une notion « centrale » : les centralités. A ce stade, ces centralités restent toutefois assez méconnues. Elles sont pourtant logiquement essentielles pour apprécier la lecture de la réforme. Dans l'attente des périmètres précis de ces centralités et des critères/seuils qui les définiront, nous nous réservons le droit de revoir/compléter nos observations sur la présente réforme.

Nous attirons d'ores et déjà l'attention du Gouvernement sur le fait que **ces centralités ne devront pas être trop restreintes**, permettant ainsi aux autorités communales d'avoir une certaine flexibilité & latitude dans la manière de gérer leurs territoires, mais permettant aussi de limiter les éventuelles tensions entre les habitants actuels des territoires & les acteurs amenés à densifier ces territoires. La perspective sociétale est très ambitieuse (STOP à l'étalement urbain en 2050) ; il nous semble que ce n'est pas maintenant qu'il faille déjà complexifier davantage la situation en créant des périmètres trop restreints.

## 2. Quid de la densification des centralités ?

Il n'est écrit nulle part que la détermination des centralités engage d'une quelconque façon les autorités à devoir densifier ces centralités. Les autorités locales pourraient très bien prôner une densification très faible de leur centralité à travers le développement d'un Schéma de Développement Communal fait sur mesure à leurs souhaits, ou alors en développant des guides urbanistiques / des réglementations à ce point exigeants qu'ils décourageraient toute densification de leur centralité (cfr critères spécifiques d'impacts sur la mobilité, cfr critères spécifiques de respect du patrimoine non-reconnu officiellement, cfr charges d'urbanisme exhaustives, cfr soutien à la population locale qui ne souhaite pas densifier leur quartier, ...). Comment les autorités régionales souhaitent-elles inciter les autorités locales à densifier ? Au-delà des périmètres de centralités, existera-t-il des objectifs de densification ?

## 3. Quid des pertes des droits de construire de dehors des centralités ?

Quid des terrains qui jusqu'à aujourd'hui sont considérés comme urbanisables et qui, demain, ne le seraient plus suite à la mise en œuvre du Schéma de Développement du Territoire (SDT), en ce compris par le biais des schémas (pluri)communaux dont, plus spécifiquement, les schémas thématiques visés à l'article D.II.6 du CoDT en projet ? Un ensemble de propriétaires (grands et petits) se retrouveront ainsi lésés, alors qu'ils ont acheté ces terrains dans un cadre juridique qui ne souffrait alors d'aucune ambiguïté.

Dans la réforme du CoDT qui est proposée, il n'est nullement évoqué de possibilité de compensations. Il est évident que le SDT fera l'objet de recours en annulation si des compensations équitables ne sont pas prévues pour l'ensemble de ces propriétaires qui seront privés du droit d'urbaniser. A noter que le développement d'un système de compensation non-satisfaisant pourrait amener des propriétaires à urbaniser leurs terrains tant qu'ils le peuvent, ce qui créerait de facto un urbanisme débridé pénalisant pour tout le monde et à l'opposé de l'objectif poursuivi par la réforme.

**Mesure transitoire & d'accompagnement** : le Gouvernement doit **s'engager publiquement - & à court terme** - à développer un système de compensation équitable pour les propriétaires qui seront dépourvus de leurs droits d'urbaniser leurs terrains à l'avenir.

## 4. Quid de la portée juridique des « centralités » ?

L'UPSI souhaite que le cadre juridique d'application des centralités soit clairement limité aux seules fins urbanistiques de définition de périmètres densifiables. Nous ne souhaitons pas que sa portée puisse dépasser le seul domaine de l'aménagement du territoire. La définition des « centralités » doit donc être objective, claire et non interprétable.

## 5. Quid des territoires déjà urbanisés en dehors des centralités ? (exemple : friches)

Certaines zones ne figureront pas dans les centralités mais sont déjà urbanisées. Parmi les éléments on retrouve des simples maisons, mais également des bâtiments plus importants abandonnés ou en voie de l'être (des usines en fin de vie, des friches résidentielles, des centres commerciaux, ...). Comment doit-on considérer le redéveloppement de ces bâtiments hors-centralités ? Pourra-t-on les redévelopper et redensifier, **indépendamment du seuil de 2 ha** ?

Il nous semble absolument impératif que toutes ces zones urbanisées existantes puissent être redéveloppées voire densifiées (à condition, bien entendu, de ne pas augmenter la zone urbanisée, dans le respect du SDT).

**6. Quid de la notion de 2 ha ?**

Il nous paraît essentiel que la notion de « 2 ha » soit clarifiée.

Il est indiqué dans l'exposé des motifs de la réforme CoDT : « Concernant les rapports entre le schéma de développement du territoire et les permis, il est proposé d'abaisser à 2 hectares le seuil à partir duquel la localisation des permis doit respecter la structure territoriale. ». Peut-il être déduit de cette formulation que tout projet immobilier d'une surface inférieure à 2 ha peut encore être développé en dehors des centralités ? Les projets des membres de l'UPSI sont souvent supérieurs à cette surface de 2 ha (certainement si elle comprend les espaces de parkings extérieurs) ; il nous semble donc essentiel que cette clarification soit apportée par rapport à l'ensemble des acteurs économiques actifs en Wallonie.

**7. Quid des zones désormais « inondables » qui n'ont jamais été inondées et qui n'étaient pas inondables ?**

La mise à jour des cartes des zones inondables impacte de manière non-négligeable les droits de bâtir sur certains terrains. Comment les propriétaires sont-ils compensés des aléas juridiques liés à la mise à jour de ces cartes, quand ils perdent (partiellement) leurs droits de bâtir ?

**8. Quid de la durée déterminée des permis qui concernent un espace commercial ?**

La durée « déterminée » (et non indéterminée) va créer une insécurité juridique importante pour les projets « commerciaux ». Ce n'est pas anecdotique et ce à tout le moins pour les deux raisons suivantes :

Tout d'abord, cette éventualité est préoccupante eu égard aux enjeux économiques particulièrement lourds pour des porteurs de projets commerciaux : quel investisseur serait prêt à engager des montants (par nature élevés) dans le (re)développement d'un projet commercial avec une telle épée de Damoclès ? De même, dès lors que la destination d'un bien immobilier (et donc la possibilité de développement à long terme) est une composante essentielle de la valeur d'un bien immobilier, quel candidat-acheteur serait prêt à prendre le risque d'acquiescer un bien dont la valeur pourrait à ce point évoluer dans le temps ?

Ensuite, sur un plan strictement juridique, les bailleurs et locataires d'espaces commerciaux sont liés par un cadre légal de la loi de 1951 leur imposant impérativement une durée de contrat potentielle de 36 ans.

Il ressort de ce qui précède que sans cadre clair assurant la pérennité des investissements réalisés en immobilier commercial, c'est tout le développement des espaces commerciaux qui est réellement mis en danger, ici, en Wallonie.

La « durée indéterminée » des permis d'implantation actuels est de droit depuis l'introduction d'une telle législation en 1975 et il est pratiquement certain que les acteurs spécialisés (ainsi que les développeurs de projets immobiliers mixtes avec un volet commercial) n'auront d'autre option que d'aller en recours contre cette mesure si celle-ci était maintenue.

**9. Quid des dispenses des permis dans le cadre de l'agrandissement d'espaces commerciaux existants ou de modification « non-importante » de la nature de l'activité commerciale ?**

Le commerce a toujours été et est plus que jamais une activité très dynamique dont les évolutions sont générées par les commerçants et s'imposent aux titulaires de permis d'urbanisme / socio-économique. Ce dynamisme explique logiquement pourquoi les propriétaires et gestionnaires d'espaces commerciaux peuvent difficilement anticiper précisément les besoins de leurs clients (les commerçants), notamment sur la taille des espaces de vente dont leurs clients (les

commerçants) ont / auront besoin (cela évolue régulièrement) ni sur l'évolution de leurs activités commerciales dans le temps. En vue de rencontrer cette imprévisibilité et de ne pas contenir le dynamisme des commerçants, il nous semble nécessaire de maintenir une certaine flexibilité lorsque des modifications mineures (e.a. des aménagements dans la structure du magasin ou des agrandissements de faible importance ainsi que des modifications d'assortiments opérés par les locataires commerciaux) de ces espaces de vente sont rendues nécessaires. A cet égard, force est d'ailleurs de constater que les bailleurs commerciaux sont bien souvent dans l'impossibilité de refuser de telles demandes d'adaptation (que ce soit en amont lors de la négociation du bail commercial ou en cours de contrat lorsque le commerçant souhaite modifier ses activités).

Eu égard aux nombreuses difficultés rencontrées à cet égard par le passé, nous plaidons donc pour une définition plus précise et plus souple de la notion « **modification importante de la nature de l'activité commerciale** » afin qu'en ne soient pas considérés comme faits générateurs de permis :

- les modifications telles que des divisions de cellule commerciale ou
- des changements (partiels) d'affectation / destination commerciale de ces espaces commerciaux

Par ailleurs, afin de rencontrer les objectifs d'optimisation spatiale poursuivis par les « centralités » ne pourrait-on pas envisager de (ré-)Introduire un régime de « discrimination positive » pour les biens / projets commerciaux situés au sein de ces centralités (cf. régime différenciés des Zones 1 et 2 dans la loi de 1975) de sorte que pour ceux-ci, seuls des faits générateurs purement urbanistiques engendreraient l'obligation de demander un permis d'urbanisme ?

Enfin, afin de conserver un suivi optimal des dossiers (notamment en vue de la vente d'actifs commerciaux) le secteur plaide pour le maintien d'un système de **déclaration** (et donc de dispenses de permis) dans 2 types de situations en cas d'augmentation de maximum 300 m<sup>2</sup> ou de 10% de la surface nette de l'ensemble commercial.

Le secteur sera également attentif aux autres définitions, notamment celles de l'ensemble commercial ainsi que des catégories commerciales, celles-ci ayant également généré des difficultés parfois importantes (tant pour les acteurs économiques que pour l'administration) dont il convient de tenir compte dans le cadre de l'intégration des aspects socio-économiques dans le CoDT.

A noter, finalement, que la réforme propose de conserver l'outil LOGIC, alors que les acteurs de terrain constatent régulièrement que cet outil est difficilement prévisible et fonctionne de manière totalement opaque pour les experts de terrain. Si l'outil devait toutefois être conservé, nous plaidons pour que son fonctionnement soit davantage explicite et pour que sa portée soit, en l'état, réduite dans le cadre des demandes de permis.

## 10. Quid de la gestion des recours ?

Le droit aux recours (au sujet des permis d'urbanisme / d'urbanisation) est un droit important qu'il convient de défendre avec force dans son principe. Dans la pratique, on constate cependant une dérive dans l'utilisation de ce droit, dans la mesure où le nombre de recours évolue de manière exponentielle et sur base de motifs régulièrement infondés et/ou non conformes à l'intérêt général dans les zones urbanisées (centralités). Dans l'esprit de permettre la réalisation du SDT à travers la densification des centralités, il nous semble que le Gouvernement doive **attaquer de front la problématique de la gestion des recours en Wallonie**. Des exemples de solutions pourraient être :

- critères de recours au Gouvernement : serait-il possible de préciser les conditions d'un recours au Gouvernement wallon (cfr infra) ?
- accords transactionnels : si conclusion d'une transaction entre parties, prévoir expressément dans un texte à valeur légale, la possibilité de renoncer anticipativement au recours administratif au Gouvernement et au recours au Conseil d'Etat (accord transactionnel engageant) ;
- réunions de projet : permettre à des tiers de participer à des réunions de projet et conférer un caractère engageant aux comptes rendus de ces réunions ;
- affichage : permettre que le délai d'introduction de recours au Conseil d'Etat puisse commencer à courir dès le premier jour de l'affichage, voire de la délivrance, du permis ; développer éventuellement des plateformes électroniques pour la communication des dates de délivrance ;
- l'intérêt et les conditions d'agir :
  - préciser davantage quand un tiers peut faire valoir « l'intérêt d'agir », notamment en terme de distance entre, d'une part, le projet et, d'autre part, l'« impact subi ». (cfr règles coordonnées du Conseil d'Etat)
  - imposer aux requérants de justifier de leur intérêt d'agir et de leurs moyens d'agir dès le stade de la requête en y joignant tout document justificatif utile (cfr règles coordonnées du Conseil d'Etat + canevas prédéfini) ;
  - conditionner le droit au recours à la manifestation d'intérêt d'agir dès l'enquête publique ;
- tenir compte de l'impact financier subi : quand il s'avère que les recours sont manifestement irrecevables et/ou non-fondés, instaurer la possibilité pour le développeur d'obtenir une indemnité pour la perte de temps et d'argent engendrée par le recours (cfr compensation pour préfinancement du foncier, études d'architecture, d'ingénierie et d'urbanisme).
- instaurer le contre-référé : permettre au promoteur d'assortir un recours en annulation d'une demande de suspension (comme en France)

**Mesure d'accompagnement** : en vue de parer au phénomène NIMBY pour des **projets de qualité qui répondent à l'intérêt général** (notamment parce qu'ils cadrent dans le SDT), il est absolument nécessaire de développer des **mesures qui facilitent toute la gestion des recours** contre des permis d'urbanisme.

**M. Willy BORSUS**

Vice-Président de la Wallonie, Ministre de l'Économie, du Commerce extérieur, de la Recherche et de l'Innovation, du Numérique, de l'Agriculture, de l'Aménagement du territoire, de l'IFAPME et des Centres de compétence

Place des Célestines 1  
5000 Namur

**Objet : Avant-projet de décret modifiant le Code de développement territorial et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Avis du Groupe Transversal Inondation.**

Monsieur le Ministre,

Je fais suite à votre demande d'avis du 25 octobre 2022 dont objet. En sa séance du 10 novembre 2022, le Groupe Transversal Inondation (GTI) a examiné celle-ci et sollicité l'avis de ses membres. Vous trouverez *in extenso* en annexe à la présente les avis remis par ceux-ci. Le GTI tenait par ailleurs à souligner à votre attention les éléments primordiaux qui ressortent de ces avis.

Le premier concerne les réunions de projet, pour lesquelles il appert qu'une invitation systématique des instances d'avis pourrait être problématique. En effet, celles-ci ne disposent pas des ressources suffisantes pour accompagner les projets avec les architectes et les demandeurs. La formulation de l'alinéa 1<sup>er</sup> du §3 de l'article D.IV.31 se suffirait pour inviter à ces réunions les gestionnaires de cours d'eau de manière facultative quand cela s'avérait nécessaire.

Le second est relatif aux délais que les instances d'avis doivent respecter. Ce délai passe à 30 jours calendrier pour toutes les instances. Or, compte tenu de la circulaire ministérielle du 23 décembre 2021, les demandes de permis se complexifient et les avis doivent être plus techniques, plus circonstanciés. En vingt jours ouvrables, il est déjà très difficile pour les instances d'avis d'analyser avec la rigueur requise tous les dossiers qui leur sont soumis. En conséquence, un allongement à 45 jours calendrier serait le bienvenu.

Certains membres du GTI souhaitent également attirer l'attention du Gouvernement wallon sur la nécessité de modifier la liste des projets pour lesquels l'avis des gestionnaires de cours d'eau est requis. Dans cette optique, les mesures d'exécution

**Service public de Wallonie secrétariat général**

règlementaires de l'avant-projet de décret pourraient prévoir de restreindre l'avis aux projets ayant un impact sur le cours d'eau ou sur le risque d'inondation et, par ailleurs, établir une liste de projets exonérés d'office d'avis vu leur faible impact ou l'absence totale d'impact.

A la demande de Monsieur le Ministre, le Groupe de travail « délivrance des permis », piloté initialement par le Commissariat spécial à la Reconstruction, s'est penché sur l'article R.IV.35 du CoDT. Lors de ces travaux, la révision de la circulaire administrative 2018/4 a été évoquée afin de déterminer les hypothèses dans lesquels l'avis des instances consultées est requis ou non. Selon le GTI, ce travail doit se poursuivre sous l'égide du SPW TLPE pour affiner ces recommandations.

Enfin, le GTI souhaite profiter de la présente pour évoquer un aspect de votre circulaire qui mériterait d'être modifié lors de sa révision prochaine. En effet, le fait que la complétude de la demande repose sur l'autorité compétente ne ressort pas de la circulaire ministérielle en l'état. Il conviendrait que les autorités compétentes locales et régionales n'accusent réception de la demande que lorsque la demande est bien complète, conformément à la circulaire. A défaut, les délais courent pour l'instance d'avis qui, si elle ne veut pas se contenter de rendre un avis défavorable pour incomplétude, doit prendre contact avec le demandeur pour qu'il complète sa demande.

Le Groupe Transversal Inondation se tient à la disposition de Monsieur le Ministre pour toute question ou demande complémentaire.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, en mes sentiments dévoués.



Simon RIGUELLE  
Directeur  
Président du GTI



#### CONTACT

Secrétariat GTI  
Place Saint-Aubain, 2  
B - 5000 NAMUR  
Fax : 081 256 145

#### VOTRE GESTIONNAIRE

Simon RIGUELLE  
Tél. : 081 256 140  
[simon.riguelle@spw.wallonie.be](mailto:simon.riguelle@spw.wallonie.be)

#### VOTRE DEMANDE

Nos références :  
SG/CRC-W/SR/2022-084  
Vos références :  
WB/CHEFCAB/OG/BG

VOS ANNEXES : 5 AVIS

Vous trouverez ci-après les commentaires du ST<sup>3</sup>P sur les modifications proposées du CoDT, au regard de la mission de gestionnaire de cours d'eau de la Province.

## Livre III

### **Art. D.III.3. (Procédure d'adoption - Guide régional d'Urbanisme)**

En cas d'adoption d'un guide régional portant sur une partie du territoire, les gestionnaires de cours d'eau concernés par cette portion de territoire ne devraient-ils pas être consultés, puisque ce guide peut comporter des conditions pour accueillir les constructions et installations dans les zones exposées à l'inondation ? Cela permettrait d'éviter des incohérences entre un guide régional et les avis que pourraient remettre les gestionnaires de cours d'eau ultérieurement. A tout le moins, un avis du GTI pourrait être demandé.

## Livre IV

### **Art. D.IV.31. (Réunion de projet)**

L'intégration des gestionnaires de cours d'eau à certaines réunions de projet pourrait apporter une meilleure prise en compte des cours d'eau et du risque d'inondation.

Néanmoins, nous ne percevons pas l'intérêt d'une invitation systematique des gestionnaires de cours d'eau concernés aux réunions de projet, de nombreux projets étant concernés de manière très marginale par un risque d'inondation. En outre, la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable du 23 décembre 2021 et les référentiels à venir devront être suffisamment complets pour que les porteurs de projets intègrent eux-mêmes le risque d'inondation dans leurs projets.

Si cela est bien le cas, une simple confirmation du gestionnaire sera suffisante dans la grande majorité des cas. Ce n'est que dans les cas les plus complexes qu'une participation du gestionnaire à la réunion de projet pourrait s'avérer bénéfique, et notamment pour certains permis uniques. Nous souhaitons rappeler que les gestionnaires de cours d'eau n'ont pas à se substituer aux architectes et aux bureaux d'études pour la prise en compte du risque d'inondation lors de la conception des projets.

### **D.IV.43/1 et D.IV.43/2 (Modification de la demande en recours)**

Il est important qu'un permis refusé sur base d'un avis défavorable d'un gestionnaire de cours d'eau ne puisse pas ensuite être octroyé sur base d'un recours introduit avec des plans modificatifs, étant donné que la modification proposée n'aurait peut-être pas fait l'objet d'un avis favorable du gestionnaire.

Si des modifications sont apportées au projet lors de l'introduction du recours, et que ces modifications font suite à un avis défavorable d'un service consulté, il y aurait lieu de solliciter à nouveau l'avis de ce service, et ce de manière systematique.

Actuellement, le § 3 de l'article D.IV.43/1 et le § 2 de l'article D.IV.43/2 ne prévoient qu'une consultation possible des services initialement consultés. Il y aurait lieu d'imposer cette nouvelle consultation en cas de modifications faisant suite à un avis défavorable.

### **Art. D.IV.63 et suivants (Titulaire du droit de recours)**

Le Code de l'Eau accorde une servitude de passage aux agents de l'administration et aux engins nécessaires à l'exécution de travaux sur les cours d'eau non navigables :

*Art. D.43, § 1er : Les riverains, les usagers et les propriétaires d'ouvrages sur les cours d'eau non navigables :*

*1° livrent passage aux agents de l'administration, aux ouvriers, aux engins nécessaires pour l'exécution des travaux et aux autres personnes chargées de l'exécution de travaux ou d'études;*

*2° laissent déposer sur leurs propriétés, sur une bande de six mètres, à compter de la crête de berge, les matières enlevées du lit du cours d'eau, ainsi que les matériaux, l'outillage et les engins nécessaires pour l'exécution des travaux.*

Il pourrait arriver qu'une autorité délivre un permis malgré un avis défavorable du gestionnaire de cours d'eau et malgré le fait que le projet réduit fortement ou empêche le passage du gestionnaire vers le cours d'eau.

Par conséquent, il y aurait lieu de permettre aux gestionnaires de cours d'eau d'introduire un recours au Gouvernement si un avis défavorable a été transmis par le gestionnaire et que projet autorisé rend impossible le respect des obligations imposées par l'article D.43 du Code de l'Eau.

***Art. D.IV.74 et 75 (Constat de l'exécution des conditions ou des charges d'urbanisme et responsabilité décennale)***

Afin de préserver la capacité de stockage des lits majeurs des ruisseaux, les gestionnaires de cours d'eau conditionnent souvent leur avis à l'absence de remblais dans les zones d'aléa inondation.

Le titulaire du permis doit alors étaler les terres excavées hors zone d'aléa inondation, voire les évacuer si l'ensemble du terrain est repris dans la zone d'aléa.

Il s'avère que cette condition est peu respectée en pratique, compte tenu notamment du coût de l'évacuation des terres et des formalités induites par la législation "Walterre", et surtout de l'absence de tout contrôle après travaux (sauf cas extrêmes).

Nous proposons dès lors que soit introduit un article permettant à l'autorité délivrant le permis d'imposer le contrôle du niveau du terrain après travaux, soit par le biais d'un service technique communal, moyennant paiement éventuel d'une redevance, soit par le biais d'un géomètre choisi par le titulaire du permis.

Le Collège communal pourra ensuite acter le respect ou non de cette condition.

**Avant-projet de décret modifiant le Code de Développement territorial.**  
**Première lecture**  
**Avis de la Direction de la Gestion hydrologique (SPW MI)**

1. Article 82 c) de l'Avant-Projet de décret modifiant le CoDT Art. D.IV.31 §3 alinéa 2 relatif à la réunion préalable :

*Elle invite (...)*

*2° lorsque la réunion de projet est relative à un bien immobilier qui, de par sa localisation et sa nature, est susceptible de produire un impact sur un cours d'eau ou est soumis à l'aléa inondation au sens de la cartographie adoptée par le Gouvernement en application de l'article D.53-2 du Code de l'Eau, **le gestionnaire du cours d'eau ;***

La Direction de la Gestion hydrologique s'inquiète de l'invitation du gestionnaire de cours d'eau au stade des réunions préalables aux projets en zone d'aléa d'inondation. Il n'est pas clairement mentionné que cette invitation sera systématique mais si l'auteur de projet ou l'autorité le demande, cette participation sera obligatoire. Cela risque d'augmenter fortement les réunions et les avis et par conséquent la charge de travail. La présence de plusieurs agents sera requise (gestionnaire de cours d'eau et experts en hydrologie), ce qui est impossible avec les ressources humaines actuelles. Cette possibilité d'inviter le gestionnaire de cours d'eau aux réunions préalables devrait être limitée aux dossiers importants. Mais encore faut-il les définir...

2. Délai maintenu de 30 jours

Par ailleurs, le délai maintenu de 30 jours est très contraignant pour l'analyse des dossiers comprenant notamment des études hydrauliques en regard des ressources humaines disponibles.

3. Mise à jour des cartes d'aléa d'inondation et des zones inondables

La NGW indique au point 40 que « *La recommandation 126 du rapport de la commission d'enquête parlementaire dispose comme ceci : « 126. Mettre à jour les cartes des zones inondables et les cartes d'aléas d'inondations, prioritairement dans les zones sinistrées. Cette mise à jour prendra en considération, à titre d'exemple :*

- les risques de retour plus fréquent des phénomènes climatiques extrêmes;
- les processus aggravants (par exemple urbanisation et artificialisation des sols, impact des embâcles, etc.);
- les effets de gestion des barrages dans chaque scénario de la note de manutention;
- les nappes phréatiques et leurs remontées potentielles;
- l'évaluation par les communes après un événement d'inondation.

*Dans l'attente de cette mise à jour :*

- s'assurer que les autorités locales soient parfaitement informées de la portée et de la signification réelle des cartes des zones inondables;
- intégrer une version utilisable de ces cartes dans tous les outils de Système d'Informations Géographiques (SIG) utilisés par les communes;
- mener une démarche d'information et de sensibilisation à l'égard de la population et des parties prenantes (architectes, notaires, urbanistes, etc.), relative à la portée et la signification réelle des cartes des zones inondables et des cartes d'aléa d'inondations ».

Ces points ne concernent que la partie décrétable du CoDT mais risquent de mettre une forte pression sur le GTI pour mettre à jour régulièrement et rapidement les cartes. Les informations à prendre en considération pour cette mise à jour sont conséquentes et complexes et impliquent de modifier la méthodologie d'élaboration des cartes.

**Groupe Transversal Inondations**  
Monsieur Simon Riguelle  
Directeur du Centre Régional de Crise

Par email : [gti.secretariat@spw.wallonie.be](mailto:gti.secretariat@spw.wallonie.be)

**Objet :** Avant-projet de décret modifiant le CoDT  
**Avis de la Direction des Cours d'Eau non navigables**

Monsieur le Directeur,

Faisant suite à votre email du 10 novembre, je vous prie de trouver ci-dessous les remarques de la Direction des Cours d'Eau non navigables sur l'avant-projet de décret modifiant le Code de Développement Territorial et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, adopté en 1<sup>ère</sup> lecture par le Gouvernement le 25 octobre 2022.

### **1. Modification de l'article D.IV.31 – Réunion de projet préalable**

Nous regrettons que l'avant-projet de décret prévoie une participation **obligatoire** au stade de la réunion de projet préalable à l'introduction de tout dossier d'urbanisme lorsque la réunion de projet est relative à un bien immobilier qui, de par sa localisation et sa nature, est susceptible de produire un impact sur un cours d'eau ou est soumis à l'aléa inondation.

Cela va démultiplier les interventions, parfois sans aucune plus-value, et nous ne sommes pas certains de pouvoir suivre toutes ces réunions en raison des ressources humaines disponibles.

La formulation de l'alinéa 1<sup>er</sup> du §3 de l'article D.IV.31 était déjà suffisante pour inviter les gestionnaires de cours d'eau, de manière facultative, quand cela s'avérait nécessaire.

Si nous ne sommes pas opposés à être impliqué assez tôt dans le projet et notamment via une sollicitation informelle sous forme d'un avis préalable au cours de l'élaboration du projet, avant son introduction officielle et sans que cela ne soit obligatoire ou systématique, de manière à épargner des pertes de temps aux demandeurs et de faire connaître le plus tôt possible certaines impositions, nous ne voyons pas de plus-value à participer obligatoirement aux réunions de projets.

## 2. Modification de l'article D.IV.35 à D.IV.37 – Consultations

Nous avons constaté que le délai d'avis était maintenu à 30 jours, ce qui est extrêmement court vu la complexité de certains dossiers et le nombre de documents à analyser sur base de la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable.

Dans les faits, il arrive également régulièrement que des informations complémentaires doivent être demandées à l'autorité compétente ou à d'autres personnes, ce qui rend difficile le respect du délai de 30 jours.

Nous trouvons dommage de ne pas avoir pris nos remarques en compte et notre souhait d'augmenter ce délai afin de permettre un traitement optimal des demandes et de pouvoir s'assurer de remettre des avis complets et pertinents.

Vu le délai très court, il arrive que nous ne puissions pas remettre d'avis, ce qui implique que notre avis est d'office réputé favorable. Cette position est regrettable.

Nous souhaiterions donc que le délai de remise d'avis soit porté à 45 jours au moins, comme c'est le cas actuellement pour l'avis du Service Incendie ou de l'Administration du Patrimoine même si l'avant-projet de décret envisage de tout ramener à 30 jours, ce qui est regrettable.

Par ailleurs, nous souhaitons attirer l'attention du Gouvernement wallon sur la nécessité de modifier la liste des projets pour lesquels l'avis des gestionnaires de cours d'eau est requis, la compétence étant beaucoup trop large, et nous espérons que les mesures d'exécution de l'avant-projet de décret prendront en compte le souhait formulé de restreindre l'avis aux projets ayant un impact sur le cours d'eau ou sur le risque d'inondation et notamment d'établir une liste de projets exonérés d'office d'avis vu leur faible impact ou l'absence totale d'impact.

## 3. Modification de l'article D.IV.62 – Tutelle du fonctionnaire délégué

Nous sommes favorables à la possibilité pour les fonctionnaires délégués de suspendre des permis qui ne prennent pas adéquatement en considération les risques naturels ou contraintes géotechniques majeurs visés à l'article D.IV.57, 3°, dont les inondations.

Il faudra néanmoins que les fonctionnaires délégués soient attentifs à cette problématique et qu'ils prennent en compte l'avis des gestionnaires de cours d'eau mais également qu'ils disposent des ressources humaines suffisantes pour suivre ce type de dossiers.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur f.f.,

Sébastien  
Gailliez  
(Signature)

Signature numérique  
de Sébastien Gailliez  
(Signature)  
Date : 2022.11.22  
14:57:23 +01'00'

Dr ir Sébastien GAILLIEZ

## REGNIER Charles

---

**De:** STOFFEL Jean-Paul  
**Envoyé:** mardi 22 novembre 2022 15:15  
**À:** gti.secretariat  
**Cc:** RIGUELLE Simon; COLLARD Claudine; LEROY Thomas  
**Objet:** RE: Modification du CoDT - Avis du GTI

Bonjour,

Voici quelques remarques par rapport aux propositions de modifications du CoDT – partie décrétable – et aux indications de la note au Gouvernement wallon :

- Point 38 de la note : renforcer la consultation des instances d'avis au stade de l'instruction et aussi le plus à l'amont possible dans la constitution du projet.  
A cet égard, et compte tenu des ressources humaines limitées, je suggère que le délai de remise d'avis par les instances d'avis, défini à l'article D.IV.37, soit porté de 30 jours à 45 jours et ce, à l'instar du délai dont dispose les Zones de Secours. Cela permettrait un minimum de souplesse dans la gestion des (nouvelles) tâches incombant aux diverses instances.
- Article D.IV.46 : ajouter une disposition permettant à l'autorité compétente de transmettre copie de la décision aux instances d'avis.  
En effet, à ce jour, les instances d'avis ne reçoivent copie de la décision que dans de rares cas. Il est important pour elles de suivre le cheminement du dossier jusqu'au terme de la procédure.
- Bien que la modification de la partie réglementaire ne soit pas encore d'actualité, il y a lieu de faire remarquer que le village de vacances (art. R.IV.45-2) et le parc résidentiel de week-end (art. R.IV.45-4) ne sont pas traités de manière égalitaire eu égard aux risques naturels majeurs tels que l'inondation.

Bien que l'heure de midi soit passée, j'espère que ces remarques pourront être transmises au Ministre de l'Aménagement du Territoire.

Bien cordialement,  
Jean-Paul



**Jean-Paul STOFFEL**  
Ir. Attaché qualifié

Cellule stratégique de l'Inspecteur général, M. Dachelet  
Département Aménagement du Territoire et Urbanisme

**Service public de Wallonie**  
territoire logement patrimoine énergie

Tél +32 (0)476 76 11 65

Rue des Brigades d'Irlande, 1  
B - 5100 JAMBES



N° Vert – Informations générales

*Ce message n'engage aucunement la Direction Générale et reste informel. Tout courrier officiel doit toujours actuellement être confirmé par lettre et revêtu de la signature d'un agent dûment mandaté.*

Pensez à l'environnement avant d'imprimer ce courriel

---

**De :** gti.secretariat <gti.secretariat@spw.wallonie.be>

**Envoyé :** jeudi 10 novembre 2022 19:28

**À :** OBSOMER Valérie <valerie.obsomer@spw.wallonie.be>; PARIS Elisabeth <elisabeth.paris@spw.wallonie.be>; PAULET Yannick <yannick.paulet@spw.wallonie.be>; 'PERSONNE Francis' <francis.personne@hainaut.be>; 'PIRON Benoît' <b.piron@aide.be>; Piroton Michel <michel.piroton@ulg.ac.be>; PONTEGNIE Delphine <delphine.pontegnie@spw.wallonie.be>; RIGUELLE Simon <simon.riguelle@spw.wallonie.be>; RUTH Eloïse <eloise.ruth@spw.wallonie.be>; Jean-Pierre Silan <jp.silan@aide.be>; SMOOS Augustin <augustin.smoos@spw.wallonie.be>; 'SOHIER Catherine' <catherine.sohier@ulg.ac.be>; STOFFEL Jean-Paul <jeanpaul.stoffel@spw.wallonie.be>; VAN DIJCK Frédéric <frederic.vandijck@spw.wallonie.be>; VINCI Aurelia <aurelia.vinci@spw.wallonie.be>; WARIN Arnaud <arnaud.warin@spw.wallonie.be>; DUSOULIER Amandine <amandine.dusoulier@spw.wallonie.be>; 'stephane.van\_quickelberghe@hainaut.be' <stephane.van\_quickelberghe@hainaut.be>; GLESNER Colin <colin.glesner@spw.wallonie.be>; 'ADAM Vincent' <v.adam@province.luxembourg.be>; Archambeau Pierre <pierre.archambeau@uliege.be>; ALEXANDRA BAUWENS <alexandra.bauwens@brabantwallon.be>; 'BOLOGNA Audrey' <audrey.bologna@brabantwallon.be>; 'COOLEN Grégory' <Gregory.Coolen@provincedeliege.be>; CORDONNIER Hélène <helene.cordonnier@spw.wallonie.be>; m.daoust@province.luxembourg.be; DEGLIN Didier <didier.deglin@spw.wallonie.be>; 'DEGRE Aurore' <aurore.degre@ulg.ac.be>; DENIS Sylvie <sylvie.denis@spw.wallonie.be>; Christophe DESCAMPS <christophe.descamps@province.namur.be>; DEWEZ Arnaud <arnaud.dewez@spw.wallonie.be>; DIERICKX Philippe <philippe.dierickx@spw.wallonie.be>; Clémentine DOR <clementine.dor@province.namur.be>; DUCHENE Philippe <philippe.duchene@spw.wallonie.be>; DUSOULIER Amandine <amandine.dusoulier@spw.wallonie.be>; ENGLEBERT Benjamin <benjamin.englebert@spw.wallonie.be>; MICHEL Briec <briec.michel@spw.wallonie.be>; 'ESTIEVENART Mandy' <mandy.estievenart@hainaut.be>; 'FONDER Nathalie' <nathalie.fonder@province.namur.be>; GAILLIEZ Sébastien <sebastien.gailliez@spw.wallonie.be>; GHYSEL François <francois.ghysel@spw.wallonie.be>; GILLET Alain <alain.paul.gillet@spw.wallonie.be>; GRANDJEAN Harold <harold.grandjean@spw.wallonie.be>; HORLAIT Jean-Charles <jeancharles.horlait@spw.wallonie.be>; HOYAUX Julien <julien.hoyaux@spw.wallonie.be>; HUGOT Marie-Sophie <mariesophie.hugot@spw.wallonie.be>; 'KHUAT DUY Vincent' <bruno.khuatduy@provincedeliege.be>; 'LENGLÉZ Benjamin' <benjamin.lenglez@hainaut.be>; LEROY Thomas <thomas.leroy@spw.wallonie.be>; MOUZELARD Thibaut <thibaut.mouzelard@spw.wallonie.be>; GEURTS David <david.geurts@spw.wallonie.be>; GRIFGNEE Christophe <christophe.grifgnee@spw.wallonie.be>; LOGNAY Vincent <vincent.lognay@spw.wallonie.be>; 'laurence.matthews@province.namur.be' <laurence.matthews@province.namur.be>; MICHEL Briec <briec.michel@spw.wallonie.be>; FELTZ Nicolas <nicolas.feltz@spw.wallonie.be>; 'emmanuelle.leyh@uliege.be' <emmanuelle.leyh@uliege.be>; DANIEL Sophie <sophie.danel@spw.wallonie.be>; 'Hanciaux Noé' <Noe.Hanciaux@uliege.be>

**Objet :** Modification du CoDT - Avis du GTI

Bonjour,

Comme annoncé lors de la séance n°223, le GTI est saisi d'une demande d'avis du Ministre de l'Aménagement du territoire concernant les modifications du Code du développement territorial (CoDT).

Vous trouverez les documents ci-joints (la note au gouvernement suit dans un second mail).

L'avis de votre service - à transmettre dans un fichier séparé en version Word ou PDF qui sera joint in extenso en annexe de la réponse du GTI - est attendu au plus tard le **22 novembre à 12H00**.

Nous vous remercions pour votre collaboration.

Bien à vous

Le secrétariat du CRC-W

**Groupe Transversal Inondations**  
Monsieur Simon Riguelle  
Directeur du Centre Régional de Crise

**Objet** : Avant-projet de décret modifiant le CoDT  
**Avis de la Direction du Développement Rural (DDR) – Cellule GISER**

Monsieur le Directeur,

Faisant suite à votre courriel du 10 novembre, je vous prie de trouver ci-dessous les remarques de la Direction du Développement Rural (DDR) sur l'avant-projet de décret modifiant le Code de Développement Territorial et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, adopté en 1<sup>ère</sup> lecture par le Gouvernement le 25 octobre 2022.

Cet avis a été rédigé sur base des éléments reçus mais principalement sur base de la note au Gouvernement dès lors que l'absence d'une version consolidée des textes ne rendait pas la lecture aisée pour des non-juristes.

### **1. Modification de l'article D.IV.31 sur les réunions de projet (réunions préalables)**

Actuellement, il est prévu que "*l'autorité compétente peut inviter toute instance visée à l'article D.IV.35.*". La modification du CoDT prévoit que "*L'autorité compétente **invite** 3° lorsque la réunion de projet est relative à un projet situé dans un axe de concentration naturel des eaux de ruissellement qui correspond à un thalweg, une vallée ou un vallon sec, le département de la ruralité et des cours d'eau de l'administration de l'environnement* ».

La disposition actuelle permet déjà, à l'appréciation de l'autorité compétente, une sollicitation de la cellule GISER lorsque la nature du projet le justifie. La nouvelle disposition, en rendant cette participation obligatoire, va fortement augmenter le nombre d'invitations à participer à des réunions de projet adressées aux instances d'avis dont la cellule GISER, sans que la pertinence de cette invitation ne soit évaluée. Il nous semblerait plus judicieux de revenir à la formulation actuelle et d'ajouter une habilitation facultative pour le Gouvernement puisse définir des critères permettant de justifier la sollicitation des instances à ces réunions.

A ce stade, compte tenu des ressources humaines disponibles au sein de la DDR, il ne sera pas possible d'augmenter significativement la présence de la cellule GISER dans ces réunions.

D'une manière générale, la DDR est favorable à toute démarche qui permette d'offrir au citoyen une analyse du risque le plus en amont possible de son projet (amont dans la procédure, et amont dans le bassin versant). C'est pourquoi, nous élaborons des documents permettant d'aider les porteurs de projet pour une meilleure prise en compte du risque d'inondation par ruissellement dans les projets : vademecum, fiches techniques en cours d'élaboration, etc. qui s(er)ont mis à disposition de tous sur le site inondation.

**Remarque complémentaire** : le nom du Département repris dans les textes n'est pas la dénomination officielle qui est « Département du Développement, de la Ruralité, des Cours d'eau et du Bien-être animal ».

## **2. Augmentation du délai pour accuser réception du dossier (point 17 de l'exposé des motifs)**

Le délai pour accuser réception du dossier recevable et complet au niveau de l'instance de dépôt est porté à 30 jours pour permettre un meilleur examen des dossiers.

Nous sommes favorables à cette disposition car elle peut en principe améliorer la qualité des dossiers de demandes puisque les agents communaux auraient plus de temps pour analyser la complétude des dossiers. Ceci n'est vrai que si les agents communaux ont la compétence pour juger de l'adéquation entre le dossier soumis et les informations requises par la circulaire de constructibilité en zone inondable. Nous insistons dès lors sur l'importance de former les agents communaux à la matière « Risque naturel par inondation », encore trop peu connue selon notre expérience.

## **3. Modification de l'article D.IV.62 – Tutelle du fonctionnaire délégué**

Il s'agit de la possibilité pour les fonctionnaires délégués de suspendre des permis qui ne prennent pas adéquatement en considération les risques naturels ou contraintes géotechniques majeurs visés à l'article D.IV.57, 3°, dont les inondations.

Il nous semble intéressant que les fonctionnaires délégués puissent « reprendre la main » au vu d'un contexte local particulier ou pour des motifs liés à des enjeux dépassant le niveau communal. Il est néanmoins nécessaire que cette décision puisse être prise en prenant en compte les instances d'avis concernées, dont la cellule GISER de la DDR pour ce qui concerne les risques liés aux inondations par ruissellement. Il faudra que tant les fonctionnaires délégués que les instances d'avis disposent des ressources humaines suffisantes pour suivre ce type de dossiers.

#### 4. Modification de l'article Art. D.IV.69 – Plans modifiés

Nous sommes favorables à cette disposition car cela facilitera l'introduction de plans modificatifs et nous permettra d'avoir un peu plus de temps pour conseiller les demandeurs dans l'adaptation ou la révision de leur projet et nous positionner sur celles-ci.

Toutefois, cette disposition ouvre la porte à ce que les demandeurs introduisent une sorte demande préalable déguisée via cette voie pour « tâter le terrain » car ils auront de toute manière la possibilité d'introduire des plans modificatifs en cours de procédure. Le recours, déjà rare au CU2 risquerait de faire les frais de cette disposition. Pour éviter cette « dérive », il nous semble encore une fois important de former les agents communaux à identifier la complétude du dossier de demande non seulement sur sa forme mais aussi, dans une certaine mesure, sur le fond.

Par ailleurs, il serait nécessaire de préciser la notion de « plans modificatifs », les limites d'usage de cette nouvelle possibilité en première instance et la nécessité de resoumettre ces plans à une enquête publique ou à certaines instances d'avis. Des plans modifiés pourraient par exemple entraîner un accroissement du risque alors que le projet initial avait été jugé comme ayant un risque acceptable.

#### 5. Suite des travaux – Partie réglementaire

Par ailleurs, nous souhaitons attirer l'attention du Gouvernement wallon sur la nécessité de modifier la liste des projets pour lesquels l'avis de la cellule GISER de la DDR est requis. L'obligation de remise d'avis est actuellement trop large, et nous espérons que les mesures d'exécution de l'avant-projet de décret prendront en compte le souhait formulé de restreindre l'avis aux projets ayant un impact sur un axe de ruissellement concentré ou de rendre un bien immobilier et ses occupants vulnérables à l'axe de ruissellement concentré. Cela passe notamment par l'établissement d'une liste de projets exonérés d'office d'avis vu leur faible impact ou l'absence totale d'impact.

A ce sujet, un travail conséquent a été réalisé dans le cadre du Groupe de travail « Délivrance des permis en zone inondable » piloté par le Commissariat spécial à la Reconstruction portant sur la modification de l'article R.IV.35-1 du CoDT : instances consultées, actes et travaux nécessitant un avis.

#### 6. Imperméabilisation des sols

Lors son avis est sollicité, la cellule GISER analyse les questions d'imperméabilisation des sols, dès lors que l'accroissement de l'imperméabilisation par un projet peut accroître les risques d'inondation par ruissellement pour les biens en aval.

Actuellement l'enjeu de l'imperméabilisation n'est pas appréhendé à l'échelle de l'ensemble du territoire wallon.

En réponse à cet enjeu et en écho à la recommandation n°129 du rapport de la Commission parlementaire d'enquête sur les inondations, il y aurait lieu d'analyser la pertinence et la faisabilité de la mise en place d'une instance d'avis dédiée à cette problématique. Cela permettrait d'assurer une prise en compte plus importante que via la mise à disposition d'outils et de référentiels mais nécessiterait des ressources additionnelles.

Nous vous remercions d'avoir sollicité notre avis sur cet important dossier, restons à votre disposition pour tout éclaircissement et continuerons à contribuer aux travaux à ce sujet au sein du GTI.

D'avance, je vous remercie de votre attention.

Signature  
numérique de  
Renaud Baiwir  
(Authentication)  
Date : 2022.11.24  
10:02:18 +01'00'

Renaud BAIWIR

Directeur



---

#### CONTACT

Département du  
Développement, de la Ruralité,  
des Cours d'eau et du Bien-  
être animal  
Direction du développement  
rural  
Avenue Prince de Liège, 7  
B - 5100 Namur (Jambes)

---

#### VOTRE GESTIONNAIRE

Hélène CORDONNIER  
Tél. : 081 336 482  
[helene.cordonnier@spw.wallonie.be](mailto:helene.cordonnier@spw.wallonie.be)

---

#### VOTRE DEMANDE

Mentionnez votre numéro de  
dossier chaque fois que vous  
nous contactez.

---

Pour toute réclamation portant sur la qualité de nos services, veuillez introduire une plainte :  
<http://www.wallonie.be/fr/introduire-une-plainte-spw>.

Pour toute réclamation portant sur le traitement de votre plainte par le SPW, veuillez contacter  
le Médiateur : [www.le-mediateur.be](http://www.le-mediateur.be).



Monsieur Willy BORSUS  
 Vice-Président du Gouvernement wallon et Ministre  
 de l'Economie, du Commerce extérieur, de la  
 Recherche et de l'Innovation, du Numérique, de  
 l'Aménagement du territoire, de l'Agriculture, de  
 l'IFAPME et des Centres de compétences  
 Place Célestine, 1  
 5000 NAMUR

Namur, le 23 novembre 2022

Monsieur le Vice-Président,

**Concerne : réforme du Code de développement territorial – volet commercial**

UCM a pris connaissance de l'avant-projet de décret modifiant le Code de développement territorial approuvé par le Gouvernement le 25 octobre dernier. Nous avons également pris connaissance de la volonté d'abroger le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Ce dernier point est inquiétant à plus d'un titre.

De manière transversale, nous tenons tout d'abord à rappeler la spécificité du secteur du commerce qu'il convient d'appréhender de manière autonome. Nous nous référons et souscrivons entièrement aux considérations émises dans l'avis de l'Observatoire du commerce adopté à l'unanimité ce 23 novembre.

Le souhait du Gouvernement wallon d'unifier les procédures administratives peut parfaitement être rencontré dans le cadre d'une procédure unique pour les volets environnemental, commercial et urbanistique tout en maintenant une réelle analyse spécifique au sujet des implantations commerciales, à l'instar des dispositions prises par la Flandre. La police de l'aménagement du territoire ne s'appuie ni sur les mêmes concepts, ni sur les mêmes notions, de telle sorte qu'une planification de la fonction commerciale reste nécessaire.

L'abrogation du décret précité implique la suppression pure et simple des critères actuels permettant d'objectiver l'analyse des projets commerciaux au regard des enjeux sociaux, économiques et environnementaux majeurs. Ils constituent des motifs impérieux d'intérêt général alors même que les formulaires de demande de permis d'urbanisme ne requièrent quant à eux pas d'informations spécifiques relatives au commerce. Il conviendrait donc, à tout le moins, d'adapter ces formulaires pour pouvoir conserver les 4 critères et 8 sous-critères en vigueur.

Pour toutes ces raisons, il est indéniable que l'application du décret depuis ses 7 ans d'application a favorisé un meilleur équilibre commercial entre la périphérie et les noyaux urbains (centre-ville) ainsi qu'une mixité commerciale. Il s'agit là de concepts-clefs et de piliers dans l'aménagement de notre région et ils revêtent tout autant d'importance, si pas plus, dans la conjoncture actuelle. Ne plus analyser les permis sous l'angle commercial reviendrait à nier les incidences que les projets ont sur les noyaux et nœuds existants, sur l'emploi salarié et indépendant et sur l'attractivité des centres-villes.

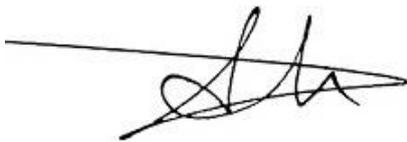
Ensuite, nous rappelons que si nous comprenons l'idée d'un rapprochement des systèmes dans une optique de simplification, nous estimons qu'il existe d'autres moyens d'atteindre cet objectif. D'ailleurs, il faut souligner que la Flandre a maintenu une réglementation et des critères d'obtention des permis d'implantation commerciale. Notre consœur fonctionne via une procédure unique tandis que l'examen de fond est maintenu de manière spécifique à chaque volet (environnemental, commercial, urbanistique).

Enfin, le dispositif d'implantations commerciales tel qu'on le connaît aujourd'hui s'est doublé d'une politique de redynamisation des centres-villes de même inspiration et ses dispositifs viennent même d'être actualisés (Créashop, Créashop+, Objectif Proximité). A cet égard, la dérégulation prévue des implantations commerciales nous semble aller à l'encontre des objectifs poursuivis par le vaste et ambitieux Plan Horizon-Proximité, entre autres la sauvegarde et la relance des commerces existants, la redynamisation des centralités et la mixité commerciale.

Nous serions heureux de recevoir des précisions de votre part sur les aspects évoqués dans ce courrier. Le commerce wallon présente en effet des enjeux sociaux, économiques et environnementaux majeurs (121.250 emplois en Wallonie, impact de l'e-commerce, achats transfrontaliers, déclin des centres-villes, extension significative des surfaces existantes dans des lieux excentrés engendrant également un accroissement des déplacements motorisés et des émissions de Co2, ...). Déréguler la fonction commerciale comporte d'importants risques pour l'attractivité de nos villes, leur activité économique et l'emploi qu'elles concentrent.

Nous espérons, Monsieur le ministre, que vous tiendrez compte des considérations dont nous vous faisons part afin d'apporter les modifications indispensables au projet de décret pour ne pas mettre davantage en péril le commerce wallon.

Nous restons à votre disposition ainsi qu'à celle de votre cabinet et vous prions de croire, Monsieur Vice-Président, en l'expression de notre haute considération.



Arnaud Deplae  
Secrétaire Général



Pierre-Frédéric Nyst  
Président

## AVIS n° 128

---

Avant-projet de décret modifiant le CoDT et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Avis adopté le 23/11/2022

Rue du Vertbois, 13c  
B-4000 Liège  
T 04 232 98 29  
coralie.rigo@cesewallonie.be  
[www.cesewallonie.be](http://www.cesewallonie.be)

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande

- *Type de demande* : Avant-projet de décret modifiant le CoDT et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Demandeur* : Vice-Président de la Wallonie, Ministre de l'Aménagement du territoire et de l'Economie, M. Willy Borsus
- *Date d'approbation par le Gouvernement* : 25/10/2022

### Avis

- *Référence légale* : Art. 3, §1<sup>er</sup>, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier* : 27/10/2022
- *Date de présentation du dossier* : 10/11/2022
- *Dates d'examen du dossier* : 14/11/2022  
17/11/2022  
23/11/2022
- *Date d'approbation de l'avis* : 23/11/2022

### Brève description du projet et de son contexte :

L'avant-projet de décret comporte quatre volets dont deux auront un impact majeur sur le commerce à savoir :

- l'adaptation du CoDT aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols en créant le concept « *d'optimisation spatiale* » ;
- l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, ce qui a pour conséquence que les futurs permis d'implantations commerciales deviendront des permis d'urbanisme.

### Références administratives

- *Nos références* : OC.22.128.AV SH/cri
- *Vos références* : WB/CEFCAB/OG/BG

## 1. AVIS

L'avant-projet de décret modifiant le CoDT et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales (ci-après « l'avant-projet de décret ») comporte quatre volets. Deux d'entre eux auront un impact majeur sur les implantations de commerces en Wallonie :

- le concept « *d'optimisation spatiale* » qui vise à réduire l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ;
- l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, ce qui a pour conséquence que les futurs permis d'implantations commerciales deviendront des permis d'urbanisme.

### 1.1. Considération générale

L'Observatoire du commerce adhère aux objectifs de limitation de l'étalement urbain et de maîtrise de l'urbanisation figurant dans la déclaration de politique régionale que la réforme entend concrétiser. Il souhaite néanmoins attirer l'attention du Gouvernement sur le fait que, telle que proposée, la réforme implique un risque réel de dérégulation des implantations commerciales en Wallonie qui risque de contrecarrer les objectifs voulus.

L'Observatoire du commerce rappelle que le commerce présente des enjeux sociaux (121.250 emplois en Wallonie dont 82.977 salariés<sup>1</sup>), économiques (impact de l'e-commerce, évasion commerciale dans les zones frontalières, diversification de l'offre, etc.) et environnementaux majeurs (déclin des centres-villes au profit de la périphérie, extension significative de surfaces commerciales existantes dans des lieux excentrés ayant pour effet d'en renforcer l'attractivité et donc d'accroître les déplacements motorisés et, partant, les émissions de CO<sub>2</sub>). Les chiffres repris dans l'exposé des motifs de l'avant-projet de décret ainsi que le nombre de projets examinés par l'Observatoire (796 depuis son installation le 1<sup>er</sup> décembre 2015) montrent que l'activité commerciale « physique » est encore intense. Près de la moitié (42 %) des projets examinés par l'Observatoire en 2021 étaient situés hors nodule<sup>2</sup>. Par expérience, l'Observatoire souligne que la décentralisation des décisions induit une augmentation des mètres carrés commerciaux.

Ces éléments démontrent que le développement commercial est toujours d'actualité et que la localisation des implantations nécessite une approche/analyse particulière prenant en considération les spécificités de cette fonction au vu des enjeux socio-économiques et environnementaux qu'elle implique. L'Observatoire du commerce estime que la proposition de texte doit être améliorée afin que les objectifs poursuivis par le Gouvernement soient effectivement atteints. Il entend dès lors mettre en exergue plusieurs points ou thèmes et effectuer des propositions d'amélioration de l'avant-projet de décret en ce qui concerne le volet implantations commerciales uniquement.

<sup>1</sup> ONSS - statistiques décentralisées décembre 2020 et INASTI 2020, calculs du Forem.

<sup>2</sup> Observatoire du commerce, *Rapport d'activité 2021*, [https://www.cesewallonie.be/sites/default/files/uploads/Conseils%20consultatifs/OBS.COM/OC\\_RA%202021.pdf](https://www.cesewallonie.be/sites/default/files/uploads/Conseils%20consultatifs/OBS.COM/OC_RA%202021.pdf), p. 15.

## **1.2. Considérations particulières**

---

L'Observatoire du commerce effectue des recommandations spécifiques sur les thèmes suivants :

- L'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et la méthode (1.2.1.);
- L'incertitude concernant certains concepts (1.2.2.);
- L'Observatoire du commerce (1.2.3.);
- La planification (1.2.4.);
- Le fait générateur des projets commerciaux soumis à permis d'urbanisme (1.2.5.);
- L'appréciation des projets commerciaux (suppression des 4 critères) (1.2.6.);
- La perte de l'expertise et d'une vision harmonisée à l'échelle de la Wallonie (1.2.7.);
- L'absence de vision de l'état du commerce wallon (1.2.8.);
- L'impact en Communauté germanophone (1.2.9.).

### **1.2.1. L'abrogation du décret du 5 février 2015 et la méthode**

Le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales a été adopté à la suite de la réforme de l'Etat de 2014 et s'inscrit dans la continuité des principes fédéraux appliqués depuis des décennies en la matière. L'expérience acquise en 7 ans d'application montre que les principes et mécanismes établis par le décret du 5 février 2015 constituent de bons outils en vue d'équilibrer le développement commercial entre noyaux urbains et périphérie. Les concepts et procédures pratiqués depuis plusieurs années fonctionnent et sont maîtrisés par les différents acteurs.

L'Observatoire comprend l'idée d'un rapprochement des systèmes actuellement en place en vue d'une simplification administrative. Il s'inquiète cependant de ce que l'avant-projet de décret abroge purement et simplement le régime actuel sans reproduire les mécanismes fondamentaux permettant d'apprécier avec la finesse requise l'implantation des projets commerciaux (courants d'achat, notion de nodules, recommandations pour ces nodules, outil d'aide à la décision Logic, etc.).

L'Observatoire du commerce précise que le modèle qui est proposé par l'avant-projet de décret ne peut être comparé à celui qui existe en Flandre. La Région flamande dispose d'une procédure unique pour les volets environnemental, commercial et urbanistique. L'implantation de commerces bénéficie toujours d'une réelle analyse spécifique (maintien de critères d'appréciation, définition de la modification importante de la nature des activités de commerce de détail, notion de noyau commercial, etc.) qui fait défaut dans l'avant-projet de décret proposé. Le système flamand constitue une réelle simplification qui tient compte des enjeux sociétaux actuels (1 procédure, 3 volets). Seule la procédure est commune aux volets environnemental, commercial et urbanistique mais l'examen de fond est maintenu. Pour ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale qui n'a pas de régime spécifique, la problématique commerciale est différente compte tenu de ses spécificités (territoire peu étendu et totalement urbanisé). Autre exemple, celui de la France qui dispose également d'un système spécifique. En conclusion, selon l'Observatoire du commerce, le volet commercial de la réforme proposée constitue clairement un retour en arrière, la matière faisant l'objet d'une attention particulière et spécifique en Belgique depuis 1975 (adoption de la loi sur les implantations commerciales) voire les années 1930.

En ce qui concerne la méthode, l'Observatoire du commerce regrette que les principaux acteurs du commerce disposant de l'expertise en la matière (partenaires sociaux, administration des implantations commerciales, bureaux d'études spécialisés) n'aient pas été consultés dans le cadre du volet commercial de l'avant-projet de décret. Il s'étonne de ce que le texte n'ait pas été rédigé par les experts de la pratique administrative indépendants disposant d'une expertise en matière

d'implantations commerciales. Il souligne également le « timing » de la saisine ainsi que le court délai dont il a disposé pour examiner un texte dont les enjeux socio-économiques sont cruciaux.

**L'Observatoire du commerce demande :**

- **une coordination de la législation qui prenne en considération les spécificités du système mis en place par le décret implantations commerciales (intégrer dans la planification les notions de nodules, une classification de ceux-ci ainsi que des recommandations par type de nodules, maintenir une administration wallonne formée et spécialisée sur les questions d'implantations commerciales, maintenir un organe consultatif indépendant constitué d'experts, maintenir des critères pour l'appréciation des projets commerciaux, etc.);**
- **à être informé et consulté le plus en amont possible sur toute initiative gouvernementale relative aux commerces.**

**1.2.2. L'incertitude concernant certains concepts**

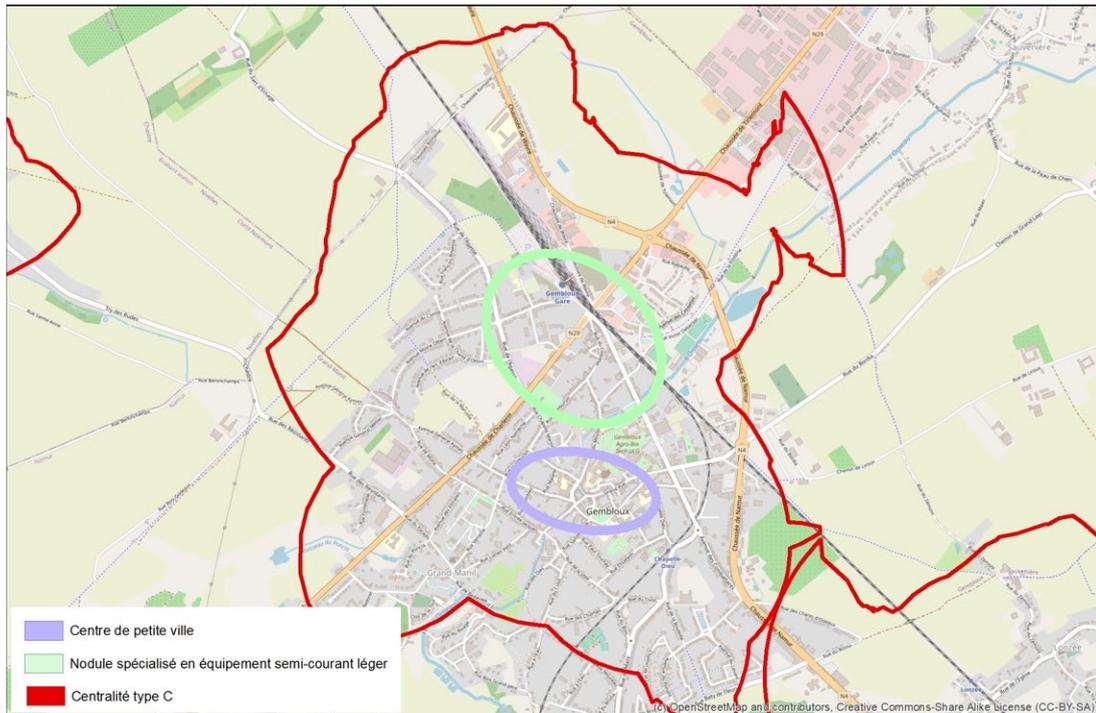
L'Observatoire du commerce relève d'abord l'anachronisme entre l'adoption en première lecture de l'avant-projet de décret et la réalisation du schéma de développement du territoire (ci-après le SDT). Les principes qui seront intégrés dans le CoDT via la réforme reposent sur des notions qui ne sont pas clairement définies et qui apparaîtront dans le SDT, document dont l'Observatoire n'a pas connaissance. Cette situation complexifie la compréhension des intentions stratégiques concrètes et donc l'appréciation de l'avant-projet de décret.

L'un des cœurs de la réforme est le principe de l'optimisation spatiale qui sera concrétisé, entre autres, par les centralités à définir dans les schémas (SDT, schéma de développement pluricommunal – ci-après le SDP – et le schéma de développement communal – ci-après le SDC). L'Observatoire du commerce adhère aux enjeux actuels qui visent à limiter l'étalement urbain, favoriser les centralités et réduire l'artificialisation des sols. Néanmoins, en l'état, l'avant-projet de décret instaure des concepts et notions qui ne sont pas clairement définis alors qu'ils auront des impacts majeurs sur l'urbanisation et, entre autres, la localisation de commerces en Wallonie. Par exemple, il n'y a pas d'information sur ce en quoi consisteront exactement les centralités, leur lien avec le plan de secteur, leur étendue, sur ce qui sera possible d'établir dans la centralité ou en dehors (l'interprétation pourra engendrer une spéculation foncière empêchant les commerces locaux de petite taille de pouvoir y investir), sur les éléments objectifs permettant d'effectuer des arbitrages entre ce qui y sera admis, sur la prise en compte du commerce dans l'établissement du SDT, etc. Il en va de même en ce qui concerne la notion de bassin.

L'Observatoire attire l'attention du Gouvernement sur le fait que la gestion des implantations commerciales implique une approche, en termes de périmètre, différente par rapport à l'aménagement du territoire qui ne repose pas sur les notions de bassin de consommation, d'agglomération, de zone de chalandise, de polarités ou encore de nodule commercial. Les périmètres territoriaux ne sont pas les mêmes et ne recouvrent pas les mêmes réalités que ceux utilisés pour réguler les implantations commerciales. De surcroît, les zones de chalandise sont mouvantes, dans le temps et dans l'espace, et dépendent du type d'achats (dans une conception plus précise que les 3 courants d'achats : alimentaire, léger, lourd), de l'offre proposée et du comportement des consommateurs/des chalandis.

Pour illustrer le propos, la carte ci-dessous montre en quoi pourrait constituer la centralité pour la commune de Gembloux. La périphérie proche du centre y est intégrée. Or, l'analyse commerciale s'effectue, entre autres, à l'échelle des nodules qui est bien plus fine que la centralité.

Exemple de centralité (Gembloux) :



L'extrait du schéma communal de développement commercial (ci-après SCDC) de Gembloux<sup>3</sup> repris ci-dessous montre que les périmètres d'action commerciaux sont bien plus fins que la centralité. Il est donc indispensable que l'approche commerciale soit maintenue sous cette forme dans la planification.

<sup>3</sup> Schéma communal de développement commercial de Gembloux, *Moniteur belge* du 5 août 2022.



### **1.2.3. L'Observatoire du commerce**

L'avant-projet de décret implique la suppression de l'Observatoire du commerce et, en contrepartie, la création d'une section « Développement commercial » au sein du Pôle Aménagement du territoire. L'Observatoire du commerce souligne que l'avant-projet de décret est peu clair par rapport à l'intégration du volet commerce dans le Pôle Aménagement du territoire.

Il s'inquiète par rapport aux éléments suivants :

- La composition, qui n'est pas clairement définie dans l'avant-projet de décret. L'Observatoire du commerce comprend du commentaire de l'article D.II.5 qu'il n'y aura plus d'experts spécialisés ayant une vision du commerce à l'échelle de la Wallonie alors que cela constitue l'une de ses plus-values. Dans le même sens, il n'y aura plus de représentant d'une administration spécialisée ayant connaissance des tenants et aboutissants des projets ou encore de l'historique des dossiers, ces aspects ne figurant que rarement dans les dossiers (expert technique).
- Les missions de la future section, celles-ci n'étant pas clairement définies dans l'avant-projet de décret.
- L'autonomie de cette section en termes d'organisation des travaux (ex. tenue d'auditions des demandeurs de permis comme le fait l'Observatoire du commerce) ou de champs d'analyse des dossiers (ex. autonomie quant aux critères d'analyse à appliquer pour apprécier un projet, prise en compte de la préservation des espaces agricoles, des zones d'activité économique industrielle ou encore des zones d'activité économique mixte dans l'examen des dossiers comme à l'heure actuelle).

**L'Observatoire du commerce demande :**

- **qu'il soit maintenu de manière indépendante à toute autre structure ;**
- **qu'il soit constitué d'experts ayant une vision globale du commerce en Wallonie ; comme c'est le cas à l'heure actuelle ;**
- **le maintien des missions identiques à celles qu'il exerce actuellement.**

### **1.2.4. La planification**

L'avant-projet de décret implique l'abrogation du Schéma Régional de Développement Commercial (ci-après SRDC). La planification de la fonction commerciale s'opèrera uniquement au travers des SDT, SDP et SDC entre autres, via la détermination de centralités précises.

En premier lieu, l'Observatoire n'a pas d'information sur la façon dont le commerce sera abordé par le futur SDT : partie spécifique commerce ? critères commerciaux pour l'identification des centralités ? intégration des travaux réalisés dans le cadre de la révision du SDT ? identification d'espaces où le commerce est à décourager ? intégration des concepts de nœuds et de polarités ? intégration de la notion de nœud et recommandations en ce qui concerne ces nœuds ?

En second lieu, l'Observatoire du commerce est sceptique en ce qui concerne l'opérationnalité de cette mesure. D'abord, l'avant-projet de décret prévoit l'établissement de SDP thématique visant l'implantation de commerces. L'Observatoire du commerce souligne qu'aucun SDP n'a actuellement été adopté et que le contenu figurant dans l'avant-projet de décret est flou. Ensuite, les communes devront réaliser des SDP ou des SDC reprenant leurs centralités, identifiées sur la base de critères établis par le SDT. Or, l'élaboration d'un schéma nécessite plusieurs années entre l'initiative et l'entrée en vigueur du document. A l'heure actuelle, très peu de SDC dans la mouture « CoDT » et aucun SDP n'ont été adoptés. En outre, l'avant-projet de décret modifie les dispositions relatives au contenu des SDC ce qui nécessitera un temps d'adaptation pour que les auteurs de projet agréés s'approprient

l'outil. Par ailleurs, la réforme implique la réalisation ou la révision de 253 SDC en même temps, ce qui posera des difficultés en termes de moyens humains (20 bureaux d'études agréés en Wallonie) et financiers (coût global, sachant que la réalisation d'un schéma peut se chiffrer à plusieurs dizaines de milliers d'euros). Il y aura une difficulté matérielle pour réaliser tous ces schémas endéans les 5 ans. L'Observatoire craint que les schémas supposés, entre autres, planifier les commerces, entrent en vigueur trop tard. Pour terminer sur ce point, l'Observatoire du commerce s'interroge sur la marge de manœuvre pour déterminer les centralités dans les schémas. Une homogénéité suffisante doit être garantie afin d'obtenir une régulation uniforme en Wallonie.

Enfin, l'Observatoire du commerce est convaincu de l'efficacité des SCDC. A l'heure actuelle, deux SCDC ont été adoptés (Hannut et Gembloux) et plusieurs communes sont à un stade avancé dans l'élaboration d'un tel SCDC. L'examen de ces schémas montre une approche fine de la fonction commerciale (identification des polarités commerciales ainsi que de leur attractivité, courants d'achats à privilégier ou à décourager, zones d'intervention prioritaires, nodules existants, recommandation par polarités, etc.). Ces éléments et analyses spécifiques se retrouveront-ils dans les futurs SDP ou SDC ?

**L'Observatoire du commerce demande :**

- le maintien du SRDC ou l'intégration des principes et concepts qu'il contient au SDT (bassins de consommation, agglomérations, nodules, catégorisation des nodules, recommandations pour les nodules et agglomérations, etc.) ;
- le maintien des SCDC (ou, à tout le moins, l'intégration des principes qui y figurent dans les SDP ou SDC).

#### **1.2.5. Le fait générateur des projets commerciaux soumis à permis d'urbanisme**

Le fait générateur par rapport aux projets commerciaux qui seront soumis à permis est inchangé. L'avant-projet de décret reproduit les faits générateurs du décret du 5 février 2015. L'Observatoire du commerce attire l'attention du Gouvernement sur les éléments suivants :

- la division de cellules existantes en plusieurs unités qui n'est pas envisagée ;
- la modification importante de la nature des activités de commerce de détail qui n'est pas précisée.

Ce type de projet a une importance significative dans le cadre de la gestion des polarités ou ensembles commerciaux existants. Ces projets impliquent l'implantation de nouveaux commerces dans des endroits qui ne sont pas forcément bien localisés par rapport aux centres-villes sans qu'il y ait de construction ou d'intervention sur un bâtiment (ex. implantation d'un magasin de type bazar dans une cellule précédemment occupée par un magasin de bricolage proposant du lourd en périphérie, équipement de la personne à la place d'une animalerie). Il y a donc lieu d'avoir une attention particulière par rapport à ce type de projet. L'Observatoire du commerce s'inquiète enfin de la disparition du régime de la déclaration et de la notification.

**L'Observatoire du commerce demande que :**

- la division de cellules commerciales existantes soit soumise à permis ;
- la notion de modification importante de la nature de l'activité commerciale soit suffisamment précise et encadrée afin d'éviter la localisation de commerces inappropriée dans des lieux inadéquats ;
- les secteurs ou sous-secteurs soient précisés de manière fine ;
- le régime de la déclaration et de la notification soit maintenu.

#### **1.2.6. L'appréciation des projets commerciaux (suppression des 4 critères)**

Les projets commerciaux qui seront soumis à permis d'urbanisme feront l'objet d'un permis d'urbanisme classique et seront analysés sur la base d'arguments visant à assurer un développement durable et attractif du territoire tels qu'ils découlent du CoDT.

L'Observatoire du commerce s'inquiète du flou en ce qui concerne les arguments qui fonderont les décisions concernant les projets commerciaux. L'aménagement du territoire n'appréhende pas avec finesse la fonction commerciale. Les éléments et objectifs, spécifiques au secteur, ne seront plus analysés (garantir des emplois stables et de qualité, assurer un approvisionnement de proximité – répondre à des besoins vitaux dans certains cas – pour la population, garantir une mixité commerciale permettant de répondre à des besoins divers, viser à un équilibre entre les fonctions urbaines et éviter le développement d'espaces commerciaux monofonctionnels, politique sociale, intégrer les commerces à proximité de zones habitées en vue d'éviter l'usage systématique à la voiture et les émissions de CO<sub>2</sub> qui en découlent, etc.).

L'Observatoire du commerce regrette que les critères établis par la législation actuelle (protection du consommateur, protection de l'environnement urbain, politique sociale et mobilité durable) soient supprimés. Il s'agit de critères objectivables qui permettent de répondre aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux majeurs que pose le commerce. Ils constituent des motifs impérieux d'intérêt général dont l'application par la Wallonie n'a pas été remise en question par la Cour de justice de l'Union européenne. Comme l'indique l'article D.I. du CoDT, « *le développement durable et attractif du territoire rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales ainsi que de la cohésion sociale* ». Une politique de développement territoriale implique d'intégrer d'autres paramètres que le « Physical planning ». Les ressources humaines ou la protection des ressources environnementales en font partie.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce souligne que les formulaires de demande de permis d'urbanisme ne requièrent pas d'informations spécifiques relatives aux commerces (ex. courants d'achats, sous-secteurs visés par le permis comme, par exemple, l'habillement, les soins de la personne). Si le formulaire de demande de permis d'urbanisme n'est pas adapté, les autorités n'auront pas les informations nécessaires concernant les types de biens qui seront vendus, ce qui est indispensable pour l'examen des projets de modification importante de la nature des activités de commerce de détail par exemple.

**L'Observatoire du commerce demande que :**

- **les 4 critères (et les 8 sous-critères) établis par la réglementation relative aux implantations commerciales soient conservés ;**
- **le contenu des formulaires de demande de permis d'urbanisme portant sur les projets commerciaux soit adapté (ex. courants d'achats, sous-secteur, etc.).**

### **1.2.7. La perte de l'expertise et d'une vision harmonisée à l'échelle de la Wallonie**

L'Observatoire du commerce estime qu'il est indispensable d'avoir des personnes compétentes disposant de connaissances pratiques et concrètes du commerce wallon. Il souligne que la réforme aboutira à la perte de l'expertise (connaissance du tissu commercial existant et à venir centralisée sur l'ensemble du territoire wallon, finesse de l'analyse commerciale, appréhension des enjeux actuels et futurs, publications, etc.) acquise tant par la Direction des implantations commerciales que par l'Observatoire du commerce grâce à l'application du décret implantations commerciales. Il craint qu'un manque d'expertise centralisée et uniformisée à l'échelle régionale entraîne un accroissement incontrôlé des mètres carrés commerciaux, comme cela a été observé par le passé. Le secteur étant basé sur une logique de concurrence, il n'est pas à même de s'autoréguler.

L'Observatoire du commerce s'interroge sur la façon dont seront analysés des projets commerciaux sans cette expertise uniforme pour toute la Wallonie ainsi que sur les moyens (humains et financiers) dont disposeront les acteurs de l'aménagement du territoire pour appréhender les spécificités des projets commerciaux et assurer les nouvelles missions que leur confère l'avant-projet de décret.

**L'Observatoire du commerce demande le maintien d'une administration et d'un organe consultatif spécialisés et dédiés à la thématique des implantations commerciales. Il importe d'avoir une vision unique de l'implantation des commerces pour l'ensemble du territoire wallon. Si le principe d'une suppression de ces organes est maintenu, l'Observatoire demande que des moyens humains et financiers suffisants soient alloués aux administrations régionales et communales concernées.**

### **1.2.8. L'absence de vision de l'état du commerce wallon**

L'Observatoire a précédemment attiré l'attention du Ministre de l'Economie sur la nécessité de disposer d'un cadastre de données commerciales accessibles. Il est indispensable d'avoir une vision de l'état du commerce wallon et de son évolution pour réaliser des analyses, des notes prospectives (ex. tendance évolutives du secteur de la distribution) et adopter les mesures ou actions appropriées. Le décret implantations commerciales établit plusieurs mécanismes permettant d'obtenir un cadastre des commerces en Wallonie (information sur toute ouverture, extension ou modification d'un commerce de détail, registre des déclarations, registre des modifications ou extension de commerce, décisions, outil Logic en tant que base de données, registre des permis délivrés, analyse fine contenue dans les permis) et d'avoir une idée de ce qui se passe sur le territoire wallon en matière de commerce. En outre, Logic en tant qu'outil d'aide à la décision comprend la répartition des commerces par nodule, ce qui constitue un élément clé pour analyser les implantations commerciales.

L'Observatoire du commerce regrette que ces outils, permettant la collecte de données par les pouvoirs publics, ne soient pas maintenus en l'état. Il ne voit pas comment un état du commerce wallon et des recommandations pourront être dorénavant réalisés sans ces données.

**L'Observatoire du commerce demande que :**

- les mécanismes figurant dans le décret du 5 février 2015 permettant la collecte de données soient maintenus et que les moyens nécessaires à cet effet soient fournis ;
- la base de données Logic soit maintenue, actualisée et accessible à l'Observatoire du commerce ;
- la base de données identifie et classe les nodules commerciaux.

### **1.2.9. L'impact en Communauté germanophone**

L'implantation commerciale relève de la compétence « économie » de la Wallonie et s'applique donc aussi sur le territoire de langue allemande. Ce n'est toutefois pas le cas de l'aménagement du territoire, qui a intégralement été transférée à la Communauté germanophone au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

L'intégration des politiques d'implantation commerciale dans les politiques d'aménagement du territoire aura donc un impact important pour la Communauté germanophone. L'abrogation du décret relatif aux implantations commerciales conduira à des difficultés voire un vide juridique au niveau du territoire de langue allemande. De même, se pose la question de la prise en charge et du transfert de la compétence au niveau de l'administration.

**L'Observatoire du commerce demande que cet aspect soit analysé en profondeur et qu'un dialogue formel soit instauré avec les autorités germanophones afin de solutionner, dès à présent, tout problème éventuel sur le territoire de langue allemande lié à ce transfert.**



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce

\*\*\*\*\*

## AVANT-PROJET DE DÉCRET

### modifiant le Code du Développement territorial

#### Exposé des motifs

1. La réforme proposée s'inscrit dans la droite ligne de la Déclaration de Politique Générale consacrée au développement du territoire, en particulier ses chapitres 3 (la politique industrielle et de recherche, de développement et de l'innovation), 7 (les entreprises et les indépendants), 10 (le logement) et 14 (le développement du territoire).

#### **A. Les quatre volets de la réforme**

2. La réforme comporte quatre volets :

- adapter le CoDT aux objectifs de réduction de l'étalement urbain;
- améliorer le CoDT en tirant parti de l'expérience acquise depuis sa mise en oeuvre;
- procéder à l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et concentrer l'appréhension des implantations commerciales, tant au niveau de la planification que des autorisations, dans le CoDT;
- proposer de nouvelles mesures en matière de lutte contre les inondations et intégrer les recommandations de la commission d'enquête parlementaire chargée d'examiner les causes et d'évaluer la gestion des inondations de juillet 2021 en Wallonie.

a. Adapter le CoDT aux objectifs de réduction de l'étalement urbain

3. Depuis les années 50, les croissances économiques et démographiques, ajoutées aux modifications dans les modes d'habiter, de travailler et de consommer et aux règles d'urbanisation en vigueur, ont entraîné un étalement de l'urbanisation au détriment, essentiellement, des terres agricoles et de l'attractivité des centres-villes. La voiture pour tous a permis d'éloigner la résidence du lieu de travail, des points d'approvisionnement en services et achats divers, et en définitive des centres urbains. La Wallonie a dès lors connu un exode de la ville vers les espaces ruraux.

Comme le met en exergue la Déclaration de politique régionale 2019-2024, « la croissance des terrains artificialisés a été la plus intense entre la fin des années 80 et la fin des années 90, avec une artificialisation moyenne de plus de 18 km<sup>2</sup>/an. Durant les années 2000, l'artificialisation est tombée à 16 km<sup>2</sup>/an et elle baisse encore entre 2010 et 2015 à 12,7 km<sup>2</sup>/an et pour la dernière période de trois ans (2015-2017) à 11,3 km<sup>2</sup>/an ». Entre 1985 et 2021, les terrains visés par ce phénomène (sans les espaces non cadastrés) ont connu une croissance de 562 km<sup>2</sup>, soit 3,2 fois l'équivalent de la superficie de la ville de Namur. Or, les terres non artificialisées constituent une ressource essentielle finie, qui participe, avec d'autres, à la lutte contre les change-

ments climatiques et à la préservation de la biodiversité.

4. Les dommages qui en résultent de l'étalement urbain sont nombreux :

- la dépendance à la mobilité automobile se renforce en raison de l'éloignement entre l'offre et la demande, et ce dans un contexte de crise énergétique;
- la biodiversité est affectée par la réduction des habitats naturels et l'isolement des espèces augmente en raison des « barrières écologiques » que crée l'urbanisation;
- le mitage des paysages affecte l'identité des territoires ruraux, la qualité de vie des habitants et l'attractivité, notamment touristique, du territoire wallon;
- l'imperméabilisation des sols augmente les risques naturels en accentuant le ruissellement;
- l'étanchéisation des sols impacte nos réserves d'eau, pourtant riches wallonnes, par la réduction de l'infiltration, l'augmentation de l'évaporation et le risque d'altération par le contact avec les espaces minéralisés;
- l'agriculture perd son « outil de production », ce qui affecte son rôle nourricier;
- la réalisation et l'entretien des voiries et impétrants nécessités par l'étalement urbain grèvent lourdement les finances publiques;
- la multiplication de l'exode urbain dans les espaces non bâtis en périphérie des villes entraîne notamment les phénomènes de périurbanisation, rurbanisation et émergence de cités dortoirs.

5. Ces incidences, parmi d'autres que l'on pourrait encore citer, ont pour caractéristique de mettre en cause des valeurs essentielles qui concernent le patrimoine que nous céderons aux générations futures. Puisque l'aménagement du territoire a pour essence la recherche de l'organisation spatiale optimale, il appartient à la législation qui encadre cette matière d'appréhender adéquatement la problématique de l'étalement urbain.

Les prises de conscience apparaissent principalement à partir des années 90 et se cristallisent, en Wallonie, par l'adoption du décret du 27 novembre 1997 de décentralisation et de participation, lequel modifia l'article 1er du CWATUP pour y inscrire le souci d'une utilisation parcimonieuse du sol. Cependant, aucune mesure concrète n'a été mise en place, si ce n'est l'obligation, progressivement généralisée, de compenser toute création de nouvelle zone destinée à l'urbanisation lors de la révision du plan de secteur par la désaffectation d'une superficie équivalente de zone urbanisable ou par la mise en place de compensation al-

ternative (art. 46, §1er, aliéna 2, 3°, devenu l'art. D.II.45, §3, du CoDT). Par ailleurs, aucune révision des plans de secteur à grande échelle en vue de limiter les zones urbanisables n'a été envisagée.

6. Le phénomène n'est pas seulement wallon puisque bon nombre de pays en Europe (Pays-Bas, Suisse, Allemagne, France, ...) se sont attelés à combattre l'artificialisation. Au niveau de l'Union européenne, les communications de la Commission des 11 février 2004 et du 11 janvier 2006 intitulées « Vers une stratégie thématique pour l'environnement urbain » avaient déjà stigmatisé l'étalement urbain. Dans la communication « Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources » (2011), la Commission exprime l'ambition de stopper l'artificialisation des terres d'ici 2050. Aujourd'hui, la Commission européenne a présenté une « Stratégie en faveur des sols » (novembre 2021) avec une législation qui devrait être adoptée en 2023. On y lit qu'« afin d'atteindre l'objectif de l'Union européenne de mettre un terme d'ici à 2050 à l'augmentation nette de la surface de terres occupées, les États membres devraient fixer leurs propres objectifs ambitieux en la matière au niveau national, régional et local pour 2030 et appliquer la « hiérarchie de l'occupation des terres » consistant à éviter – réutiliser – minimiser – compenser – au lieu d'imperméabiliser de nouvelles terres naturelles ou agricoles ».

7. La lutte contre l'étalement urbain est donc une réforme prioritaire portée par le Gouvernement wallon. La résolution du Parlement wallon, adoptée le 28 septembre 2017, relative à la mise en oeuvre d'une politique wallonne du climat prônait, au niveau de l'aménagement du territoire, de « limiter progressivement l'étalement urbain » et « d'être attentif aux effets négatifs de la croissance de l'occupation des sols et à l'imperméabilisation de ceux-ci ». La Déclaration de Politique régionale 2019-2024 poursuit en ce sens en précisant que « pour freiner l'étalement urbain et y mettre fin à l'horizon 2050, il s'agit à court terme de poursuivre les objectifs suivants :

- réduire la consommation des terres non artificialisées en la plafonnant d'ici 2025;
- préserver au maximum les surfaces agricoles;
- maintenir, réutiliser ou rénover le bâti existant;
- localiser au maximum les bâtiments à construire dans les tissus bâtis existants (urbains, ruraux ou périurbains) situés à proximité des services et transports en commun;
- restaurer la biodiversité »<sup>(1)</sup>.

8. Comme le prévoyait la Déclaration de politique régionale, un groupe d'experts a été désigné pour élaborer une méthodologie de mesure de l'étalement urbain, une trajectoire de superficie artificialisable jusqu'à 2050 au niveau régional, ensuite déclinée par bassin sous-régional, et identifier les instruments nécessaires pour atteindre les objectifs. Les outils existants de stratégie, de planification et d'urbanisme, régionaux et communaux, ainsi que les permis ont été analysés

par le groupe d'experts afin d'établir dans quelle mesure ils pourraient contribuer, à leur niveau, à encadrer la réduction de l'artificialisation et de l'étalement urbain. Chaque outil a été évalué sous l'angle de ses atouts, faiblesses, opportunités et menaces. Ces recherches ont abouti au dépôt de leur rapport le 18 novembre 2020. Une équipe juridique a ensuite travaillé à l'intégration de ces données et suggestions dans un projet de décret modifiant le CoDT.

9. Le présent projet de décret transpose ces principes dans le CoDT.

Avant d'exposer les principes qui ont été mis en oeuvre dans ce cadre, il est utile d'identifier les outils à mettre en place pour y parvenir étant précisé que le contenu de ces outils (trajectoire, bassin, centralité, etc...) sera déterminé dans les schémas qui les mettront en oeuvre :

- il est nécessaire de définir une trajectoire régionale de réduction de l'étalement urbain avec des objectifs pour 2025 et 2050, ce qui suppose la détermination d'outils de mesures permettant d'évaluer l'évolution de l'artificialisation;
- les besoins et caractéristiques du territoire wallon ne sont pas uniformes. Il est donc nécessaire, pour déterminer les trajectoires, de raisonner par bassin, entendu comme des sous-espaces régionaux permettant d'affiner et de particulariser les analyses et les choix à faire en vue de l'optimisation spatiale;
- afin de lutter contre l'étalement urbain, il faut rechercher le ou les modes d'organisation spatiale qui permettent de maximiser l'efficacité des échanges tout en réduisant les externalités négatives sur l'environnement. C'est bien l'efficacité des échanges que l'optimisation tend à maximiser et non forcément les échanges eux-mêmes. Ceci signifie qu'il doit être tiré le meilleur de chaque externalité en vue de satisfaire de l'ensemble des besoins que doit rencontrer ou anticiper le développement durable et attractif du territoire, et en tenant compte « sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale » . Pour ce faire, l'urbanisation doit se concentrer dans ce que l'on appellera les « centralités », conçues comme des lieux caractérisés par une concentration en logements et fournissant, au minimum, une bonne accessibilité en transports en commun et des services et équipements de base, tout en assurant la qualité de vie des habitants (espaces verts, surface habitable, etc...), la cohésion et la mixité sociale;
- les trajectoires et espaces centraux ainsi déterminés, il est encore nécessaire de prévoir les mesures concrètes (densités, sort des ZACC, ...) permettant de mettre en oeuvre cet objectif d'optimisation spatiale.

A la suggestion du groupe d'experts « artificialisation », il est proposé d'intégrer au CoDT un nouveau concept devant porter ce qui devient un objectif d'intérêt général du Code, à savoir l'« optimisation spatiale ». Cet objectif est défini comme visant à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation. Ce concept, plus large que celui d'artificialisation, intègre aussi des réflexions relatives aux typologies d'urbani-

1. L'adéquation de ces mesures et échéances temporelles avec les projets européens est à relever.

sation, telle la construction d'habitations ou encore la recherche de plus de mixité dans l'implantation des fonctions.

L'échelle du schéma de développement du territoire wallon est plus adaptée à la fixation des critères devant encadrer la détermination des centralités et des mesures à mettre en oeuvre en leur sein. L'échelle communale ou pluricommunale devra alors prendre en charge la définition précise de ces centralités que contient son territoire et les mesures concrètes à y mettre en oeuvre.

Cependant, le déploiement de ce scénario à deux niveaux requiert un minimum de temps. Ainsi, il faudra adopter le nouveau schéma de développement du territoire et, au vu des critères alors retenus, les communes pourront commencer l'élaboration des schémas communaux. L'échéance 2025 sera nécessairement dépassée et celle de 2030 le sera probablement. Au surplus, ce travail en deux temps suppose que toutes les communes wallonnes soient soutenues pour jouer un rôle actif en mobilisant les moyens humains et financiers nécessaires pour la révision ou l'élaboration d'un schéma communal ou pluricommunal intégrant les centralités et mesures nécessaires à l'optimisation spatiale.

Or, on ne peut différer à trop long terme la concrétisation d'un objectif considéré aujourd'hui comme essentiel. Il est donc apparu nécessaire de prévoir la possibilité d'inscrire dans le schéma de développement du territoire, non seulement les critères nécessaires à la détermination des centralités et des mesures devant guider l'urbanisation dans et en dehors de celles-ci, mais aussi les centralités et mesures elles-mêmes qui s'appliqueront à défaut de centralités et de mesures consacrées par un schéma de développement pluricommunal ou communal. Ces indications concrètes du schéma de développement du territoire présenteront une uniformité sur le territoire wallon ou en fonction des types de centralités qui pourraient constituer un incitant pour les communes à utiliser les outils d'affinement qui sont mis à leur disposition.

Pour concrétiser cet effet incitatif, et en vertu du principe de subsidiarité, les centralités et mesures du schéma de développement territorial sortiront leurs effets cinq années après l'entrée en vigueur du schéma. Les communes disposeront donc d'un délai pour adopter ou réviser leur schéma de développement pluricommunal ou communal et ainsi éviter l'application des centralités et mesures du schéma de développement du territoire. Les centralités et mesures édictées par le schéma régional et entrées en vigueur cesseront de produire leurs effets lors de l'entrée en vigueur de mesures et centralités définies par schéma pluricommunal ou communal.

Puisqu'il importe donc de promouvoir et faciliter l'adoption des schémas de développement pluricommunaux et communaux, il est prévu la possibilité d'adopter un schéma pluricommunal ou communal portant uniquement sur la thématique de l'« optimisation spatiale ». Ce contenu allégé permettra une adoption plus rapide de ces outils. Ce schéma thématique pourra abroger les schémas d'orientation locaux existant au sein de son périmètre dont l'obsolescence des indications pourrait nuire à l'objectif d'optimisation spatiale. Il devra également déterminer l'ordre de priorité de

mise en oeuvre des zones d'aménagement communal concerté, ce qui est inévitable pour oeuvrer à l'optimisation spatiale.

Pour inciter les communes à prendre en charge les objectifs d'optimisation spatiale qui seront définis dans le schéma de développement du territoire, il est prévu que le Gouvernement pourra solliciter d'une commune qu'elle décide de l'élaboration ou de la révision d'un schéma de développement communal thématique. Le conseil communal devra prendre position à cet égard dans les six mois qui suivent la réception de la demande du Gouvernement.

Ainsi, en définitive, les mécanismes mis en place en vue de l'optimisation spatiale s'articulent autour de trois temps :

1. le schéma de développement du territoire contiendra les critères de délimitation des centralités et de détermination des mesures destinées à guider l'urbanisation dans et en dehors de ces centralités. Il définira également les centralités et mesures IN et OUT, lesquelles entreront en vigueur cinq années plus tard si les communes n'ont pas adopté entretemps un schéma de développement pluricommunal ou communal;
2. si, malgré l'entrée en vigueur du schéma de développement du territoire, les communes restent inactives, le Gouvernement peut inviter celles-ci à entamer une procédure d'élaboration ou de révision de leur schéma de développement communal.
3. si, malgré cette invitation, les communes concernées n'ont pas adopté leur schéma de développement du territoire, le Gouvernement pourra décider d'initier une procédure de révision du plan de secteur là où elle est la plus nécessaire.

Concernant les rapports entre le schéma de développement du territoire et les schémas pluri-communaux ou communaux, il est apparu nécessaire de prévoir des conditions particulières lorsqu'un permis ou un certificat d'urbanisme voudra s'écarter des indications du schéma de développement du territoire. Il est en effet important que les objectifs du schéma régional ne soient pas compromis, que les spécificités locales justifient cet écart et, enfin, que l'impact paysager soit appréhendé.

Le plan de secteur pourra, lui, contenir des périmètres de protection « des espaces hors centralités » et des prescriptions supplémentaires relative à « l'optimisation spatiale ». Par ailleurs, dans le cadre des révisions de plan secteur pour y inscrire une zone d'enjeu régional ou communal, il est proposé de supprimer les bonus de compensation que prévoit actuellement le Code dans la mesure où ils sont contraires à l'objectif de réduction de l'artificialisation.

La mise en oeuvre des zones d'aménagement communal concerté impacte l'optimisation spatiale dans la mesure où celles qui se trouvent en périphérie contribuent, a priori, à l'étalement urbain alors que celles qui sont incluses dans les centralités doivent pouvoir être mobilisées pour répondre aux besoins. Ainsi, pour favoriser la mise en oeuvre des zones situées dans les centralités, il est prévu de permettre leur urbanisation par la seule délivrance de permis d'urbanisation ou

d'urbanisme de constructions groupées, à la condition toutefois qu'ils portent sur une superficie d'au moins 2 hectares. Cette surface minimale retenue est celle à partir de laquelle la demande de permis est obligatoirement soumise à étude d'incidences, ce qui garantira que l'autorité dispose des informations nécessaires pour apprécier les incidences de l'urbanisation qu'elle autorise.

Concernant les rapports entre le schéma de développement du territoire et les permis, il est proposé d'abaisser à 2 hectares le seuil à partir duquel la localisation des permis doit respecter la structure territoriale. Il est aussi précisé que cette localisation se comprend en regard des objectifs du schéma. Par ailleurs, dans une optique de lutte contre l'artificialisation, une fois les centralités en vigueur, la règle du comblement verra son champ d'application limité à leur périmètre afin de concentrer les applications de ce mécanisme dérogatoire là où l'urbanisation doit être encouragée. Le Gouvernement pourra par ailleurs, en exerçant l'habilitation qui lui est créée, préciser les conditions auxquelles la dérogation peut être accordée. Le Gouvernement pourrait ainsi, par exemple, imposer la prise en considération du potentiel agricole des terres pour apprécier si le projet ne compromet pas l'aménagement de la zone.

De manière plus générale, le Gouvernement est conscient des enjeux liés à l'acceptabilité sociale des contraintes que les réformes proposées vont induire. Lutter contre l'étalement urbain et réduire l'artificialisation remet en question l'utilisation du territoire et peut impacter de nombreux aspects de la vie. Evidemment, le concept d'optimisation impose de rencontrer des objectifs en prenant en considération la qualité de vie des wallons mais il n'en reste pas moins que le défi de l'adhésion doit être relevé.

La Conférence Permanente du Développement Territorial travaille actuellement à l'élaboration d'un « guide pratique pour soutenir le processus d'acceptabilité sociale des projets d'urbanisme » dans le but de « contribuer ensemble au renforcement des centralités ».

Le Gouvernement sera attentif à l'évolution puis à la valorisation de ces travaux.

10. Enfin, sans préjudice de l'attention à porter à la qualité du cadre de vie et à la cohésion sociale, l'optimisation spatiale se doit de souligner la place de la nature dans le développement territorial. Le CoDT est déjà riche d'outils qui intègrent la prise en compte de la nature, mais, alors que la lutte contre l'étalement urbain et la réduction de l'artificialisation vont tendre à concentrer l'urbanisation, il convient de souligner que cette concentration ne doit pas se faire au détriment de la nature dont l'apport au développement durable et attractif est aussi important, notamment pour atténuer les problèmes économiques, sociaux et environnementaux de la Wallonie et permettre à la Région de faire face aux changements climatiques.

A cette fin, la réforme propose plusieurs interventions :

- au niveau de la planification communale, le renforcement de l'analyse contextuelle au niveau des perspectives et besoins écologiques et agronomiques et

l'introduction d'un renvoi vers l'« infrastructure verte », à savoir, selon la définition donnée par la Commission européenne, un réseau constitué de zones naturelles et semi-naturelles et d'autres éléments environnementaux faisant l'objet d'une planification stratégique, conçu et géré aux fins de la production d'une large gamme de services écosystémiques » (Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des Régions, « Infrastructure verte – Renforcer le capital naturel de l'Europe », COM/2013/0249 final). Moins onéreuse, plus robuste et plus durable que l'infrastructure dite « grise », l'infrastructure verte est aussi vitale au système urbain tant pour ses habitants que pour leurs activités économiques et ainsi prend tout son sens au sein de la police du développement territorial. Elle vise à la multifonctionnalité appréhendée au travers des « services écosystémiques » qu'elle rend à l'humain (par exemple, participer à réduire le réchauffement climatique et à augmenter l'adaptation aux conséquences de celui-ci, lutter contre les risques d'inondation ou d'érosion des sols, créer des espaces de loisirs ou pour l'agriculture urbaine, prévenir la formation d'îlots de chaleur, etc...). Cette finalité de l'infrastructure verte (prodiguer des services à l'humain) lui confère une place légitime dans la police de l'aménagement du territoire, étant précisé que pour répondre adéquatement aux objectifs qui lui sont assignés, l'infrastructure verte doit veiller à une distribution équitable des espaces verts sur le territoire;

- au niveau des charges d'urbanisme, tant pour préciser les impacts négatifs sur la collectivité au niveau local pris en considération que pour déterminer les actes et travaux pouvant être imposés;
- au niveau de l'articulation entre les permis et les dérogations à la loi sur la conservation de la nature pour clarifier l'impossibilité de mettre en oeuvre un permis d'urbanisme sans disposer de la dérogation nécessaire;
- au niveau de l'évaluation des incidences des plans, schémas, guides et périmètres, pour s'assurer d'une prise en considération de la réglementation relative à la nature pour apprécier l'existence d'incidences non négligeables.

#### b. Améliorer le CoDT

11. Le CoDT est entré en vigueur le 1er juin 2017.

Les premières années de sa mise en oeuvre témoignent de nombreux apports de ce nouveau code par rapport au CWATUP, mais, de manière attendue, elles ont aussi mis en lumière certains défauts à corriger.

Pour objectiver la situation, le Ministre ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions a instauré un groupe d'experts chargé de récolter, auprès des acteurs de terrain, les critiques adressées au CoDT, puis d'émettre un avis sur leur pertinence et les solutions à y apporter.

Ont participé à ces travaux par exemple l'Union des Villes et Communes de Wallonie, l'ordre des Architectes, les CATUs, l'UPSI, l'UWE. L'administration a

activement collaboré au travail sous l'égide du représentant de Monsieur le Ministre.

La présente réforme se donne pour objectif de répondre aux critiques jugées pertinentes par le groupe de travail dans la mesure où celles-ci peuvent être solutionnées par une modification du CoDT.

12. Les modifications proposées poursuivent six objectifs :

- améliorer les outils et, en lien avec le volet de lutte contre l'étalement urbain, optimiser la gestion du territoire;
- rendre la procédure de délivrance des permis et des certificats plus efficiente;
- renforcer la sécurité juridique;
- mieux utiliser les forces vives et les ressources;
- tirer les leçons du Covid;
- adapter le code aux changements institutionnels survenus après son adoption.

i. Améliorer les outils et optimiser la gestion du territoire

13. La réforme propose de combler des lacunes du CoDT qui constituent des freins au développement durable et attractif du territoire.

Ainsi, elle organise de nouvelles articulations entre les outils et résout des conflits qui peuvent entraver la gestion qualitative du cadre de vie (voyez l'articulation entre la dérogation au plan de secteur et l'écart avec certains schémas et avec la carte d'affectation des sols ou l'articulation entre les anciens schémas de structure et les guides).

Elle opérationnalise les procédures conjointes plan/permis de l'article D.II.54 et périmètre/permis de l'article D.V.16.

Elle facilite l'affectation de terrains dont la mise en oeuvre est entravée par des périmètres de réservation inscrits au plan de secteur malgré qu'ils ne concernent pas de principales infrastructures. Pour les infrastructures principales désuètes, il est rappelé que l'administration examine des possibles modifications des plans de secteur pour désinscrire les tracés sur la base de la procédure organisée par l'article D.II.43 du code que le projet propose de simplifier en permettant une dispense d'évaluation des incidences. Sur cette base, le Gouvernement réalisera un travail d'abrogation des périmètres de réservation et projets de tracés devenus obsolètes.

Elle habilite aussi le Gouvernement à prolonger la clause de réversibilité qui affecte les zones d'habitat vert pour solutionner les difficultés constatées dans la pratique et permettre d'atteindre l'objectif recherché.

14. Cet objectif d'améliorer les outils donne une place importante à l'évaluation de leurs incidences, gage de leur pertinence.

Outre une modification du contenu minimal du rapport sur les incidences environnementales, il est proposé de soumettre à évaluation des incidences les outils qui, en considération de la jurisprudence récente de la Cour de Justice de l'Union Européenne, constituent

des plans et programmes soumis à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, les guides et les périmètres de remembrement urbain, de sites à réaménager et de réhabilitation paysagère et environnementale. A l'égard de ces deux derniers outils, la réforme s'inspire naturellement de la circulaire du 10 août 2020. Il est prévu une entrée en vigueur immédiate des nouvelles dispositions aux procédures en cours, vu l'enjeu majeur de sécurité juridique. Concernant les périmètres de remembrement urbain, de sites à réaménager et de réhabilitation paysagère et environnementale, cette entrée en vigueur immédiate ne pose pas de difficultés importantes vu l'application de la circulaire évoquée ci-dessus. Concernant les guides en cours d'élaboration (38 à des phases d'avancement très différents), malgré les contraintes que peut représenter une entrée en vigueur immédiate, il est jugé préférable de ne pas permettre leur adoption finale car les guides ainsi adoptés pourraient risquer d'invalider la délivrance de toute autorisation délivrée dans son périmètre.

La participation du public est renforcée par l'ajout de possibilités de consultation à distance des réunions d'information préalables et séances de présentation du SDT.

ii. Rendre la procédure de délivrance des permis et des certificats plus efficiente

15. La procédure de délivrance des permis et certificats a, naturellement, retenu particulièrement l'attention du groupe d'experts parce qu'elle constitue le lien privilégié des utilisateurs du territoire avec le CoDT.

Les modifications proposées à ce titre sont de 3 types.

16. Pour certaines, il s'agit de clarifier le texte qui, à l'usage, a révélé des difficultés d'interprétation.

Ainsi, par exemple, les articles D.IV.15 et D.IV.16 qui déterminent les hypothèses où le collège doit statuer sur la base d'un avis du fonctionnaire délégué, sont réécrits pour en améliorer la lisibilité.

Toujours en lien avec la consultation du fonctionnaire délégué, l'article D.IV.17 est complété pour résoudre la difficulté posée par des demandes qui ne concernent qu'en partie des hypothèses d'avis conformes du fonctionnaire délégué.

L'article D.IV.22 définissant les hypothèses dans lesquelles les permis sont délivrés par le fonctionnaire délégué est ajusté à la suite d'un arrêt du Conseil d'Etat ayant donné au point 6° de l'alinéa 1 (actes et travaux situés dans le périmètre visé à l'article 1<sup>er</sup>, 1° du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques) une interprétation contraire à la volonté du législateur.

Enfin, les conditions auxquelles la planologie en cours peut justifier un refus de permis sont précisées pour éviter des interprétations divergentes.

17. D'autres modifications tendent à rationaliser et simplifier les procédures, tant pour les autorités que pour les demandeurs d'autorisation.

L'accent est mis sur l'efficacité et l'économie procédurale.

C'est, en particulier, le cas des modifications proposées aux délais de rigueur qui jalonnent les procédures.

A cet égard, les modifications doivent être appréciées dans leur globalité pour percevoir le rééquilibrage qu'elles opèrent. Si le délai pour accuser réception du dossier recevable et complet est allongé à 30 jours (pour permettre un meilleur examen des dossiers à ce stade précoce qui oriente la suite de la procédure), le délai de prolongation est, lui, réduit à 20 jours de telle sorte que, dans son ensemble, le délai dans lequel le permis ou le certificat est délivré reste identique.

Les fonctionnaires délégués se voient déchargés de l'obligation de rédiger une proposition de décision valant permis ou certificat dans l'hypothèse du silence du collège, moyennant le respect du formalisme de l'article D.IV.47, §2. En effet, dans cette hypothèse de silence du collège, il est proposé, désormais, que le Gouvernement soit automatiquement saisi de la demande. Ainsi, les hypothèses de silence du collège sont traitées de manière identique qu'il y ait eu, ou non, un avis préalable du fonctionnaire délégué.

Cet alignement des procédures a de nombreux effets positifs.

Tout d'abord, il permet d'alléger la charge de travail des fonctionnaires délégués, ce qui autorise d'autres adaptations procédurales, telles que l'adaptation des délais dans lesquels le fonctionnaire statue sur les demandes relevant de sa compétence (rendus identiques à ceux dans lesquels le collège statue sur les demandes dont il est saisi).

Ensuite, pour le demandeur, il facilite le suivi de sa demande en donnant aux procédures un canevas plus lisible.

Cet objectif d'alignement est consacré à d'autres étapes des procédures, notamment pour

- faire bénéficier les réunions d'informations préalables des mesures de suspension et de prolongation applicables aux enquêtes publiques et annonces de projet;

- déterminer le délai de consultation des services ou commissions qui est, désormais, unifié à trente jours;

- fixer le délai dans lequel le collège communal peut restatuer sur une demande de permis après suspension par le fonctionnaire délégué, annulation par le Gouvernement ou retrait, tenant compte de la nécessité éventuelle de réaliser des mesures de publicité ou de consulter des services ou commissions. Une prolongation de 40 jours, identique à celle dont dispose le Gouvernement en recours, est proposée;

- partager les obligations d'affichage entre les autorités et les demandeurs que la mesure de publicité soit une annonce de projet ou une enquête publique.

18. L'amélioration des procédures passe aussi par l'assouplissement de certaines contraintes.

C'est en particulier le cas concernant la possibilité pour le demandeur de déposer des plans modifiés.

Le système actuel, conditionnant le dépôt de plans modifiés en première instance à l'accord de l'autorité compétente et faisant l'objet d'interprétation divergente quant à la possibilité de déposer des plans modifiés en recours s'avère trop rigide et peut induire l'obligation de ré-instruire entièrement une nouvelle demande de permis, là où une modification de la demande aurait permis une économie de temps et d'énergie.

Dans le respect des compétences et prérogatives de toutes les autorités intervenantes dans le cours de la procédure, il est suggéré de réformer le régime des plans modifiés, tant en instance qu'en recours.

En instance, l'accord de l'autorité n'est plus requis pour déposer des plans modifiés et l'annonce par le demandeur de sa décision d'introduire des plans modifiés interrompt les délais d'instruction pour un délai de 180 jours maximum.

En recours, le demandeur peut introduire des plans modifiés avec le recours. Ultérieurement, le dépôt de plans modifiés n'est admis qu'à la demande du Gouvernement. Et, dans les deux cas, la modification de la demande ne peut avoir qu'une portée limitée et doit trouver son fondement dans une observation émise dans le cadre des mesures de publicité, un avis ou dans la décision de l'autorité de première instance.

La réforme propose aussi d'introduire des hypothèses où la durée d'un permis d'urbanisme peut être limitée dans le temps : la modification de destination d'un bien ou la création de logement.

Il s'agit alors d'autoriser des actes et travaux qui ne sont admissibles qu'en considération d'une situation factuelle particulière qui peut évoluer. Limiter l'autorisation dans le temps constitue une alternative à un refus pur et simple de l'autorisation et s'inscrit, de ce fait, dans la dynamique d'assouplissement du CoDT.

### iii. Renforcer la sécurité juridique

19. La réforme est aussi l'occasion de renforcer la sécurité juridique en améliorant soit la sécurité des outils, soit le suivi des autorisations.

20. Concernant la sécurité des outils, il a été exposé ci-dessus qu'il est proposé de procéder à une évaluation des incidences des guides et périmètres de remembrement urbain, de sites à réaménager et de réhabilitation paysagère et environnementale.

La publication intégrale au Moniteur belge des arrêtés adoptant les périmètres de remembrement urbain, de sites à réaménager et de réhabilitation paysagère et environnementale est également suggérée.

Il est proposé d'abroger avec effet rétroactif l'article D.II.66, §4 du CoDT que, par un arrêt 75/2021 du 20 mai 2021, la Cour constitutionnelle a déclaré violer « les articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 « relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement », en ce qu'il exempte l'abrogation de plein droit des plans qu'il vise d'une évaluation environnementale au sens de l'article 2, point b), de cette directive ». Cette déclaration d'inconstitutionnalité induit une insécurité juridique pour tous les permis

délivrés dans le périmètre des plans communaux d'aménagement que la disposition a abrogé. En effet, à ce stade, les autorités délivrant les permis n'ont d'autre choix que d'appliquer la disposition décrétales mais cette application invalide, potentiellement, tous les permis concernés.

Enfin, il est aussi proposé de supprimer les fonds d'aménagement opérationnel et fonds des sites à ré-aménager et des sites de réhabilitation paysagère et environnementale dont la conformité de l'usage au droit budgétaire est critiquée par l'inspection des finances.

21. Concernant le suivi des autorisations, la réforme propose de

- rendre plus efficace le contrôle de l'implantation en permettant aux communes qui le souhaitent de valider l'implantation constatée par un professionnel;

- dans un but d'égalité de traitement et d'efficacité, rendre l'avertissement préalable facultatif, permettre son établissement pour toute infraction et réduire le temps minimal accordé au contrevenant pour se mettre en conformité de manière à permettre, lorsque c'est utile, un établissement rapide du procès-verbal;

- clarifier les rapports entre la transaction et la délivrance d'un permis de régularisation en précisant que la transaction ne peut être proposée qu'à l'issue de l'instruction d'une demande de régularisation pour permettre à l'autorité qui fait la proposition d'être pleinement informée du caractère effectivement régularisable ou non des infractions.

iv. Mieux utiliser les forces vives et les ressources

22. Certaines tâches imposées aux autorités génèrent des contraintes excessives par rapport à leur intérêt.

La réforme propose donc de les adapter ou d'y mettre fin.

Le cas de la proposition de décision du fonctionnaire délégué qui doit être rédigée pour valoir autorisation en cas de silence du collègue a été évoqué ci-dessus.

Dans le même ordre d'idée, l'autorisation préalable du Gouvernement pour aliéner ou grever des droits réels les biens situés dans un périmètre provisoire SAR induit une charge de travail considérable alors que la pratique enseigne que les refus sont rarissimes. Il apparaît qu'une information du candidat acquéreur et une possibilité d'instaurer un droit de préemption dans ces périmètres peuvent adéquatement remplacer ce processus.

Mieux utiliser les forces vives se traduit aussi par la proposition de permettre aux agents contractuels de la Région de dresser procès-verbal d'infraction. Ainsi, l'effectivité de la politique répressive s'en trouvera améliorée.

23. La meilleure utilisation des ressources passe par une réforme importante du régime des charges d'urbanisme, dans le respect des principes fondamentaux qui les gouvernent aujourd'hui.

Les charges d'urbanisme ont pour but de « compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal » dans le respect du principe de proportionnalité.

Leur mise en oeuvre se heurte cependant à des difficultés pratiques qui en réduisent l'usage. La réforme suggère de lever ces verrous pour permettre aux autorités un meilleur recours aux charges dont il découlera une approche plus égalitaire que celle constatée aujourd'hui. En effet, à l'heure actuelle, la complexité de mettre en oeuvre le mécanisme et la contrainte d'imposer une charge en nature concentrent l'imposition des charges dans les plus grands centres urbains alors que l'urbanisation n'y génère pas forcément les impacts les plus importants sur la collectivité.

Pour résoudre ces problèmes, deux apports majeurs sont suggérés : l'introduction des charges en numéraire et la possibilité d'autoriser la réalisation de charges en nature dans une autorisation distincte du permis chargé.

Enfin, dans le respect de la Déclaration de Politique Régionale, l'accent est mis sur la possibilité qu'ouvrent les charges renforcer la politique du logement d'utilité publique dans le chef des pouvoirs locaux. Se faisant, la réforme participe à l'effort au bénéfice du logement public, qui tend à consacrer le droit à un logement décent consacré par l'article 23 de la Constitution.

v. Tirer les leçons du covid.

24. La réforme propose encore de tirer les leçons des mesures mises en oeuvre, dans l'urgence, au moment de l'apparition de la pandémie de Covid 19.

La dématérialisation des processus auxquels la pandémie a contraint a montré, au final, certains avantages qu'il convient de pérenniser.

25. La virtualisation des réunions de la Commission d'Avis sur les Recours a induit une plus grande présence des représentants communaux, tout en facilitant les échanges notamment autour des documents partagés par écran. Elle est en voie d'être consacrée par un arrêté ad hoc.

La possibilité d'organiser des réunions de projet des réunions du Pôle Aménagement ou des réunions de CCATM en visio-conférence pourrait, de la même manière, renforcer la participation de leur membres. Le projet prévoit une habilitation au Gouvernement en ce sens.

26. L'organisation des réunions d'information préalables en distanciel a favorisé une meilleure participation du public que le déplacement à une réunion physique peut décourager. Il convient dès lors de conserver cette possibilité d'information à distance tout en maintenant les réunions présentielles dont les interactions sont différentes et qui évitent l'exclusion numérique.

Des possibilités pour le public de participer à distance aux mesures de publicité sont également intégrées dans le code. L'organisation des réunions d'information préalable, séances de présentation du SDT, enquêtes publiques et annonces de projet sont adaptées dans le respect du droit à la vie privée et des droits d'auteurs.

vi. Adapter le code aux changements institutionnels survenus après son adoption

27. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Communauté germanophone exerce, sur le territoire de la région de langue allemande, toutes les compétences de la Région wallonne dans la matière de l'aménagement du territoire, visée à l'article 6, §1<sup>er</sup>, I, 1<sup>o</sup> à 6<sup>o</sup>, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles. Il s'indique dès lors de toiletter le texte applicable dans le reste de la Région wallonne.

28. En 2019, l'organisation de l'administration wallonne a été revue et l'appellation « Direction Générale Opérationnelle » supprimée.

Le renvoi à l'acronyme DGO4 est donc désormais dépassé.

Il en est de même de l'acronyme DGO3 qui apparaît dans d'autres dispositions du code.

Il est fait choix de termes qui évitent de cliquer dans le code des appellations susceptibles d'encore évoluer.

c. Abroger le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

29. La réforme propose l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

La loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'Etat a transféré, le 1<sup>er</sup> juillet 2014, aux Régions la compétence de régir les implantations commerciales.

La réception de cette compétence par les Régions s'est opérée en intégrant les exigences de la directive du 12 décembre 2006, 2006/126/CE du Parlement européen et du Conseil relative aux services dans le marché intérieur (« Directive Services ») qui encadre très strictement les possibilités de soumettre des activités de services à un régime d'autorisation et prohibe, en tout cas, que la délivrance des autorisations soit conditionnée à un test économique « consistant à subordonner l'octroi d'une autorisation à la preuve de l'existence d'un besoin économique ou d'une demande du marché, à évaluer les effets économiques potentiels ou actuels de l'activité ou à évaluer l'adéquation de l'activité avec les objectifs de programmation économique fixés par l'autorité compétente » (article 14, 5) de la directive).

La réception de cette compétence s'est réalisée de manière différente par les trois Régions.

En Région flamande, le décret du 15 juillet 2016 relatif à la politique d'implantation commerciale intégrale a créé des liens vers la réglementation urbanistique pour la planification et vers le régime du permis d'environnement pour les autorisations, l'implantation commerciale devant un fait générateur de l'obligation de solliciter un permis d'environnement.

La Région bruxelloise a, elle, intégré la politique des implantations commerciales dans son code de l'urbanisme par une ordonnance du 8 mai 2014 modifiant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

La Région wallonne a, à l'époque, fait le choix de maintenir une réglementation des implantations commerciales distincte de celle de l'urbanisme et du permis d'environnement, en créant un régime particulier tant de planification que d'autorisation.

30. La pertinence de ce choix a été questionnée, notamment par le Conseil d'Etat dans son avis sur le projet qui a abouti au décret du 5 février 2015. Le Conseil d'Etat s'y exprimait, en particulier, sur l'opportunité que constituait le regroupement, dans les mains d'un même niveau de pouvoir des compétences d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement d'une part, et relatives aux implantations commerciales d'autre part :

« 3.3. De manière plus fondamentale, compte tenu également de l'observation générale n° 1, ci-avant, qui rappelle les motifs limitatifs pouvant justifier à titre d'exception au regard du droit européen et de la directive 2006/123/CE l'adoption d'un dispositif instaurant un régime d'autorisation préalable en matière de services, motifs pouvant, le cas échéant, faire référence à des éléments tels que notamment la protection de l'environnement et de l'environnement urbain, la question se pose de savoir si la police envisagée par l'avant-projet à l'examen se distingue suffisamment, quant à son objet, de celles de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement et s'il ne conviendrait pas de l'intégrer dans les législations applicables à ces matières. » (Doc. Parl. Wallon, S.O. 2014-2015, n°36/1, p.78).

31. La DPR s'inscrit dans cette ligne et énonce ceci :

« La revitalisation des centres-villes ne peut pas s'envisager selon la perspective isolée de la problématique commerciale. Le commerce n'est que l'un des composants du centre-ville : les moyens de dynamiser le tissu commercial s'inscrivent dans une approche multifactorielle qui doit prendre en compte les différents déterminants du centre-ville (aménagement urbain, logement, accessibilité, qualité et fonctionnalité de l'espace public, stationnement, diversité des services aux usagers, etc.).

Le schéma régional de développement commercial (SRDC) sera coordonné et, le cas échéant, intégré dans le schéma de développement territorial, de façon à tendre vers un seul document indicatif de référence sur l'ensemble du territoire régional. Le dispositif de permis d'implantation commerciale et permis intégré seront coordonnés et, le cas échéant, fusionnés avec le dispositif de permis unique.

Au niveau communal et supracommunal, les schémas (pluri-)communaux de développement commercial (SCDC) seront intégrés dans les schémas de développement (pluri-)communaux (SDC). Les villes et communes s'inscrivant dans cette démarche pourront bénéficier d'un soutien financier et d'un soutien en terme d'expertise pour l'élaboration du volet commercial de leur SDC et de leur rapport sur les incidences environnementales. L'objectif est de disposer d'un seul document indicatif de référence sur l'ensemble du territoire communal ».

La DPR est claire sur les rapprochements, pouvant aller jusqu'à l'intégration, des outils de planification des implantations commerciales avec ceux du CoDT.

Quant au régime des autorisations, au vu de l'objet des différentes polices administratives, on peut estimer qu'un rapprochement avec le régime du permis d'urbanisme est plus adéquat :

- le CoDT soumet déjà à permis d’urbanisme des actes qui ne requièrent pas de travaux (modifier la destination d’un bien, par exemple article D.IV.4., alinéa 1, 7°);
- le champ d’application du permis d’urbanisme appréhende déjà partiellement la problématique commerciale au travers de l’article D.IV.4., alinéa 1, 8°;
- une intégration des implantations commerciales dans le régime du permis d’environnement poserait, en l’état actuel du CoDT, des problèmes d’application des schémas du CoDT à celles-ci, l’article D.IV.107, alinéa 1, ne visant que les projets mixtes (soumis à permis unique donc), alors même que ces schémas sont amenés à intégrer la planification commerciale.

32. Entre le 1<sup>er</sup> juin 2015 et le 8 février 2022, 1.032 demandes de permis d’implantation commerciale ou de permis intégrés ont été introduits, donnant lieu à 805 décisions finales.

Voir schéma ci-après

33. Prenant en considération l’ensemble de ces éléments, il est proposé d’abroger le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et de faire de l’implantation commerciale un fait générateur de l’exigence de permis d’urbanisme. La planification du CoDT est, par ailleurs, en l’état, capable d’appréhender les enjeux du développement commercial sans que la définition des outils ne doive être modifiée.

Le choix proposé est donc de renoncer à appréhender l’implantation commerciale au travers de critères autres que ceux visant à assurer un développement durable et attractif du territoire, tels qu’ils découlent du CoDT.

34. Concernant la planification, outre la réception dans les outils existants, le projet propose de permettre l’élaboration de schéma de développement pluricommunal thématique relatif aux commerces. Cette simplification pourrait faciliter le recours à l’outil pour une thématique dont les enjeux supracommunaux sont certains. Nombre de développements commerciaux ont en effet une zone de chalandise qui dépasse les limites de la commune dans laquelle ils s’implantent et ont, de ce fait, une incidence supracommunale.

35. Concernant plus précisément le volet « autorisation », la définition de l’implantation commerciale soumise à autorisation reste identique. Le régime de la déclaration n’est pas reproduit mais le Gouvernement pourra, s’il le juge opportun, dispenser de permis tout ou partie des hypothèses que le décret du 5 février 2015 soumet à déclaration.

Le partage de compétences entre le collège communal et le FIC est reproduit entre le collège et le fonctionnaire délégué mais le plafond de la compétence communale est abaissé à 1.500 m<sup>2</sup> dans le but de favoriser une meilleure approche globale du territoire pour des projets qui, par nature, sont plus susceptibles que d’autres d’avoir des incidences supra-communales.

La procédure de traitement des demandes est entièrement coulée dans le CoDT mais certaines spécificités de la procédure du décret du 5 février 2015 sont conservées, comme l’avis obligatoire des communes li-

mitrophes lorsque le projet a une surface commerciale nette égale ou supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> ou la tenue systématique d’une enquête publique. La durée de celle-ci sera cependant ramenée à quinze jours pour être alignée sur le régime général du CoDT.

Quant à l’avis spécialisé qu’offrait l’observatoire du commerce, il sera désormais donné par une nouvelle section du pôle « Aménagement ». Le Gouvernement pourra apprécier l’intérêt d’en imposer sa consultation avant la délivrance des permis portant sur des projets d’au moins 1.000 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette ou dans le cadre de la planification.

Par ailleurs, la commission d’avis sur les recours verra sa composition complétée de quatre membres lorsqu’elle statuera sur des permis relatifs à des commerces soumis à permis d’urbanisme :

- un représentant d’une association de protection des consommateurs agréée conformément à l’article XVII.39, 2° du code de droit économique;
- un membre de l’administration des transports choisi au sein de la direction de la planification;
- un représentant du développement urbain;
- deux représentants de partenaires sociaux tels que représentés au CESW.

Ces membres apporteront à la commission une expertise complémentaire, lui permettant de mesurer toutes les conséquences de ces projets aux incidences spécifiques.

Il n’est pas utile de baliser les critères décisionnels à appliquer aux demandes de permis. Les critères généraux qui résultent du CoDT balisent, en effet, suffisamment le pouvoir d’appréciation des autorités. Ils leur permettent une vision plus globale de la pertinence d’autoriser, ou non, l’implantation commerciale. Les critères de délivrance définis par l’article 44 du décret du 5 février 2015 ne sont donc pas reproduits.

Ceci étant, le Gouvernement pourra décider de conserver l’outil Logic qui décline ces critères comme base de données à la disposition, par exemple, du pôle « Aménagement ».

Le mécanisme de caducité organisé par le décret du 5 février 2015 est conservé.

La problématique de la remise en état au terme du permis peut être adéquatement gérée sur la base de l’article D.IV.80 du code, sans qu’il ne soit besoin de l’adapter.

Enfin, le registre des modifications est supprimé, son apport à un développement territorial qualitatif n’étant pas démontré.

36. La soumission de l’implantation d’un commerce à permis d’urbanisme est conforme à la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur.

L’article 9.1. de la directive autorise les Etats à subordonner l’accès à une activité de service ou son exercice à certains conditions :

« Les États membres ne peuvent subordonner l'accès à une activité de service et son exercice à un régime d'autorisation que si les conditions suivantes sont réunies :

a) le régime d'autorisation n'est pas discriminatoire à l'égard du prestataire visé;

b) la nécessité d'un régime d'autorisation est justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général;

c) l'objectif poursuivi ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle ».

L'article 4, 8) définit comme ceci les « raisons impérieuses d'intérêt général » :

« raisons impérieuses d'intérêt général », des raisons reconnues comme telles par la jurisprudence de la Cour de justice, qui incluent les justifications suivantes: l'ordre public, la sécurité publique, la santé publique, la préservation de l'équilibre financier du système de sécurité sociale, la protection des consommateurs, des destinataires de services et des travailleurs, la loyauté des transactions commerciales, la lutte contre la fraude, la protection de l'environnement et de l'environnement urbain, la santé des animaux, la propriété intellectuelle, la conservation du patrimoine national historique et artistique, des objectifs de politique sociale et des objectifs de politique culturelle ».

Le considérant 40 de la directive précise que

« La notion de "raisons impérieuses d'intérêt général" à laquelle se réfèrent certaines dispositions de la présente directive a été élaborée par la Cour de justice dans sa jurisprudence relative aux articles 43 et 49 du traité et est susceptible d'évoluer encore. Cette notion, au sens que lui donne la jurisprudence de la Cour, couvre au moins les justifications suivantes : la protection de l'environnement et de l'environnement urbain, y compris l'aménagement du territoire, [...] ».

L'aménagement du territoire que régit le CoDT constitue donc une raison impérieuse d'intérêt général justifiant que de conditionner l'accès à une activité de service ou son exercice à l'obtention d'un permis préalable.

37. En application de l'article 67 de l'accord de coopération du 14 novembre 2019 entre la Région wallonne et la Communauté germanophone relatif à l'exercice des compétences en matière d'aménagement du territoire et de certaines matières connexes, le Gouvernement doit informer le Gouvernement de la Communauté germanophone du présent avant-projet dans la mesure où il est susceptible d'avoir un impact sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. L'accord de coopération devra, en tout état de cause, être adapté pour tenir compte de la disparition des permis d'implantations commerciales et intégrés.

A.4. Intégrer les recommandation de la commission d'enquête parlementaire chargée d'examiner les causes et d'évaluer la gestion des inondations de juillet 2021 en wallonie commission d'enquête parlementaire chargée d'examiner les causes et d'évaluer la gestion des inondations de juillet 2021 en wallonie

38. La gravité des inondations qu'a connu la Wallonie en juillet 2021 et le rapport de la commission d'enquête parlementaire chargée d'examiner les causes et d'évaluer la gestion des inondations de juillet 2021 en Wallonie (Doc. Parl. Wallon, 2021-2022, n° 894/1) oblige à s'assurer que la réforme présentée intègre bien tous les modifications nécessaires de la partie décrétable du CoDT. En outre, les propositions du Gouvernement ne se limitent pas aux recommandations de la commission d'enquête parlementaire. En effet, de nombreuses contributions ont été apportées depuis des inondations qu'elles viennent des villes et communes touchées, des sinistrés eux-mêmes, des groupes de citoyens, d'associations, ...Il convient également de les traiter avec diligence.

39. Il est utile de synthétiser ici les travaux déjà accomplis ou en cours.

40. La recommandation 119 du rapport de la commission d'enquête parlementaire dispose comme ceci : « 119. Étudier la manière la plus adéquate de modifier le cadre légal assurant la prise en compte des cartes d'aléas d'inondations lors de la délivrance des permis d'urbanisme ».

Le travail est en cours.

Monsieur le Ministre en charge de l'aménagement du territoire a adopté une circulaire le 23 décembre 2021 relative à la constructibilité en zone inondable.

Les trois axes majeurs de la circulaire sont

- la prise en compte du risque d'inondation dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme;
- la prise en compte du risque d'inondation dans le cadre de l'analyse des demandes de permis,
- la réduction de la vulnérabilité des constructions existantes en zone inondable.

La circulaire oriente la prise en compte du risque d'inondation tant dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme (plans, schémas et guides) que dans le cadre de l'analyse des demandes de permis. Il est rappelé que les guides peuvent contenir « conditions pour accueillir les constructions et installations dans les zones exposées à un risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs au sens de l'article D.IV.57 », ce qui vise notamment le risque d'inondation.

Cette circulaire fera l'objet d'une évaluation un an après son approbation.

A ce stade, la mise en oeuvre de la circulaire n'a, toutefois, fait apparaître aucune difficulté importante. Et son contenu souple et évolutif apparaît adapté à la situation.

Si cela est jugé opportun, des éléments de la circulaire pourraient être intégrés dans le CoDT, mais dans sa partie R puisqu'il s'agit principalement d'éléments relatifs à la constitution des dossiers. Mais toute décision à ce stade est prématurée.

Par contre, il est proposé, dès à présent, de modifier les pouvoirs de tutelle des fonctionnaires délégués et de les autoriser à suspendre les permis et certificats d'urbanisme n° 2 qui ne prennent pas adéquatement en considération les risques naturels ou contraintes géotechniques majeurs visés à l'article D.IV.57, 3°, parmi lesquels figurent, évidemment, les inondations. Ce faisant, il s'agit d'étendre la surveillance des fonctionnaires au-delà des seules motivations et légalité de l'autorisation.

41. Les recommandations 121 et 122 du rapport de la commission d'enquête parlementaire disposent comme ceci : « 121. Adapter le cadre permettant de renforcer le recours aux avis de la Cellule Gestion Intégrée Sol – Érosion – Ruissellement (GISER) du SPW en fonction de l'impact du projet analysé sur le risque ».

« 122. Mieux faire connaître l'existence de la Cellule GISER et organiser la possibilité pour un porteur de projet de construction ou d'urbanisation de demander, avant la phase d'instruction du permis, un avis indicatif global préalable intégrant les analyses de la Cellule GISER, des gestionnaires de cours d'eau, des gestionnaires d'égouttage et de tout autre acteur pertinent, selon la localisation ».

La consultation de la cellule GISER et des gestionnaires de cours d'eau est déjà obligatoire dans tous les cas où elle peut être pertinente, à savoir lorsque la demande est relative à un bien immobilier qui

- de par sa localisation ou sa nature, est susceptible de produire un impact sur un cours d'eau
- est soumis à l'aléa inondation au sens de la cartographie adoptée par le Gouvernement en application de l'article D.53-2 du Code de l'Eau;
- est situé dans un axe de ruissellement concentré.

En complément de la circulaire du 23 décembre 2021, il est proposé de modifier le code pour renforcer la consultation des instances compétentes non seulement au stade de l'instruction des permis mais aussi le plus en amont possible dans la constitution du projet lui-même, lors des réunions de projets.

42. Les recommandations 123, 124 et 125 du rapport de la commission d'enquête parlementaire disposent comme ceci : « 123. Instaurer un guide de construction pour les zones d'habitation en développement sur les plateaux des bassins versants qui ont une influence sur le réseau hydrographique ».

« 124. Actualiser et faire connaître les référentiels de construction durable pour adapter le bâti aux risques de phénomènes extrêmes ».

« 125. Informer les propriétaires et les locataires des bonnes pratiques en matière d'aménagement ou de construction afin de rendre les maisons moins vulnérables aux risques climatiques et environnementaux (mise des installations à l'étage, architecture bioclimatique, etc.) ».

ables aux risques climatiques et environnementaux (mise des installations à l'étage, architecture bioclimatique, etc.) ».

Même si ces trois points ne relèvent pas de la partie décrétable du CoDT, il est rappelé que, pour prévenir le risque d'inondations à l'échelle de toute la Wallonie, deux guides, avec illustrations, donnant des conseils

pour construire sont en cours de réalisation. Le premier concernera la manière de construire en zone inondable et, le second, la stratégie à adopter en matière de gestion des eaux de pluie. Ces guides serviront de référence aux architectes, urbanistes et candidats bâtisseurs.

43. La recommandation 126 du rapport de la commission d'enquête parlementaire dispose comme ceci : « 126. Mettre à jour les cartes des zones inondables et les cartes d'aléas d'inondations, prioritairement dans les zones sinistrées. Cette mise à jour prendra en considération, à titre d'exemple :

- les risques de retour plus fréquent des phénomènes climatiques extrêmes;
- les processus aggravants (par exemple urbanisation et artificialisation des sols, impact des embâcles, etc.);
- les effets de gestion des barrages dans chaque scénario de la note de manutention;
- les nappes phréatiques et leurs remontées potentielles;
- l'évaluation par les communes après un événement d'inondation.

Dans l'attente de cette mise à jour :

- s'assurer que les autorités locales soient parfaitement informées de la portée et de la signification réelle des cartes des zones inondables;
- intégrer une version utilisable de ces cartes dans tous les outils de Système d'Informations Géographiques (SIG) utilisés par les communes;
- mener une démarche d'information et de sensibilisation à l'égard de la population et des parties prenantes (architectes, notaires, urbanistes, etc.), relative à la portée et la signification réelle des cartes des zones inondables et des cartes d'aléa d'inondations ».

Même si ce point ne relève pas de la partie décrétable du CoDT, il est rappelé que le Gouvernement, avec l'aide de bureaux d'études spécialisés, procède à une modélisation hydraulique/hydrologique du bassin de la Vesdre.

L'objectif est de réduire les risques en cas de nouvelles crues et mieux protéger les citoyens et leurs biens.

Cette modélisation permettra de simuler les conséquences de crues comme celle de juillet 2021. Les simulations permettront de formuler différents scénarios d'aménagement envisageables pour atténuer les dommages de futures crues et reconstruire de façon résiliente les berges et abords de cours d'eau.

Quant à l'utilisation judicieuse des cartes des zones inondables et mais aussi des cartes des zones qui ont effectivement été inondées en juillet 2021, elle est inhérente à l'application de la circulaire du 23 décembre 2021 qui a d'ailleurs fait l'objet d'un cycle de formation spécifique à destination de tous les publics concernées.

44. La recommandation 128 du rapport de la commission d'enquête parlementaire dispose comme ceci : « 128. Fixer les trajectoires de réduction de l'artificialisation des sols par bassins, en apportant les modifications nécessaires au Schéma de développement territorial (SDT) et au Code du développement territorial (CoDT) dans le prolongement des recommandations du rapport du Groupe d'experts « artificialisation » ».

La présente réforme a précisément pour but de solidifier la base légale du SDT pour intégrer des trajectoires de réduction de l'artificialisation des sols par bassin. Elle intègre également cette thématique dans les schémas communaux et fait le lien entre ces schémas (régionaux et communaux) et les permis.

45. La recommandation 129 du rapport de la commission d'enquête parlementaire dispose comme ceci : « 129. Entretemps, renforcer les mesures concrètes de lutte contre l'imperméabilisation des sols, notamment à partir du travail en cours en matière de gestion à la source des eaux pluviales ».

Même si ce point ne relève pas de la partie décrétable du CoDT, il est rappelé que, pour prévenir le risque d'inondations à l'échelle de toute la Wallonie, deux

guides, avec illustrations, donnant des conseils pour construire sont en cours

de réalisation, le second concernant la stratégie à adopter en matière de gestion des eaux de pluie.

46. Il est également utile de rappeler que le CoDT contient déjà de très nombreux outils permettant d'appréhender la problématique des inondations dans le cadre de l'aménagement du territoire :

- au niveau des schémas, notamment par l'analyse contextuelle qui doit porter sur les principaux enjeux territoriaux;
- au niveau du plan de secteur, par la possibilité des prescriptions supplémentaires obligeant l'élaboration d'un SOL préalablement à la mise en oeuvre de la zone;
- au niveau des guides. Concernant ces outils particuliers, dans un but pédagogique et incitatif, le renvoi au « risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs au sens de l'article D.IV.57 » de l'article D.III.2 est remplacé, dans la disposition, par un rappel, en des termes identiques de l'article D.IV.57, 3°, des risques et contraintes visés;
- au niveau des permis qui, outre les consultations évoquées ci-dessus, peuvent être refusés ou subordonnés à des conditions particulières lorsque les actes et travaux se rapportent à des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation.

Outre la mise en oeuvre de ces recommandations, le projet propose

- d'adapter le contenu de l'analyse contextuelle des schémas de développement pluricommunaux et communaux et des schémas d'orientation locale en précisant que les contraintes du territoire englobe les risques naturels visés à l'article D.IV.57, parmi lesquels figurent les risques d'inondation;

- de préciser l'habilitation faite au Gouvernement d'arrêter le contenu des demandes de permis, en mentionnant que ce contenu doit intégrer les éléments nécessaires pour appréhender les risques naturels et les contraintes géotechniques majeures, tels que visés à l'article D.IV.57.

Se faisant, il vise à imposer une réflexion de la planification et des projets par rapport aux risques naturels et contraintes géotechniques.

## **B. Le respect du droit à la protection d'un environnement sain**

47. L'article 23, alinéa 3, 4° de la Constitution consacre le droit à la protection d'un environnement sain qui inclut un principe de standstill imposant au législateur de ne pas adopter des mesures décrétales ou réglementaires qui constituent un recul sensible du niveau de protection de l'environnement sauf s'il existe des motifs d'intérêt général.

L'obligation de standstill s'apprécie de façon globale, même si cette globalisation doit être raisonnée.

48. La réforme ici proposée a pour effet, a minima, de maintenir le niveau actuel de protection de l'environnement actuellement en vigueur. Il est même considéré par l'auteur de la réforme qu'elle améliore le niveau de protection de l'environnement.

Cette amélioration se traduit, notamment, par les éléments suivants :

- les mesures de réduction l'artificialisation et de lutte contre l'étalement urbain, en particulier,
  - la consécration de l'optimisation spatiale comme participant à l'objectif cardinal du code;
  - la mise en place, au sein des outils du code, des instruments nécessaires à la définition d'une trajectoire de réduction de l'étalement urbain avec des objectifs pour 2025 et 2050, des centralités dans lesquelles l'urbanisation sera concentrée et des mesures concrètes de mise en oeuvre;
  - l'articulation des outils et la définition de leur contenu de manière à garantir une implémentation effective des trajectoires sous la responsabilité du Gouvernement, mais dans le respect du principe de subsidiarité;
  - les liens renforcés entre le schéma de développement du territoire et les permis;
  - la limitation des possibilités de dérogation au plan par la voie de la règle du comblement;
- l'intégration complète de la problématique du développement commercial dans un corps de règles unique, garante d'une appréhension globale et cohérente de la problématique en elle-même et des enjeux de développement territorial dans leur ensemble;
- une meilleure articulation entre les outils pour résoudre des conflits qui peuvent entraver la gestion qualitative du cadre de vie;
- la soumission à évaluation des incidences des guides et périmètres de remembrement urbain, de

sites à réaménager et de réhabilitation paysagère et environnementale;

- le renforcement des procédures de participation du public par la pérennisation des possibilités d'information à distance lors des réunions d'information préalable et séances de présentation du projet de SDT, l'introduction de possibilités de consultation à distance des dossiers soumis à mesures de publicité et par l'élargissement des personnes visées par la notification des enquêtes publiques relatives à des demandes de permis (les propriétaires en sus des occupants déjà visés par la notification);
- l'amélioration de la lisibilité des procédures de délivrance des autorisations, notamment au travers de leur rationalisation et leur alignement;
- l'attention apportée à la sécurité juridique au travers de différentes mesures visant à résoudre des difficultés pratiques ou juridiques apparues depuis la mise en oeuvre du code;
- la réforme du mécanisme des charges d'urbanisme pour le rendre plus égalitaire et plus efficient.

49. Concernant plus précisément l'application de la teinte de fond du plan de secteur aux périmètres de réservation inscrits au plan de secteur malgré qu'ils ne concernent pas de principales infrastructures, il convient de préciser que la mesure peut être vue comme favorable à la protection de l'environnement car elle libère les espaces concernés d'une contrainte réglementaire que le code, dans sa version actuelle, n'impose plus. En effet, ces périmètres sont des traces historiques dans les plans de secteur d'états antérieurs de la réglementation. Permettre plus aisément un usage adéquat de ces terrains s'inscrit dans la finalité du code de promouvoir un développement durable et attractif du territoire.

Si cette mesure devait être considérée comme portant un recul sensible du niveau de protection de l'environnement, elle serait amplement compensée par l'ensemble des autres mesures identifiées ci-dessus et, subsidiairement, elle serait justifiée par des motifs d'intérêt général. Comme précisé ci-dessus, la mesure vise à libérer des terrains d'une contrainte réglementaire historique que le code, dans sa version actuelle, ne prévoit plus : les périmètres auxquels est appliquée la teinte de fond concernent des infrastructures qui ne sont pas principales au sens de l'article D.II.21 du code.

50. Quant au lien fait entre la dérogation au plan de secteur fondée sur l'article D.IV.11 et l'écart aux documents à valeur indicative, il est également considéré qu'il ne constitue pas un recul sensible du niveau de protection de l'environnement.

La finalité de la disposition est de permettre la réalisation de projet dont l'admissibilité au regard du seul document planologique à valeur réglementaire est établie. En effet, l'élément central du dispositif est la dérogation au plan de secteur. Dans la hiérarchie des outils que le code organise, tous les documents indicatifs auxquels l'écart sera consenti du seul fait de la dérogation au plan de secteur, sont inférieurs au plan de secteur. Le mécanisme ne bouleverse donc pas l'économie générale du code mais, au contraire, s'inscrit dans sa lo-

gique. Il n'a pour objet que de compenser la différence d'échelle entre le plan de secteur dont la dérogation ne compromet pas la mise en oeuvre cohérente dans le reste de son champ d'application et le document indicatif dont l'écart pourrait, par contre, compromettre les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme.

Si cette mesure devait être considérée comme portant un recul sensible du niveau de protection de l'environnement, elle serait amplement compensée par l'ensemble des autres mesures identifiées ci-dessus et, subsidiairement, elle serait justifiée par des motifs d'intérêt général, à savoir empêcher que des projets admissibles au regard de l'outil de planification réglementaire ne se voit entraver par l'impossibilité d'écart à des documents à valeur indicative, hiérarchiquement inférieurs à l'outil réglementaire.

51. A propos de la possibilité de mettre en oeuvre les ZACC sans adoption préalable d'un SOL complet, les limitations qui l'encadrent excluent qu'elle constitue un recul sensible du niveau de protection de l'environnement :

- la possibilité n'est consacrée que dans les centralités et s'inscrit dans l'objectif d'optimisation spatiale;
- la mise en oeuvre par permis n'est possible que pour des projets qui requièrent une étude d'incidences. Les garanties attachées à la réalisation d'une telle étude sont de nature à donner à l'autorité toutes les informations nécessaires pour apprécier la demande, en ce compris les incidences du projet sur d'éventuelles parties de la ZACC qui n'y seraient pas intégrées;
- le SOL simplifié est un outil déjà existant dans le code et déjà utilisé pour permettre la mise en oeuvre de certains ZACC, même s'il est vrai que le code actuel le réserve à la mise en oeuvre des ZACC portant sur des affectations non destinées à l'urbanisation.

Si cette mesure devait être considérée comme portant un recul sensible du niveau de protection de l'environnement, elle serait amplement compensée par l'ensemble des autres mesures identifiées ci-dessus et, subsidiairement, elle serait justifiée par des motifs d'intérêt général, à savoir favoriser l'urbanisation dans les centralités et, du même coup, réduire les besoins d'artificialisation en dehors des centralités.

52. Le changement des hypothèses qui ne sont pas soumises à modification du permis d'urbanisation s'inscrit dans la consécration de l'optimisation spatiale. Celle-ci améliore le niveau de protection de l'environnement dans la mesure où elle prépare les outils du code à planifier la réduction, puis l'arrêt de l'artificialisation des terres.

Pour densifier l'urbanisation dans les centralités, la disposition prévoit qu'en leur sein, des lots supplémentaires peuvent être créés sans qu'une modification du permis d'urbanisation ne soit requise. A l'inverse, en dehors des centralités, c'est la suppression de lots qui n'est pas soumise à permis d'urbanisation.

Si cette mesure devait être considérée comme portant un recul sensible du niveau de protection de l'environnement, elle serait amplement compensée par l'ensemble des autres mesures identifiées ci-dessus et, subsidiairement, elle serait justifiée par des motifs d'intérêt général : la lutte contre l'étalement urbain qui conduit à privilégier l'urbanisation des centralités.

53. Enfin, la réduction du délai de l'enquête publique pour les permis relatif à l'autorisation d'implanter un commerce au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1, 8° à 15 jours au lieu de 30 dans le régime du permis d'implantation commerciale ne constitue pas, non plus, un recul sensible du niveau de protection de l'environnement.

Cette réduction est justifiée car le délai de quinze jours, applicable pour toutes les enquêtes relatives à des autorisations organisées sur la base des dispositions du code, permet une participation effective du public.

Si cette mesure devait être considérée comme portant un recul sensible du niveau de protection de l'environnement, elle serait amplement compensée par l'ensemble des autres mesures identifiées ci-dessus et, subsidiairement, elle serait justifiée par des motifs d'intérêt général : l'intégration des implantations commerciales dans le code, induit une meilleure cohérence de la politique de développement territorial et garantit mieux d'atteindre l'objectif principal du code, à savoir, le développement durable et attractif du territoire dans le respect de l'optimisation spatiale.

## **Commentaire des articles**

### **Titre 1<sup>er</sup> – Modification du Code du Développement territorial**

#### **Chapitre 1<sup>er</sup> - Modifications apportées au Livre I<sup>er</sup> du Code du Développement territorial**

##### **Article 1<sup>er</sup>**

L'article D.I.1 du Code qui définit les objectifs de cette législation ne faisait pas explicitement référence à la nécessaire réduction de l'artificialisation alors que ces préoccupations visant à l'optimisation spatiale sont aujourd'hui devenues centrales pour garantir un développement durable et attractif du territoire.

Pour intégrer ces objectifs majeurs au Code, il est choisi de recourir au concept d'« optimisation spatiale ». Il suppose que soit recherché le ou les modes d'organisation spatiale qui permettent de maximiser l'efficacité des échanges tout en réduisant les externalités négatives sur l'environnement. C'est bien l'efficacité des échanges que l'optimisation tend à maximiser et non forcément les échanges eux-mêmes. Ceci signifie qu'il doit être tiré le meilleur de chaque externalité en vue de satisfaire de l'ensemble des besoins que doit rencontrer ou anticiper le développement durable et attractif du territoire, et en tenant compte, comme l'indique l'alinéa 3 du paragraphe 1, « sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale ».

Il résulte de l'optimisation spatiale notamment que l'urbanisation est appelée à se concentrer au sein des centres urbains et ruraux.

Ce concept intègre aussi des réflexions relatives aux formes d'urbanisation telle la construction d'habitations sous forme de deux ou trois façades qui est à privilégier même en dehors des centralités. Pour cette raison, il ne sera plus que rarement fait référence, dans le Code, à l'étalement urbain et il sera plutôt fait usage du concept d'« optimisation spatiale » qui l'englobe.

##### **Article 2**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Communauté germanophone exerce, sur le territoire de la région de langue allemande, toutes les compétences de la Région wallonne dans la matière de l'aménagement du territoire, visée à l'article 6, §1<sup>er</sup>, I, 1° à 6°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles (voyez le décret du Parlement de la Communauté germanophone du 29 avril 2019 relatif à l'exercice, par la Communauté germanophone, des compétences de la Région wallonne en matière d'aménagement du territoire et de certaines matières connexes et le décret du Parlement wallon du 6 mai 2019 relatif à l'exercice, par la Communauté germanophone, des compétences de la Région wallonne en matière d'aménagement du territoire et de certaines matières connexes).

Il s'indique dès lors de toiler le texte applicable dans le reste de la Région wallonne.

Le texte des articles D.I.2., D.IV.1, D.IV.4., D.IV.17., D.IV.31., D.IV.35., D.IV.45, D.IV.66., D.VII.1, D.VIII.8 et D.VIII.10 est modifié pour ce faire.

Concernant plus précisément la modification apportée à l'article D.I.2., il est rappelé que l'article 55 de la loi spéciale de réforme institutionnelle du 8 août 1980 régit la publication des décrets du Parlement wallon et impose leur traduction en langues néerlandaise et allemande.

##### **Article 3**

En 2019, l'organisation de l'administration wallonne a été revue et l'appellation « Direction Générale Opérationnelle » supprimée.

Le renvoi à l'acronyme DGO4 est donc désormais dépassé.

Il en est de même de l'acronyme DGO3 qui apparaît dans d'autres dispositions du code.

Pour éviter de cliquer dans le code des appellations susceptibles d'encore évoluer, il est préféré recourir aux termes de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles pour identifier les administrations visées (« administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire » et « administration de l'environnement ») pour les identifier, puis, dans le suite du texte.

Le renvoi à l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire étant fréquent dans le texte, il fait choix de permettre, dans la suite du texte,

l'usage une expression neutre, non susceptible d'évolution (« administration ») pour la désigner plus aisément.

L'acronyme DGO4 est remplacé aux articles D.I.3., D.II.66., D.II.68, D.III.3, D.III.6, D.III.14, D.IV.32, D.IV.63, D.VI.56, D.VIII.5, D.VIII.8, D.VIII.24, D.VIII.34. L'acronyme DGO3 est, lui, remplacé aux articles D.II.49, D.VIII.5, D.VIII.33

#### Article 4

Chaque fonctionnaire délégué est chargé d'établir, à destination du Gouvernement, un rapport relatif à l'évolution de l'étalement urbain et de l'artificialisation.

Ces rapports permettent de monitorer les mesures adoptées et, au besoin, d'adapter les politiques pour atteindre les objectifs de réduction de l'étalement urbain et de lutte contre l'artificialisation.

A bref délai, ils pourraient, par exemple, induire une décision du Gouvernement de réduire le délai de cinq ans visé à l'article D.II.16, §2, alinéa 2 pour les bassins qui s'écarteraient inopportunément des trajectoires.

Les rapports seront annuels vu l'importance des enjeux, même si les données actuelles déjà disponibles inviteront à appréhender avec mesure des résultats qui peuvent n'être que conjoncturels.

Enfin, la tâche d'établir les rapports est confiée aux fonctionnaires délégués car ceux-ci ont une connaissance de leur territoire de compétence qui permettra d'éclairer les données avec leur pratique de terrain.

#### Article 5

La correction proposée vise à corriger une erreur formelle dans l'introduction successive d'alinéas complémentaires au paragraphe 1 par les décret des 26 avril 2018 relatif au Code wallon du Patrimoine (article 5) et 20 décembre 2018 insérant dans la Troisième partie du Livre III du Code de la démocratie locale et de la décentralisation un Titre V relatif aux subventions octroyées aux grandes villes dans le cadre de leurs perspectives de développement urbain et modifiant l'article D.I.4 du Code du Développement territorial (article 28).

La rénumérotation ne présente pas de risque d'insécurité juridique tels que dénoncés dans le manuel de légistique du Conseil d'État.

#### Article 6

Dans un but de simplification, il est proposé que la fonction consultative de l'Observatoire du Commerce soit exercée par une nouvelle section du pôle « Aménagement du territoire ». Comme les autres, cette section sera organisée et ses missions seront définies par le Gouvernement.

Elle sera composée des membres que la disposition en projet ajoute au pôle :

- quatre interlocuteurs sociaux;
- un représentant des pouvoirs locaux;

- un représentant des organisations environnementales;
- un représentant du développement urbain;
- un représentant des associations d'urbanistes;
- un représentant des associations d'architectes;
- un représentant de la CPDT,
- un représentant de la fédération du commerce et des services;
- un représentant d'une association de protection des consommateurs agréée conformément à l'article XVII.39, 2° du code de droit économique.

Il est ainsi veillé à conserver l'équilibre actuel de la composition du pôle.

Il est par ailleurs rappelé que le décret du 27 mars 2014 visant à promouvoir une représentation équilibrée des hommes et des femmes dans les organes consultatifs est applicable à la composition du Pôle Aménagement.

Enfin, comme pour les réunions des CCATM, une habilitation est donnée au Gouvernement de déterminer les conditions auxquelles les réunions du pôle peuvent se tenir en vidéo-conférence. Il s'agit, de cette manière, de faciliter la tenue des réunions.

#### Article 11

La pandémie de Covid 19 a imposé l'usage de nouvelles technologies pour garantir la continuité du service public.

C'est dans ce cadre que les réunions de la Commission d'Avis sur les Recours ont été virtualisées (voyez l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°44 du 11 juin 2020 autorisant, à titre temporaire, la tenue de l'audition visée à l'article D.IV.66 du Code du développement territorial par vidéo-conférence).

A l'usage, ce système s'est avéré utile, permettant une plus grande participation des autorités locales et facilitant les échanges entre les participants, notamment par la voie des partages d'écran.

Ces avantages ont convaincu le Gouvernement de pérenniser le système.

Il s'indique de faire profiter les commissions communales aussi des avantages de la virtualisation.

#### Article 12

Tenant compte du mécanisme particulier d'évaluation des incidences mis en place pour les demandes conjointes plan de secteur/permis (l'« évaluation conjointe »), la disposition est complétée pour exiger le double agrément pour son auteur.

Pour l'auteur de l'évaluation conjointe des incidences de la demande périmètre/permis, l'agrément requis est celui octroyé en application du Livre Ier du Code de l'Environnement puisqu'aucun agrément spécifique n'est requis pour évaluer les incidences des périmètres.

L'auteur de l'évaluation conjointe des incidences, tant de la demande plan/permis que de la demande périmètre/permis, à l'instar de l'auteur de l'étude d'incidences de projet, doit être indépendant et impartial ce qui, selon la jurisprudence du Conseil d'État implique que l'auteur ne peut pas avoir « participé à l'élaboration du projet, à la conception ou à la motivation de la demande (une telle personne ne pouvant être appelée à évaluer sa propre tâche au regard de l'intérêt général), ou encore [être] une personne avec laquelle le demandeur entretient des relations privilégiées » (C.E., 15 décembre 2016, 236.803).

### **Article 13**

L'évaluation des incidences des guides communaux étant désormais organisée, il convient, pour la réalisation de ces rapports sur les incidences environnementales, d'autoriser le Gouvernement, comme pour la réalisation des autres rapports sur les incidences environnementales relatifs à des outils communaux, à accorder des subventions aux communes.

### **Article 14**

Dans le but de favoriser la participation du public, il est proposé d'étendre aux réunions d'information préalable la suspension pendant les vacances d'été et de fin d'année des mesures particulières de publicité et la prolongation du délai pour formuler des observations et réclamations lorsque l'échéance tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié légal.

## **Chapitre 2 - Modifications apportées au Livre II du Code du Développement territorial**

### **Articles 15 et 16**

Le schéma de développement du territoire, en ce qu'il détermine les objectifs, options et mesures à mettre en oeuvre pour l'ensemble du territoire, est l'outil privilégié pour donner le cadre général des mesures visant à l'optimisation spatiale. Il convient donc de prévoir que ce schéma devra contenir les analyses et indications nécessaires pour atteindre cet objectif essentiel.

Comme l'a prévu la Déclaration de politique régionale pour la législature 2019-2024, des objectifs doivent être déterminés sous forme d'échéances devant mener, dans un premier temps, à la réduction de la consommation des terres non artificialisées et, dans un second temps, à la suppression de l'artificialisation des espaces.

Même si le contenu des outils évoqués ci-après (trajectoire, bassin, centralité, etc...) sera déterminé dans les schémas qui les mettront en oeuvre, il peut déjà être précisé que les besoins et caractéristiques du territoire wallon ne sont pas uniformes. Il est donc nécessaire de raisonner par bassin, entendu comme des sous-espaces régionaux permettant d'affiner et de particulariser les analyses et les choix à faire en vue de l'optimisation spatiale. La trajectoire régionale sera donc déclinée par bassin.

Au sein de ceux-ci, il importe de circonscrire les centralités, définies comme des lieux caractérisés par une concentration en logements et fournissant, au minimum, une bonne accessibilité en transports en commun et des services et équipements de base.

Les trajectoires et espaces centraux ainsi déterminés, il est encore nécessaire de prévoir les mesures concrètes permettant de mettre en oeuvre cet objectif d'optimisation spatiale.

Enfin, il se peut qu'il apparaisse souhaitable de mettre en place d'autres indications, dont la nécessité peut apparaître au cours de l'élaboration de cette partie du schéma de développement du territoire.

L'échelle du schéma de développement du territoire est plus adaptée à la fixation des critères devant guider la détermination des centralités et des mesures concrètes à mettre en oeuvre en leur sein. L'échelle communale ou pluricommunale devra alors prendre en charge la définition précise des centralités que contient son territoire et les mesures adaptées à y mettre en oeuvre.

Cependant, ce scénario à deux niveaux risque de s'étaler sur une période assez longue et suppose que toutes les communes wallonnes jouent un rôle actif en mobilisant les moyens humains et financiers nécessaires. Or, on ne peut différer à trop long terme la concrétisation d'un objectif aujourd'hui considéré comme essentiel.

Ainsi, il est nécessaire d'inscrire dans le schéma de développement du territoire, non seulement les critères nécessaires à la détermination des centralités et des mesures devant guider l'urbanisation dans et en dehors de celles-ci, mais aussi des centralités et mesures elles-mêmes qui s'appliqueront à défaut de centralités et de mesures consacrées par un schéma de développement pluricommunal ou communal.

Par définition, celles-ci présenteront une uniformité sur le territoire wallon (à tout le moins au travers de catégorie qui elles seront utilisées de manière uniforme sur le territoire pour définir les centralités) qui pourrait constituer un incitant pour les communes à utiliser les outils d'affinement qui sont mis à leur disposition.

Pour concrétiser cet effet incitatif, les centralités et mesures du schéma de développement territorial sortiront leurs effets cinq années après l'entrée en vigueur du schéma. Les communes disposeront donc d'un délai pour adopter ou réviser leur schéma de développement pluricommunal ou communal et éviter l'application des centralités et mesures du schéma de développement du territoire. Ce délai de mise en oeuvre est admissible parce que l'évolution de l'artificialisation aujourd'hui suit une trajectoire conforme à celle fixée dans le schéma de développement du territoire de 2019, qui servent d'hypothèses aux travaux actuels en vue de l'adoption d'un nouveau schéma de développement du territoire (à savoir en 2030, objectif de réduction d'artificialisation à 6km<sup>2</sup>/an et 50% de nouveaux logements dans les centralités urbaines et rurales).

De manière générale, les centralités et mesures édictées par le schéma régional et entrées en vigueur cesseront de produire leurs effets lors de l'entrée en vigueur

de mesures et centralités définies par schéma pluricommunal ou communal. Pour ce faire, l'article D.II.16 relatif aux effets des schémas est modifié.

La mention, dans l'analyse territoriale, des perspectives et besoins écologiques, de préservation et de restauration de la nature fait écho au besoin de souligner la place de la nature dans l'optimisation spatiale.

Faisant écho à l'article D.I.1, il est aussi précisé que les perspectives et besoins sociaux englobent, notamment, ceux en lien avec la cohésion sociale.

Un glossaire, auquel il est plus couramment recouru en Région de Bruxelles-Capitale, est utile afin d'apporter davantage de sécurité juridique en évitant des litiges portant sur l'interprétation des termes et concepts usités.

### Articles 17 à 19

L'échelle du schéma pluricommunal permet de circonscrire avec la précision requise les centralités et mesures devant guider l'urbanisation dans et en dehors des centralités en tenant compte des spécificités locales.

Comme exposé à l'occasion du commentaire de l'article D.II.2, le schéma de développement du territoire mettra en place les mesures nécessaires à l'objectif d'optimisation spatiale. A défaut d'adoption d'un schéma pluricommunal

ou communal dans les cinq années qui suivent l'entrée en vigueur du schéma de développement du territoire, ces mesures concrètes (détermination des centralités et mesures IN et OUT) sortiront leurs effets (article D.II.16). Dès qu'un schéma pluricommunal ou communal sera adopté, elles disparaîtront de l'ordonnement juridique pour la portion de territoire considéré.

Il importe donc de promouvoir et faciliter l'adoption des schémas de développement pluricommunal. Pour cette raison, il est prévu la possibilité d'adopter un schéma pluricommunal portant uniquement sur la thématique « optimisation spatiale ».

L'échelle du schéma pluricommunal permet également d'appréhender utilement la problématique commerciale. Il est, en effet, bien connu, que les développements commerciaux ont souvent une incidence qui dépasse les strictes limites communales.

Il est donc aussi jugé opportun de permettre l'élaboration de schémas pluri-communaux thématiques dédiés aux commerces.

Il n'est pas exclu de cumuler au sein d'un même schéma, les deux thématiques optimisation spatiale et commerces.

De tels schémas thématiques ne permettront pas à la commune d'entrer en décentralisation. L'article D.IV.15, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, est modifié en ce sens. En effet, pour bénéficier de la décentralisation, il faut que la commune soit, notamment, entièrement couverte par un schéma portant sur l'ensemble des sujets susceptibles d'être concernés par une demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2.

Ces schémas thématiques pourront abroger les schémas d'orientation locaux existant au sein de son périmètre dont l'obsolescence des indications pourrait nuire à leurs objectifs.

Les schémas thématiques optimisation spatiale devront déterminer l'ordre de priorité de mise en oeuvre des zones d'aménagement communal concerté ce qui est inévitable pour oeuvrer à l'optimisation spatiale.

Actuellement, l'affectation des zones d'aménagement communal concerté est le plus souvent déterminée par le schéma d'orientation local. Or, il est préférable d'avoir une vue d'ensemble pour choisir à quel endroit il est idéal de répondre à tel besoin. Au surplus, il est peu opportun, voire impossible, de donner un ordre de priorité sans connaître l'affectation. Cette solution de planification de la mise en oeuvre au niveau pluricommunal ou communal permet donc un choix plus objectif et pertinent au regard des objectifs du Code.

La détermination de cette affectation ne devra pas nécessairement être précise au point de fixer, au sein de la zone d'aménagement communal concerté, les différentes destinations qui pourront y être accueillies. Il suffira de donner une affectation globale pour la zone au sens de celles visées à l'article D.II.23.

Si un ou plusieurs schémas pluricommunaux globaux préexistent, l'entrée en vigueur postérieure d'un ou plusieurs schémas pluricommunaux thématiques abrogent les anciennes qui portent sur le même sujet.

Si l'inverse se produit, le schéma global abrogera les dispositions anciennes du schéma thématique. Ces situations sont gérées par l'article D.II.15, §2.

Enfin, l'article D.II.17 est modifié pour éviter qu'un schéma pluricommunal thématique écarte totalement un schéma de développement communal global.

### Article 18

Le contenu du schéma de développement pluricommunal est modifié pour y intégrer les mesures nécessaires à l'objectif d'optimisation spatiale.

L'analyse contextuelle devra porter sur la situation actuelle et prévisible, à situation inchangée, de l'étalement urbain et de l'artificialisation. Il est choisi de recourir à ces concepts plus circonscrits dans la mesure où, préalablement à une réflexion concernant la contribution du territoire couvert à l'optimisation spatiale, concept plus englobant, il faut disposer de données concrètes concernant la consommation de terres par l'artificialisation et l'étalement urbain.

Une analyse plus globale devra être fournie portant sur la préservation des terres qui peuvent l'être et la mise en place d'une utilisation efficiente et cohérente du sol.

A la suite des dramatiques inondations de juillet 2021, le contenu de l'analyse contextuelle est aussi complété pour souligner l'importance de la prise en compte, parmi les contraintes du territoire, des risques naturels.

La structure actuelle de cet article est maintenue car elle reflète la chronologie du raisonnement qui sous-tend l'élaboration du schéma.

La première étape est la réalisation d'une analyse contextuelle, qui permet ensuite de déterminer la stratégie territoriale, laquelle est déclinée en objectifs et principes et modalités de mise en oeuvre de ceux-ci. Les objectifs, définis au paragraphe 3, sont modifiés pour y intégrer la notion d'« optimisation spatiale ».

Le quatrième paragraphe est consacré aux principes et modalités relatifs à l'optimisation spatiale. Son échelle étant adaptée à cette fin, le schéma pluricommunal devra indiquer les mesures concrètes visant à l'utilisation optimale des territoires et ressources, telle la détermination des centralités et des mesures IN et OUT. Il s'agit des mêmes indications que celles que doit fournir le schéma thématique visé à l'article D.II.5, alinéa 2, 1°.

Concernant la structure territoriale, il est proposé d'y ajouter l'« infrastructure verte ».

L'infrastructure verte est définie par la Commission européenne en ces termes : « un réseau constitué de zones naturelles et semi-naturelles et d'autres éléments environnementaux faisant l'objet d'une planification stratégique, conçu et géré aux fins de la production d'une large gamme de services écosystémiques. Il intègre des espaces verts (ou aquatiques dans le cas d'écosystèmes de ce type) et d'autres éléments physiques des zones terrestres (y compris côtières) et marines » (CE (2013). Infrastructure verte – Renforcer le capital naturel de l'Europe, COM/2013/0249 final).

Elle vise à la multifonctionnalité appréhendée au travers des « services écosystémiques » qu'elle rend à l'humain (service de régulation, services culturels, service d'approvisionnement et service de soutien.). Elle est aussi par exemple un outil d'adaptation au changement climatique et pour réduire le réchauffement climatique, (lutter contre les risques d'inondation ou d'érosion des sols, , prévenir la formation d'îlots de chaleur, etc...).

Cette finalité de l'infrastructure verte (prodiguer des services à l'humain) lui confère une place légitime dans la police de l'aménagement du territoire, étant précisé que pour répondre adéquatement aux objectifs qui lui sont assignés, l'infrastructure verte doit veiller à une distribution équitable des espaces verts sur le territoire, permettant un accès juste à un environnement sain et un cadre de vie meilleur.

L'infrastructure verte n'a donc pas pour vocation de conserver la nature. Elle est étrangère aux mécanismes de protection mis en place par la loi sur la conservation de la nature, et se distingue donc des sites reconnus en vertu de cette loi même si, évidemment, il est vraisemblable que des sites faisant l'objet d'une protection en vertu de la loi sur la conservation de la nature soient intégrés à l'infrastructure verte.

Dans un article à paraître, M. Delnoy, V. Defer et J. Teller confirment que les outils du CoDT appréhendent déjà l'infrastructure verte même s'ils ne la nomment pas directement. Ainsi relèvent-ils notamment que

- « le schéma de développement territorial tel qu'adopté par le Gouvernement wallon le 16 mai 2019 reprend plus ou moins fidèlement la définition européenne »;
- « le plan de secteur donne une protection réglementaire à toute une série d'espaces qui peuvent participer au maintien de l'infrastructure verte en ville »;
- « par l'élaboration d'un schéma de développement (pluri) communal, les communes intègrent tous les aspects de l'aménagement du territoire concerné (CoDT, article D.II.5, al.2 et D.II.9) et peuvent prévoir la réalisation d'une infrastructure verte sur une partie de leurs territoires »;
- « les schémas d'orientation locaux peuvent être utilisés spécifiquement dans le but de mettre en place une infrastructure verte »;
- « les guides communaux d'urbanisme peuvent inciter la végétalisation des espaces publics et privés et ainsi renforcer les infrastructures vertes » (M. Delnoy, V. Defer et J. Teller, « L'infrastructure verte en milieu urbain », *Aménagement – Environnement*, n° spécial « Ville », 2022, à paraître).

La réforme ici proposée tend à officialiser et donc, de ce fait, à renforcer, la place de l'infrastructure verte dans les schémas pluricommunaux, communaux et locaux.

A l'instar de ce qui est prévu pour le schéma de développement territorial, un glossaire peut être mis en place pour faciliter la compréhension et l'application du schéma pluricommunal.

#### Article 20

Pour éviter un débat entre communes sur les modalités de leur future collaboration, le paragraphe 1<sup>er</sup> de la disposition est modifié et il est prévu que le Gouvernement arrêtera le cadre de ce travail en commun. Cela permettra de réduire la durée de la procédure et évitera qu'un blocage à ce stade précoce empêche l'adoption ou la révision d'un schéma pluricommunal.

Il est également proposé de modifier le paragraphe 5 de la disposition étant entendu que la légalité comprend l'erreur manifeste d'appréciation.

#### Article 21

Comme pour le schéma de développement pluricommunal, le recours éventuel à un schéma de développement communal thématique sur l'optimisation spatiale est rendu possible dans le but de faciliter son adoption.

Un schéma de développement communal thématique ne permettra pas à la commune d'entrer en décentralisation. L'article D.IV.15, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, est modifié en ce sens. Pour ce faire, il faut un schéma communal qui porte sur l'ensemble des sujets susceptibles d'être concernés par une demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2.

Pour le solde, le contenu du schéma de développement thématique est le même que celui du schéma pluricommunal. Il est donc renvoyé aux commentaires de l'article D.II.5.

Le schéma de développement du territoire contiendra les mesures nécessaires à l'optimisation spatiale. Cependant, l'échelle de ce document ne permettra pas de prendre en compte les spécificités locales. Il est donc opportun que les communes se dotent d'un schéma de développement contenant les indications nécessaires en vue de l'optimisation spatiale, ce qui écartera l'application du schéma régional à cet égard (art. D.II.16). En conséquence, il est prévu que le Gouvernement puisse demander aux communes d'adopter ou de réviser leur schéma de développement communal. Cette intervention se veut incitative et s'inscrit dans l'arsenal des outils dont le code est doté pour atteindre les objectifs d'optimisation. Les pouvoirs du Gouvernement se limitent à imposer au conseil communal de délibérer sur la question. Dans le respect de l'autonomie communale, c'est évidemment à la commune que revient la décision d'adopter, ou non, un schéma de développement communal.

#### **Article 22**

Le contenu du schéma de développement communal est le même que celui du schéma de développement pluricommunal. Il est donc renvoyé aux commentaires de l'article D.II.6.

#### **Article 24**

A l'instar de ce qui est prévu pour les schémas de développement pluricommunaux et communaux, l'analyse contextuelle doit porter sur l'optimisation spatiale.

Le Code actuel prévoit que la carte d'orientation comprend « les affectations par zones et, pour les affectations résidentielles, la densité préconisée pour les terrains non bâtis ou à réaménager, ou pour les ensembles bâtis à restructurer de plus de deux hectares ».

L'objectif d'optimisation spatiale commande que la densité soit mieux maîtrisée. Il est donc choisi d'imposer ces indications de densité pour toutes les zones pouvant jouer un rôle à ce propos.

A l'instar de ce qui est prévu pour les autres schémas, un glossaire peut être mis en place pour faciliter la compréhension et l'application du schéma d'orientation local.

Concernant la prise en considération des risques naturels dans l'analyse contextuelle et l'infrastructure verte, il est renvoyé au commentaire de l'article D.II.6.

#### **Article 25**

A propos des modifications proposées du paragraphe 1<sup>er</sup> de la disposition, il a été constaté, dans la pratique, que certaines communes rencontraient des difficultés à notifier dans les 60 jours, les décisions prises dans le délai par les conseils.

Tenant compte des spécificités du fonctionnement des conseils communaux et de la formalisation de leurs décisions, il est proposé de modifier la disposition de manière à ce que seule la décision doive intervenir dans les 60 jours, l'envoi de celle-ci pouvant être postérieure.

Concernant la modification proposée du paragraphe 5, il est rappelé que l'« erreur manifeste d'appréciation » fait partie du concept de légalité.

#### **Article 26**

L'essentiel des modifications apportées à la disposition ont pour but d'implémenter l'optimisation spatiale.

Si le schéma de développement du territoire définit les centralités et les mesures devant guider l'urbanisation dans et en dehors de celles-ci (article D.II.2, §46, 5<sup>o</sup>2<sup>o</sup>), en vertu du principe de subsidiarité, il est laissé aux communes un délai de cinq années pour adopter un schéma pluricommunal ou communal, ou le réviser. Ce faisant, elles auront donc la possibilité d'édicter les mesures concrètes qu'elles souhaitent voir appliquer sur leur territoire. Passé ce délai, vu la nécessité d'optimisation spatiale, les mesures adoptées au niveau régional sortiront leurs effets.

Au-delà de ce délai de cinq ans, les dispositions du schéma de développement du territoire relatives à l'optimisation spatiale (article D.II.2, §46, 5<sup>o</sup>2<sup>o</sup>) cesseront de produire leurs effets si entre en vigueur un schéma pluricommunal ou de développement communal qui y pourvoit.

Pour éviter tout débat et apporter de la sécurité juridique, il est précisé que le schéma pluricommunal ou communal en question doit avoir été adopté après le schéma de développement du territoire qui contiendra les dispositions visées à l'article D.II.2, §46, 5<sup>o</sup>2<sup>o</sup>. A défaut, il est à craindre qu'une controverse naisse sur la question de savoir si le schéma communal ou pluricommunal en vigueur identifie à suffisance les centralités et contient un catalogue suffisant de mesures d'optimisation spatiale.

Le schéma de développement du territoire, en ce compris les principes et critères visés à l'article D.II.2, §4, s'applique au plan de secteur. Le zonage mis en place à l'occasion d'une révision se doit donc de s'inscrire dans les trajectoires par bassin et de respecter les critères établis en vue de l'optimisation spatiale.

Il en va de même des guides bien qu'il soit assez peu probable que le champ d'application du schéma de développement du territoire et d'un guide se recoupe.

Pour le rapport entre le schéma de développement du territoire et les schémas pluricommunaux et communaux, il est logique que ces derniers respectent les indications du schéma supérieur, en ce compris les principes et critères visés à l'article D.II.2, §4. Il s'agit du régime actuel. Par ailleurs, les dispositions du schéma pluricommunal ou de développement communal qui définissent concrètement les centralités et mesures qui guident l'urbanisme sont déterminées en fonction des critères établis par le schéma régional. Elles sont appelées à remplacer (dans l'hypothèse où celles-ci sont entrées en vigueur) les mêmes indications préalablement adoptées par le schéma de développement du territoire. Cette démarche au niveau communal doit donc pouvoir se faire sans devoir respecter les mesures concrètes du même type adoptées par le schéma régional, à défaut de quoi il faudrait que le schéma pluricommunal ou communal justifie des écarts aux indica-

tions du schéma régional visées à l'article D.II.2, §46, 5°2°, (identification des centralités et des mesures devant guider l'urbanisation dans et en dehors de celles-ci).

Par contre, les mesures ciblées à l'article D D.II.2, §4, 5°, doivent s'appliquer aux schémas d'orientation locaux, permis et certificats d'urbanisme n° 2 tant qu'elles ne sont pas remplacées par celles d'un schéma de développement pluricommunal ou communal, et ce afin de permettre une mise en oeuvre dans un délai raisonnable de l'objectif d'optimisation spatiale sur l'ensemble de la Wallonie.

Enfin, le Code actuel prévoit que le schéma de développement du territoire ne s'applique qu'aux permis et certificats n° 2 portant sur la localisation des projets de création de logements, commerces et bureaux sur des terrains de plus de quinze hectares. Des projets d'une telle ampleur sont à ce point rares que la disposition est en réalité presque totalement dépourvue de champ d'application. De manière plus réaliste et surtout plus opérationnelle, il est proposé de réduire cette superficie à deux hectares, ce chiffre étant choisi par analogie avec le seuil déterminé pour imposer une étude d'incidences (arrêté du 4 juillet 2002 (I) arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et activités classées, rubrique 70).

Le texte est aussi modifié pour souligner les liens entre les objectifs du SDT et la localisation de ces projets d'ampleur au regard de la structure territoriale.

Le paragraphe 4 de la disposition est rédigé de manière à rencontrer une difficulté particulière d'articulation des anciens schémas de structure communaux devenus schémas de développement communaux avec les guides communaux d'urbanisme.

A la différence des nouveaux schémas de développement communaux, les anciens schémas de structure communaux devaient contenir des options d'urbanisme, en vertu de l'article 254 du CWATUP.

Aujourd'hui, une vingtaine de communes disposant d'anciens schémas de structure communaux ont entrepris la rédaction d'un guide communal mais se trouvent entravées dans leur travail parce que le code accorde aux schémas une priorité sur les guides communaux et n'offre pas la possibilité à un guide communal de déroger à schéma de développement communal.

Les prescriptions anciennes des schémas empêchent l'adoption d'un guide mieux adapté aux enjeux actuels du territoire.

La modification proposée entend apporter une réponse à cette difficulté inversant, pour ces seules options d'urbanisme, les liens entre les schémas et les guides de manière telle que les indications du guide communal supplacent celles du schéma de développement communal.

Ainsi, le partage des rôles attribués aux deux outils par le code sera mieux respecté, les anciens schémas pouvant être débarrassés d'indications qu'ils ne pourraient plus contenir aujourd'hui.

Il est proposé d'également modifier l'article D.III.10 pour atteindre l'objectif recherché.

## Article 27

L'objectif de cette précision apportée à l'alinéa 2 du deuxième paragraphe est d'éviter qu'un schéma pluricommunal thématique écarte un schéma de développement communal global. Il n'écartera donc que les indications en lien avec l'optimisation spatiale, le solde restant d'application.

## Article 28

Le périmètre de protection des espaces hors centralité aura pour but de combattre l'urbanisation hors des centralités en mettant en place, par exemple, des prescriptions définissant des densités d'occupation plus réduites. Il appartiendra au Gouvernement d'en définir le contenu précis.

Les prescriptions supplémentaires d'optimisation spatiale sont des précisions apportées à l'affectation donnée par le plan de secteur et déterminées au cas par cas par l'arrêté qui adopte la révision du plan de secteur. Ces prescriptions peuvent porter sur des espaces dans ou en dehors des centralités.

## Article 29

L'optimisation spatiale, en ce compris la lutte contre l'étalement urbain, suppose que soit freinée l'urbanisation en dehors des centralités et, qu'à l'inverse, elle soit favorisée au sein de celles-ci.

Les zones d'aménagement communal concerté qui se trouvent dans les centralités constituent des réserves de terrains qu'il est souhaitable de mobiliser pour répondre aux besoins.

La détermination de la localisation de ces centralités aura fait l'objet d'une analyse au moment de l'adoption du schéma qui les identifie, en ce compris une évaluation des incidences.

Par ailleurs, et à nouveau pour favoriser la mise en oeuvre de telles zones incluses dans une centralité, il est prévu de permettre leur urbanisation par la seule délivrance de permis d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées, à la condition toutefois que ce permis ait une superficie minimale pour éviter un grignotage anarchique de la zone. La superficie minimale retenue est celle à partir de laquelle la demande de permis est obligatoirement soumise à étude d'incidences. Ainsi, il est garanti que l'autorité disposera des informations nécessaires pour apprécier les incidences de l'urbanisation qu'elle autorise sur le reste de la zone.

Le contenu du schéma d'orientation local et du permis d'urbanisation est très similaire. Celui du permis d'urbanisme de constructions groupées est plus précis. L'urbanisation est donc au moins aussi bien encadrée par ces permis que par un schéma d'orientation local.

Il est vrai que le schéma fait l'objet d'office d'une évaluation des incidences, ce qui n'est pas le cas des permis d'urbanisation et d'urbanisme de constructions groupées qui portent sur une surface de moins de 2 hectares.

Cependant, l'urbanisation de ces espaces en ZACC au sein des centralités est nécessaire pour répondre aux besoins, et ce d'autant plus que la lutte contre l'étalement urbain doit nécessairement freiner l'artificialisation en dehors des centralités. Elle doit être simplifiée et privilégiée pour décourager l'urbanisation des ZACC hors centralité.

Il est également prévu la possibilité pour le Gouvernement de déterminer un contenu simplifié du schéma d'orientation local qui suffira à mettre en oeuvre la zone d'aménagement communal concerté située dans une centralité.

### **Article 30**

Pour plus de clarté, il est précisé que, comme toute modification du plan de secteur, l'abrogation d'un tracé ou d'un périmètre de principale infrastructure peut être dispensée d'évaluation des incidences, dans le respect des dispositions du livre VIII.

### **Article 31**

Eu égard à l'enjeu que représente l'optimisation spatiale, il est proposé que le dossier de base de toute révision de plan de secteur visant à inscrire une zone destinée à l'urbanisation, un périmètre de protection des espaces hors centralité ou une prescription supplémentaire d'optimisation spatiale consacre un volet à ce sujet.

Par ailleurs, comme cela est prévu pour les schémas d'orientation locaux, la carte d'affectation des sols devra déterminer la densité pour toutes les zones pouvant jouer un rôle à ce propos.

### **Article 32**

Dans le cadre de l'optimisation spatiale, et en particulier de la limitation de l'artificialisation des terres, il importe de garantir que les compensations soient, au moins pour la majeure partie (85%), planologiques. Le seuil de 85% est un minimum de sorte que, la compensation peut, évidemment, être entièrement planologique. Qu'elle soit à 100% planologique ou mixte, la compensation couvre 100% de l'incidences sur l'environnement.

La définition de la zone d'enjeu communal contenue dans le CoDT initial, et l'esprit qui présida à la création de cette zone, correspond tout à fait au concept de « centralité ». Pour unifier la terminologie, il est renvoyé à cette notion pour déterminer l'emplacement d'une telle affectation.

Comme pour les zones d'aménagement communal concerté, à défaut de schéma définissant les centralités, il y aura lieu de les localiser en fonction des critères actuellement prévus par le Code.

La suppression des bonus de compensation visés à l'alinéa 2 des paragraphes 4 et 5 se justifie dans la mesure où ils sont contraires à l'objectif de réduction de l'artificialisation poursuivi par le Code. L'objectif initial attaché à ces dispenses de renforcer les centralités ou les concentrations d'activités est mieux baliser par

les nouveaux outils introduits dans les schémas (trajectoires, centralités, mesures).

### **Article 33**

Au paragraphe 1<sup>er</sup>, il est décidé d'élargir les possibilités d'initiatives communales à l'inscription des périmètres de protection ou prescriptions supplémentaires, ce qui leur permettra, notamment de se saisir de ces outils pour assurer l'optimisation spatiale de leur territoire.

Au paragraphe 2, il est décidé d'aligner le délai de consultation sur celui prévu dans le cadre de la procédure conjointe plan/permis et donc de le réduire à 30 jours.

### **Article 34**

La modification de l'alinéa 2 du paragraphe 1<sup>er</sup> vise à adapter le renvoi aux modifications apportées à l'article D.II.44

### **Article 35**

Il est renvoyé au commentaire de la disposition proposant de modifier l'article D.I.3.

### **Article 36**

Cette modification vise à adapter le renvoi aux modifications apportées à l'article D.II.44.

### **Article 37**

Cette modification vise à adapter le renvoi aux modifications apportées à l'article D.II.44.

### **Article 39**

Le texte du CoDT tel qu'adopté par le décret du 20 juillet 2016 ne permettait pas au Gouvernement d'avoir recours à la procédure accélérée pour les révisions dont il est à l'initiative.

Il est pourtant logique de permettre également au Gouvernement d'initier une procédure accélérée. La disposition est adaptée pour distinguer les procédures suivant l'initiateur de la procédure accélérée.

Par ailleurs, le champ d'application de la procédure accélérée est élargi. Elle pourra être actionnée pour inscrire dans le plan de secteur un périmètre de protection des espaces hors centralité, une prescription supplémentaire portant sur l'optimisation spatiale ou une zone non destinée à l'urbanisation.

### **Articles 40 à 58**

Le projet propose d'améliorer les procédures conjointes plan de secteur/permis et périmètre/permis consacrées par les articles D.II.54 et D.V.16 du code.

Aujourd'hui, le code ne crée pas une véritable procédure intégrée mais organise plutôt des jonctions, à certaines étapes, de procédures menées parallèlement.

L'objectif du projet est de créer de véritables procédures unifiées.

Cet objectif ne peut être atteint qu'en recherchant un équilibre entre, d'une part, le maintien des spécificités de chaque procédure dont les traits majeurs sont donc conservés et, d'autre part, la praticabilité de la procédure créée, ce qui implique de ne pas reproduire dans la procédure nouvelle toutes les particularités des procédures initiales.

S'agissant de l'évaluation des incidences, pour éviter tout recul du niveau de protection de l'environnement, il est choisi de cumuler les exigences de l'évaluation des incidences de la révision du plan ou du périmètre et de la demande de permis.

Les procédures plan de secteur/permis et périmètre/permis sont construites sur un même modèle. La procédure plan de secteur/permis est ici exposée. Les spécificités de la procédure périmètre/permis sont exposées en commentaire de la modification proposée de l'article D.V.16.

La procédure plan de secteur /permis commence obligatoirement par l'organisation d'une réunion d'information préalable qui porte tant sur la révision du plan de secteur que sur la demande de permis.

S'en suit le dépôt de la demande conjointe. A l'entame de la procédure, la demande conjointe contient essentiellement les éléments relatifs à la demande de modification du plan de secteur. Elle contient également les éléments de la réunion d'information préalable qui a porté aussi sur la demande de permis.

La décision du Gouvernement qui suit le dépôt de la demande a un triple objet :

- apprécier si la demande est recevable, à savoir si elle peut faire l'objet de la procédure conjointe. A ce titre, il s'agit de vérifier si l'une des hypothèses de l'article D.II.54 est bien rencontrée;
- apprécier si la demande est complète au regard des éléments dont le dépôt est exigé à ce stade;
- initier les consultations pour déterminer si une évaluation des incidences est requise ou non.

Si la révision du plan de secteur ou la demande de permis requiert une évaluation des incidences, alors l'ensemble de la demande conjointe est soumis à «évaluation conjointe des incidences». Cette appellation propre est choisie pour marquer le caractère bicéphale (plan de secteur et permis) de l'évaluation réalisée.

A l'issue de cette première consultation, le Gouvernement adopte une deuxième décision qui a, elle aussi, un triple objet :

- décider de la révision du plan de secteur;
- déterminer les compensations;
- soit dispenser d'évaluation des incidences et autoriser le dépôt de la demande de permis, soit imposer la réalisation d'une évaluation conjointe des incidences. Si ni la révision du plan de secteur, ni la demande de permis ne requiert une évaluation des incidences et qu'en conséquence, la demande est exemptée d'évaluation conjointe des incidences, alors la demande de permis est seulement accompa-

gnée du dépôt d'une notice.

Cette deuxième décision équivaut, dans le cadre d'une procédure de révision du plan de secteur, à un « arrêté de projet ».

Si l'évaluation des incidences est imposée, des consultations, y compris transfrontières le cas échéant, sont organisées, au terme desquelles le Gouvernement adopte une troisième décision fixant le contenu de l'évaluation.

Comme une étude d'incidences, l'évaluation conjointe doit être réalisée par un auteur indépendant. A l'instar de l'auteur du rapport sur les incidences environnementales établi dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du plan de secteur, l'auteur de l'évaluation conjointe doit disposer des deux agréments : auteur de SDP-SDC et auteur d'étude d'incidences.

L'évaluation conjointe des incidences est envoyée au Gouvernement qui, au travers d'une quatrième décision, doit en valider la complétude. Il s'agit, notamment, alors pour le Gouvernement de s'assurer que l'évaluation comprend bien toutes les informations utiles pour apprécier les incidences tant de la modification du plan de secteur que de la demande de permis.

Si le Gouvernement considère que l'évaluation est complète, il autorise le dépôt de la demande de permis qui constitue, en réalité, la deuxième partie de la demande conjointe.

Ce dépôt de la demande en deux phases successives a pour objectif principal de garder la spécificité de l'évaluation des incidences de projet, à savoir qu'elle soit réalisée avant le dépôt de la demande pour pouvoir en influencer, le plus possible, la constitution.

Cette quatrième décision peut aussi être l'occasion, pour le Gouvernement, de retenir un autre projet de plan que celui initialement envisagé s'il ressort de l'évaluation des incidences ou des avis que cette solution est plus adéquate pour répondre aux objectifs poursuivis, ou d'identifier des communes impactées non repérées précédemment.

La demande conjointe fait ensuite l'objet d'une instruction sur la base des dispositions applicables à la demande de permis. Quelques aménagements sont cependant prévus pour tenir compte de l'existence de la demande de révision du plan de secteur :

- enquête publique de 45 jours;
- cumul des consultations obligatoires dans le cadre de la révision du plan de secteur et de la demande de permis;
- adaptation des délais de consultation des instances;
- adaptation des délais de dépôt des rapports de synthèse (des fonctionnaires techniques ou, techniques et délégués) ou des dossiers instruits (des fonctionnaires délégués) et précision que ces rapports sont établis en considération, non pas des affectations existantes au plan de secteur, mais de celles retenues par le projet de plan de secteur;
- adaptation des possibilités de dépôt de plans modifiés ou complément de notice ou d'évaluation conjointe des incidences;

- possibilité d'exiger un plan d'expropriation pour la décision de modification du plan de secteur;
- délivrance par le Gouvernement.

Au final, le Gouvernement tranche la demande au travers de deux décisions distinctes :

- la première décide, ou non, de la révision du plan de secteur;
- la seconde fait droit, ou refuse, la demande de permis. Evidemment, un refus de modifier le plan de secteur entraîne automatiquement un refus de permis.

Ces décisions interviennent dans les 24 mois de la première décision du Gouvernement qui a apprécié le caractère recevable et complet de la demande et initié les consultations pour déterminer si une évaluation des incidences est requise ou non.

La décision de modifier le plan de secteur est accompagnée d'une déclaration environnementale.

Les deux décisions déterminent, de manière cohérente et intégrée, les principales mesures de suivi des incidences non négligeables sur l'environnement de la mise en oeuvre du plan et du projet.

La procédure périmètre/permis ne comprend, elle, une réunion d'information préalable que lorsque le permis requiert, seul, la réalisation d'une étude d'incidences.

Tenant compte du droit de veto reconnu au conseil communal quant à l'élaboration des périmètre de remembrement urbain, la demande initiale doit contenir l'autorisation de principe du conseil communal.

L'enquête publique a une durée de 30 jours et la décision du Gouvernement intervient 30 jours après la réception des rapport ou rapport de synthèse.

La quatrième hypothèses de demandes pouvant faire l'objet d'une demande conjointe est modifiée pour supprimer l'exigence que l'emprise au sol n'excède pas deux hectares.

Cette exigence de superficie limitée au sol apparaît, en effet, inadéquate par rapport à la nécessité de révision de plan de secteur qui ne s'envisage pas pour des espaces de petite dimension. L'extension des activités économiques de petite superficie devrait, dans la grande majorité des cas, s'envisager plutôt au travers de la dérogation au plan de secteur. Il convient, en tout cas, de ne pas limiter l'accès à la procédure conjointe visée par le quatrième point de la disposition à ces seules hypothèses.

#### **Article 44**

La disposition organise, pour la procédure conjointe, la consultation prévue pour la révision du plan de secteur à l'initiative d'une personne physique ou morale, privée ou publique prévue par l'article D.II.48, §2.

#### **Article 45**

L'introduction de la demande conjointe se réalise par le dépôt des documents requis pour solliciter la mo-

dification du plan de secteur lorsque celle-ci n'est pas couplée à une demande de permis.

Cependant, la réunion d'information préalable dont les résultats sont joints à la demande a porté aussi sur la demande de permis, de telle sorte que le Gouvernement est informé de la nature du projet dès l'entame de la procédure.

#### **Article 47**

La décision du Gouvernement a un triple objet :

- apprécier si la demande est recevable et donc vérifier si l'une des hypothèses de l'article D.II.54 est bien rencontrée;
- apprécier si la demande est complète au regard des éléments dont le dépôt est exigé à ce stade;

initier les consultations pour déterminer si une évaluation des incidences est requise ou non. A cet égard, la disposition organise, pour la procédure conjointe, la consultation prévue pour la révision du plan de secteur à l'initiative d'une personne physique ou morale, privée ou publique prévue par l'article D.II.48, §4.

#### **Article 48**

Cette disposition transpose, pour la procédure conjointe l'article D.II.48, §5. Au regard de la révision du plan de secteur, elle constitue donc l'« arrêté de projet ».

Cette deuxième décision du Gouvernement a , elle aussi, un triple objet :

- décider de la révision du plan de secteur;
- déterminer les compensations;

soit dispenser d'évaluation des incidences et autoriser le dépôt de la demande de permis, soit imposer la réalisation d'une évaluation conjointe des incidences. Si ni la révision du plan de secteur, ni la demande de permis ne requiert une évaluation des incidences et qu'en conséquence, la demande est exemptée d'évaluation conjointe des incidences, alors la demande de permis est seulement accompagnée du dépôt d'une notice.

#### **Article 50**

Comme l'article D.VIII.38, cette disposition affirme le principe suivant lequel si la révision du plan de secteur ou la demande de permis requiert une évaluation des incidences, alors l'ensemble de la demande est soumis à «évaluation conjointe des incidences». Ce n'est que dans l'hypothèse où ni la modification du plan, ni le projet ne requiert une évaluation des incidences que la seule demande de permis sera accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences.

#### **Article 52**

Lorsque le Gouvernement a validé la complétude de l'évaluation des incidences ou lorsqu'il en a dispensé la réalisation, il autorise le dépôt de la seconde partie

de la demande conjointe, à savoir la demande de permis.

A l'occasion de cette décision, le Gouvernement peut aussi décider de retenir un projet de plan autre que celui retenu initialement s'il ressort de l'évaluation des incidences ou des avis que cette solution est plus adéquate pour répondre aux objectifs poursuivis.

Il peut aussi identifier des communes susceptibles d'être affectées non repérées précédemment.

#### Article 54

La disposition accorde un temps limité au demandeur pour déposer la demande de permis lorsqu'il y a été autorisé par le Gouvernement. Il s'agit ainsi de ne pas laisser en suspens pendant une période trop longue des procédures de révision de plan de secteur qui ont des effets de droit (voyez en particulier l'article D.IV.58).

Dans les seules hypothèses où une personne physique ou morale privée ou publique peut être à l'origine d'une révision du plan de secteur, il est permis au demandeur de renoncer à déposer une demande de permis et de solliciter que l'instruction de la révision du plan de secteur soit poursuivie.

L'enquête publique qui suit cette modification de la demande permet de garantir la participation effective du public en toute connaissance de cause.

La limitation de la portée de la demande à la seule révision du plan de secteur n'emporte pas d'obligation de compléter l'évaluation des incidences car l'évaluation conjointe est une évaluation effectivement double (c'est-à-dire portant tant sur la révision du plan du secteur que sur la demande de permis) et évalue donc intégralement les incidences de la révision du plan.

La disposition liste les adaptations de la procédure de permis qui s'appliquent au traitement de la demande conjointe

- enquête publique de 45 jours;
- cumul des consultations obligatoires dans le cadre de la révision du plan de secteur et de la demande de permis;
- adaptation des délais de consultation des instances;
- adaptation des délais de dépôt des rapports de synthèse (des fonctionnaires techniques ou, techniques et délégués) ou des dossiers instruits (des fonctionnaires délégués) et précision que ces rapports sont établis en considération, non pas des affectations existantes au plan de secteur, mais de celles retenues par le projet de plan de secteur;
- adaptation des possibilités de dépôt de plans modifiés ou complément de notice ou d'évaluation conjointe des incidences;
- possibilité d'exiger un plan d'expropriation pour la décision de modification du plan de secteur;
- délivrance par le Gouvernement.

#### Article 55

La disposition précise le délai dans lequel le Gouvernement statue sur la demande conjointe. Ce délai est un délai d'ordre qui est suspendu pendant la durée de l'évaluation conjointe des incidences. La disposition reproduit à cet égard un mécanisme parallèle à celui de l'article D.II.50, §1, dernier alinéa.

La décision du Gouvernement sur la demande conjointe prend la forme de deux décisions distinctes. Ce choix est justifié par des raisons de sécurité juridique. Il s'agit tout d'abord de limiter les risques de contamination des recours qui ne concerneraient que la modification du plan ou que le permis. Il s'agit, ensuite, de clarifier la portée de chacune des décisions et de leur accorder une publicité adéquate, tenant compte de la contrainte de publication au Moniteur belge de la décision de modification du plan de secteur.

Au stade des décisions du Gouvernement, la possibilité de réviser le plan de secteur et de refuser le permis est introduite à des conditions comparables à celles retenues à l'article D.II.54/8 (à savoir les seules hypothèses où une personne physique ou morale privée ou publique peut être à l'origine d'une révision du plan de secteur).

Pour garantir la participation effective du public en toute connaissance de cause, il est, toutefois, imposé d'organiser une nouvelle enquête publique et de nouvelles consultations. Il convient, en effet, de porter la situation à la connaissance du public et des instances concernées car elle peut influencer les observations ou remarques qu'ils jugent utiles de formuler.

La limitation de la portée de la demande à la seule révision du plan de secteur n'emporte pas d'obligation de compléter l'évaluation des incidences car l'évaluation conjointe est une évaluation effectivement double (c'est-à-dire portant tant sur la révision du plan du secteur que sur la demande de permis) et évalue donc intégralement les incidences de la révision du plan.

#### Article 59

L'article 4 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et des plans de secteur a défini largement le « réseau des principales voies de communication ». C'est sur la base de cet arrêté que les plans de secteur ont été établis. On y retrouve donc aujourd'hui de nombreux tracés ou périmètres de réservation qui concernent des infrastructures que le CoDT ne qualifie plus de principales et dont il ne requière, dès lors, pas l'inscription au plan de secteur.

La présence de ces périmètres ou tracés lorsqu'ils ne correspondent pas à une infrastructure réalisée entrave la bonne gestion du territoire en générant des contraintes dont l'inutilité est démontrée par la limitation actuelle des tracés et périmètres que le code impose d'inscrire au plan de secteur.

Il convient dès lors d'adapter la définition des périmètres existants et tracés projetés pour le mettre en adéquation avec les options retenues par le code en 2016 et de n'appliquer le périmètre de réservation visé à l'article D.II.21, §1<sup>er</sup>, alinéa 2 qu'aux zones de résér-

vation et de servitude et aux périmètres de réservation relatifs au réseau des principales infrastructures de communication et de transport de fluides.

La modification envisagée de la disposition ne constitue pas un plan ou un programme au sens de la directive 2001/42/CE, même si elle a une incidence sur les plans de secteurs applicables car elle n'établit pas « en définissant des règles et des procédures de contrôle applicables au secteur concerné, un ensemble significatif de critères et de modalités pour l'autorisation et la mise en oeuvre d'un ou de plusieurs projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement », selon les termes utilisés par le CJUE et repris par la Cour constitutionnelle dans son arrêt 33/2019 du 28 février 2019 (point B.21.1).

Il est rappelé que dans son arrêt 33/2019 rejetant un recours en annulation introduit à l'encontre des articles D.II.28, alinéa 2, D.II.36, §2, alinéa 2, D.II.37, §1<sup>er</sup>, alinéa 6, et D.IV.11 contenus dans l'article 1<sup>er</sup> du décret de la Région wallonne du 20 juillet 2016 « abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129<sup>quater</sup> à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129<sup>quater</sup> à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial », la Cour constitutionnelle a considéré que la modification, par le décret, de la définition des zones agricole et forestière ne constituait pas un plan ou un programme au sens de la directive. La Cour s'est livrée à une analyse minutieuse de la jurisprudence de la CJUE, recontextualisée au regard des objectifs du législateur européen.

La Cour a reproduit un raisonnement identique dans un arrêt 145/2019 du 17 octobre 2019, concernant les articles 94, 111, 133 et 151 du décret de la Région flamande du 8 décembre 2017 « modifiant diverses dispositions en matière d'aménagement du territoire, d'écologie, d'environnement et d'aménagement du territoire », l'article 94 en question modifiant modifie les prescriptions d'affectation des zones agricoles d'intérêt paysager figurant dans les plans de secteur.

Ce raisonnement de la Cour est entièrement transposable à la modification ici proposée.

La modification proposée ne concerne pas, non plus, un plan ou un programme au sens de l'article 7 de la Convention d'Aarhus, ou une disposition réglementaire visée par l'article 8 puisqu'elle n'est pas élaborée par une « autorité publique », notion que ne vise pas les organes ou institutions agissant en qualité de pouvoir législatif (voyez en ce sens Cour constitutionnelle, 14 octobre 2021, 142/2021, en particulier le point B.26.3).

L'arrêt tranche les recours en annulation introduits à l'encontre du décret de la Région flamande du 17 juillet 2020 « validant les conditions environnementales sectorielles pour les éoliennes ».

#### **Article 60**

Plusieurs communes sont confrontées à d'importantes difficultés pour rencontrer, dans les cinq ans de

l'identification des zones, les conditions de reprises et d'équipement des voiries.

Il s'indique de ne pas paralyser les efforts entrepris par ces communes et d'ouvrir donc la possibilité de leur accorder un délai complémentaire pour rencontrer ces conditions, si ce délai complémentaire rencontre l'intérêt général, à savoir le maintien de la zone d'habitat vert au regard des régularisations qu'elle permet.

#### **Article 61**

Par son arrêt 75/2021 du 20 mai 2021, la Cour constitutionnelle a dit pour droit que « l'article D.II.66, §4, du Code wallon du développement territorial viole les articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 « relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement », en ce qu'il exempte l'abrogation de plein droit des plans qu'il vise d'une évaluation environnementale au sens de l'article 2, point b), de cette directive ».

Aucun recours en annulation n'a été introduit à l'encontre de la disposition à la suite du prononcé de l'arrêt 75/2021 de telle sorte que, malgré qu'elle ait été déclarée inconstitutionnelle, la disposition persiste dans l'ordre juridique et présente un risque important pour le bon fonctionnement et la continuité du service public. Tous les permis délivrés dans le périmètre des plans communaux d'aménagement que la disposition abroge sont, en effet, susceptibles de voir leur légalité contestée.

La disposition ayant entièrement épuisé ses effets le 1<sup>er</sup> juin 2018, le seul moyen de mettre fin à l'inconstitutionnalité constatée est de l'abroger rétroactivement au jour où elle a épuisé ses effets.

Certes, cette abrogation rétroactive présente le risque d'avoir une incidence sur la légalité de permis délivrés entre le 1<sup>er</sup> juin 2018 et l'entrée en vigueur du présent décret, mais les risques d'atteinte à la sécurité juridique résultant du maintien de la disposition inconstitutionnelle apparaissent plus importants de telle sorte qu'une balance des intérêts en présence justifie l'abrogation rétroactive proposée. A cet égard, il est tenu compte que de très nombreux permis délivrés entre le 1<sup>er</sup> juin 2018 et l'entrée en vigueur du présent décret ne sont plus susceptibles de recours devant le Conseil d'État.

### **Chapitre 3 - Modifications apportées au Livre III du Code du Développement territorial**

#### **Article 63**

Au vu des terribles inondations qu'a subi la Wallonie durant l'été 2021, il s'indique de faire apparaître en toutes lettres que les guides d'urbanisme peuvent avoir pour objet la détermination de conditions pour accueillir des constructions et des installations dans les zones qui y sont exposées à ce risque. Pour ce faire, le renvoi au « risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeure au sens de l'article

D.IV.57 » est remplacé, dans la disposition, par un rappel, en des termes identiques de l'article D.IV.57, 3°, des risques et contraintes visés.

#### **Article 64**

Le dernier alinéa de la disposition est supprimé car les modalités de publications des guides régionaux sont désormais régies par les articles D.VIII.22 et D.VIII.24.

#### **Article 65**

Il est renvoyé au commentaire de la disposition visant à modifier l'article D.VIII.28.

#### **Article 66**

A la différence des nouveaux schémas de développement communaux, les anciens schémas de structure communaux devaient contenir des options d'urbanisme, en vertu de l'article 254 du CWATUP.

Aujourd'hui, une vingtaine de communes disposant d'anciens schémas de structure communaux ont entrepris la rédaction d'un guide communal mais se trouvent entravées dans leur travail parce que le code accorde aux schémas une priorité sur les guides communaux et n'offre pas la possibilité à un guide communal de déroger à schéma de développement communal.

Les prescriptions anciennes des schémas empêchent l'adoption d'un guide mieux adapté aux enjeux actuels du territoire.

La modification proposée entend apporter une réponse à cette difficulté inversant, pour ces seules options d'urbanisme, les liens entre les schémas et les guides de manière telle que les indications du guide communal supplantent celles du schéma de développement communal.

Ainsi, le partage des rôles attribués aux deux outils par le code sera mieux respecté, les anciens schémas pouvant être débarrassés d'indications qu'ils ne pourraient plus contenir aujourd'hui.

Il est proposé d'également modifier l'article D.II.16 pour atteindre l'objectif recherché.

### **Chapitre IV - Modifications apportées au Livre IV du Code du Développement territorial**

#### **Article 69**

Cette modification a pour but de coordonner ce texte avec la nouvelle rédaction de l'article D.IV.94, §2. Il est donc renvoyé aux commentaires de cette disposition.

#### **Article 70**

La modification du point 8 de l'alinéa 1<sup>er</sup> s'inscrit de le projet d'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

L'implantation d'un commerce devient, aux conditions fixées par la disposition en projet, un fait générateur de l'exigence de permis d'urbanisme.

Ces conditions sont reprises à l'identique du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Au point e) (modifier de manière importante de la nature de l'activité commerciale), le Gouvernement reçoit une habilitation à définir ce qui constitue une modification importante de la nature de l'activité commerciale. Cette modification participera à l'amélioration de la sécurité juridique en définissant clairement les limites de ce fait générateur de l'obtention d'un permis, qui, dans le décret du 5 février 2015, restent floues. Les catégories d'activités commerciales seront déterminées en considération des incidences des commerces, notamment des contraintes de leur accessibilité et de leur apport au renforcement des centralités.

Il est choisi d'appréhender la modification de destination vers l'établissement de commerce au travers du point 8° plutôt qu'au travers du point 7° pour y rendre applicable le régime spécifique auquel sont soumis ces permis (consultations, enquête, procédure de recours).

Les définitions de l'établissement de commerce de détail et de surface commerciale nette sont également reprises à l'identique de ce décret.

Il est précisé dès à présent que le Gouvernement envisage de dispenser de permis les implantations de commerces qui, dans le décret du 5 février 2015, sont soumises au régime de la déclaration.

Techniquement, le point 8° existant relatif à la modification de la répartition des surfaces de ventes et des activités commerciales autorisées dans un bien destiné au commerce étant redondant avec le nouveau fait générateur, il est supprimé et remplacé par le nouveau fait générateur.

Le point 11 de l'alinéa 1 est modifié pour permettre au Gouvernement d'appréhender plus finement les caractéristiques des haies ou allés dont il convient de régir l'abattage.

Le point 11 est, lui, modifié, pour affiner les critères permettant au Gouvernement de soumettre à permis l'abattage de haies ou d'allées.

Le point 12 est réécrit pour soumettre à permis les travaux portant préjudice au système racinaire ou modifiant l'aspect des arbres, arbustes et haies dont le caractère remarquable résulte soit d'une inscription sur une liste arrêté par le Gouvernement, soit de la réunion par l'arbre, l'arbuste ou la haie de caractéristiques objectives déterminées par le Gouvernement.

Enfin, le point 15 de l'alinéa 1<sup>er</sup> est modifié pour mettre le CoDT en cohérence avec le Code wallon de l'habitation durable.

Le décret du 2 mai 2019 modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère a inséré dans le droit wallon la notion d'habitation légère.

Dans leur version actuelle, les articles D.IV.4, alinéa 1, 15°, b) et D.IV.80, §1, 9° visent, de manière exemplative, la même notion.

Dans un souci de cohérence, il y a lieu d'aligner la définition de cette forme d'habitat dans le CoDT sur celle contenue dans le Code wallon de l'habitation durable.

Le CoDT entend cependant viser également les habitations légères qui ont une affectation, en tout ou en partie, touristiques, même si ces habitations échappent au Code wallon de l'habitation durable. C'est donc à la définition matérielle du concept, contenue actuellement à l'article 1, 40° de ce code que renvoie la disposition, compte non-tenu des exclusions de son champ d'application qui résulte de la définition générale de l'habitation, contenue à l'article 1° ter de ce même code.

Enfin, il est rappelé que seules les installations mobiles ne sont pas soumises à l'exigence de permis d'urbanisme préalable. Une installation touristique non mobile qui constitue une habitation légère au sens du Code wallon de l'habitation durable doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme et il est proposé de limiter la durée de celui-ci.

#### **Article 71**

Vu les modifications apportées au régime d'application du SDT aux permis, il s'avère nécessaire d'adapter le régime de l'écart.

Les centralités et mesures qui seront fixées dans le SDT ne tiendront pas compte des spécificités au niveau local. Elles seront établies sur la base de principes communs pour tout le territoire. L'examen au cas par cas des particularités locales ne relèvent pas de l'échelle du SDT et requiert un projet de territoire pour l'élaboration duquel les élus locaux bénéficient d'une légitimité démocratique.

Dans l'attente de l'élaboration des SDC, l'écart au SDT doit, donc, avant tout, permettre de corriger les difficultés qui surgiraient de cette approche uniforme. C'est la raison pour laquelle, outre les deux critères déjà existants, il est ajouté un troisième critère pour les écarts au SDT.

Dans un souci de cohérence, il est choisi d'appliquer également ce critère complémentaire aux écarts au SDT par les permis visés à l'article D.II.16, §2, alinéa 2.

#### **Article 72**

Dans le cadre la mise en oeuvre de l'optimisation spatiale, le bénéfice du comblement est limité aux centralités déterminées par un schéma (SDT, schéma de développement pluri-communal ou schéma de développement communal). L'urbanisation devant être contenue en dehors des centralités, il apparaît logique d'y limiter les possibilités de dérogation au plan de secteur pour de la réalisation de nouvelles constructions qui n'ont pas de lien fonctionnel direct avec des constructions existantes.

Par ailleurs, une habilitation est donnée au Gouvernement afin de préciser les conditions auxquelles la dérogation peut être accordée. Le Gouvernement pourrait, par exemple, imposer la prise en considération du

potentiel agricole des terres pour apprécier si le projet ne compromet pas l'aménagement de la zone.

#### **Article 73**

L'ajout proposé part du constat que certaines demandes de permis ne peuvent être délivrées parce que des outils à valeur indicative ont reproduit, à leur niveau, des affectations du plan de secteur, comme l'impose aujourd'hui l'articulation des différents outils dans le CoDT ou comme l'imposait hier cette articulation dans le CWATUP.

Alors qu'une dérogation au plan de secteur peut être possible, il arrive que, pour l'indication correspondante, l'écart au document à valeur indicative subséquent soit, lui impossible au motif qu'il porte atteinte à ses objectifs.

Cette situation peut, notamment, s'expliquer du fait de l'échelle plus grande du plan de secteur qui a pour conséquence que la dérogation ne compromet pas la mise en oeuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application, comme l'impose l'article D.IV.13 alors qu'à l'échelle de l'outil indicatif, on constate une atteinte aux objectifs.

Mais, elle n'est pas justifiée car le plan de secteur est hiérarchiquement supérieur à ces outils et que, si la dérogation au plan de secteur est admissible, on n'aperçoit pas les raisons pour lesquelles l'écart au document indicatif reproduisant, parce qu'il y est contraint, une prescription conforme ne serait pas, lui aussi, admissible.

Il s'indique donc, dans ces cas particuliers, de considérer que la dérogation emporte l'écart même s'il porte atteinte aux objectifs de l'outil à valeur indicative. C'est le sens des termes « par exception à l'article D.IV.5 ».

Vu son objectif, la disposition à insérer ne vise pas tous les outils à valeur indicative concerné par l'actuel article D.IV.5. Il n'est pas prévu que la nouvelle disposition s'applique au SDT car celui-ci a une valeur hiérarchique supérieure à celle du plan de secteur.

Enfin, malgré les justifications exposées ci-dessus, tenant compte de l'incidence, sur l'outil, de l'écart pouvant porter atteinte à ses objectifs, il est proposé de limiter l'effet étendu de la dérogation à la seule dérogation délivrée sur la base de l'article D.IV.11. car cette dérogation n'est ouverte qu'aux permis et CU2 en lien avec l'intérêt général du fait, soit de la nature du demandeur, soit de la nature des travaux ou du périmètre dans lequel ils s'inscrivent.

#### **Articles 75 et 76**

Les modifications proposées des articles D.IV.15 et D.IV.16 visent à clarifier, à droit constant, les dispositions actuelles.

Une modification est toutefois apportée au texte dans le cadre de l'implémentation de l'optimisation spatiale.

Il faut éviter qu'une commune entre en décentralisation si le schéma de développement pluricommunal ou communal qu'elle adopte est thématique. En effet, la

décentralisation suppose que les décisions prises par la commune en matière de permis et de certificats soient encadrées par un schéma et un guide. La logique veut donc que la commune acquière son autonomie dans la seule hypothèse où ces outils ont un contenu qui aborde, dans les domaines de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, tous les aspects des projets qui lui sont soumis.

#### Article 77

La modification vise à clarifier la disposition qui fait l'objet d'application divergente, en particulier concernant les hypothèses de demande portant partiellement sur des biens classés.

L'avis conforme est d'application même si la demande ne vise qu'en partie des actes et travaux listés au paragraphe 1 de la disposition.

#### Article 80

La modification proposée du point 6 de l'alinéa 1<sup>er</sup> fait suite à un arrêt du Conseil d'État du 28 juin 2018, 242.002, ASBL Natagora. Statuant sur la légalité d'un permis d'urbanisme délivré sous l'empire du CWA-TUP, le Conseil d'État a jugé qu'il n'était pas certain que la compétence de délivrer un permis n'appartenait pas au fonctionnaire délégué du seul fait que le bien soit compris dans un périmètre adopté sur la base des articles 30 et 31 de la loi du 30 décembre 1970 sur l'expansion économique : « *prima facie*, cette disposition transitoire ne semble pas nécessairement avoir pour effet d'assimiler, pour le futur, les arrêtés pris sur la base de la loi du 30 décembre 1970 sur l'expansion économique à ceux adoptés sur le fondement du décret du 11 mars 2004 ou sur une législation postérieure. Surtout, il n'est pas certain que cette disposition vise autre chose que de déterminer le droit applicable à une série d'opérations limitées (acquisition, expropriation et cession de droit réel) ».

Il s'indique dès lors de clarifier la situation, en précisant que de tels permis relèvent bien de la compétence du fonctionnaire délégué.

La modification proposée du point 12 de l'alinéa 1<sup>er</sup> s'inscrit de le projet d'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Une hypothèse de compétence du fonctionnaire délégué est ajoutée à la suite de la création du nouveau fait générateur du permis d'urbanisme consistant à implanter un commerce.

Les projets commerciaux d'une surface commerciale nette égale ou supérieur à 1 500 m<sup>2</sup> relèveront de la compétence du fonctionnaire délégué.

#### Article 81

Pour compléter la mise en oeuvre des recommandations de la commission d'enquête parlementaire chargée d'examiner les causes et d'évaluer la gestion des inondations de juillet 2021 en Wallonie, l'habilitation au Gouvernement de déterminer le contenu des demandes de permis est précisée. Ce contenu doit intégrer les éléments nécessaires pour appréhender les risques natu-

rels et les contraintes géotechniques majeures, tels que visés à l'article D.IV.57, parmi lesquels figurent les inondations.

#### Article 82

Le modification proposée à l'alinéa 2 du paragraphe 1 constitue une simple adaptation technique liée à l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Le paragraphe 3 est complété pour traduire les recommandations de la Commission d'enquête parlementaire chargée d'examiner les causes et d'évaluer la gestion des inondations de juillet 2021 en Wallonie (Doc. Parl. Wallon, 2021-2022, n° 894/1). La modification ici proposée s'inscrit dans le fil de la recommandation 121 : « Adapter le cadre permettant de renforcer le recours aux avis de la Cellule Gestion Intégrée Sol – Érosion – Ruissellement (GISER) du SPW en fonction de l'impact du projet analysé sur le risque ».

La consultation de la cellule GISER est déjà obligatoire dans tous les cas où elle peut être pertinente, à savoir lorsque la demande est relative à un bien immobilier qui est situé dans un axe de ruissellement concentré.

Les gestionnaires des cours d'eau sont, eux consultés pour les projets qui

- de par leur localisation ou leur nature, sont susceptibles de produire un impact sur un cours d'eau
- sont soumis à l'aléa inondation au sens de la cartographie adoptée par le Gouvernement en application de l'article D.53-2 du Code de l'Eau.

La modification proposée vise donc plutôt à renforcer la consultation des instances compétentes non seulement au stade de l'instruction des permis mais aussi le plus en amont possible dans la constitution du projet lui-même.

Le point 1) du paragraphe 5 (qui détermine quand la présence du fonctionnaire délégué est obligatoire lorsqu'il s'agit d'un projet de commerce) est mis en cohérence avec la modification des articles D.IV.4 et D.IV.22.

La disposition est aussi modifiée pour permettre l'usage de la visio-conférence.

La pandémie de Covid 19 a imposé l'usage de nouvelles technologies pour garantir la continuité du service public.

C'est dans ce cadre que les réunions de la Commission d'Avis sur les Recours ont été virtualisées (voyez l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°44 du 11 juin 2020 autorisant, à titre temporaire, la tenue de l'audition visée à l'article D.IV.66 du Code du développement territorial par vidéo-conférence).

A l'usage, ce système s'est avéré utile, permettant une plus grande participation des autorités locales et facilitant les échanges entre les participants, notamment par la voie des partages d'écran.

Ces avantages ont convaincu le Gouvernement de pérenniser le système.

Il s'indique de faire profiter les réunions de projets aussi des avantages de la virtualisation.

#### **Article 83**

Le délai de 20 jours pour déterminer si le dossier est recevable et complet apparaît, en pratique, trop réduit alors que cette étape, à l'entame de la procédure, est fondamentale pour son bon déroulement. Ce délai est donc augmenté à 30 jours. Pour ne pas allonger globalement le délai de traitement des demandes, la prolongation que l'autorité compétente peut décider est, en contrepartie, limitée à 20 jours.

Il apparaît utile de rappeler que la complétude du dossier s'examine au regard du contenu légalement imposé et que ce n'est qu'à titre exceptionnel que l'autorité compétente ou chargée d'instruire la demande peut solliciter la production de documents complémentaires, à la condition qu'ils soient indispensables à la compréhension du projet (voyez l'article R.IV.26-3, alinéa 2).

#### **Article 84**

Le délai de 20 jours pour déterminer si le dossier est recevable et complet apparaît, en pratique, trop réduit alors que cette étape, à l'entame de la procédure, est fondamentale pour son bon déroulement. Ce délai est donc augmenté à 30 jours. Pour ne pas allonger globalement le délai de traitement des demandes, la prolongation que l'autorité compétente peut décider est, en contrepartie, limitée à 20 jours.

Il est rappelé que la prolongation des délais ne doit être décidée que lorsque la complexité (technique ou juridique) du dossier le requiert. La prolongation ne peut être utilisée de manière systématique et indifférenciée.

#### **Article 85**

La modification proposée rend obligatoire l'avis des communes limitrophes si la demande de permis vise à implanter un commerce d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

Il s'agit, de la sorte, de conserver la concertation, organisée par le décret du 5 février 2015 sur les implantations commerciales, des communes voisines pour les permis relatifs à des commerces que leur taille rend susceptible d'avoir une incidence supra-communale.

#### **Article 86**

Les délais dans lesquels le fonctionnaire délégué doit statuer sont alignés sur ceux impartis au collège communal.

Pour permettre cet alignement, l'avis du collège communal est supprimé lorsque le permis est d'impact limité ou que la demande n'est soumise ni à mesure de publicité, ni à consultation de services ou commissions.

Les permis d'impact limité relevant de la compétence du fonctionnaire délégué sont, par exemple, ceux sollicités par une personne de droit public listée à l'article R.IV.22-1. Il pourrait ainsi s'agir d'une demande

de permis introduite par une province pour placer des panneaux photovoltaïques sur un bâtiment lui appartenant ou le transformer sans l'agrandir, dans des conditions ne bénéficiant pas d'une dispense de permis.

#### **Article 87**

Les délais de consultation sont uniformisés à 30 jours pour faciliter le traitement des demandes.

Il en découle que, pour ne pas réduire de manière trop drastique les délais impartis à la Commission royale des monuments, site et fouilles et à l'Administration du patrimoine, il est préférable que l'avis de la Commission soit directement transmis à l'autorité compétente plutôt que de transiter par l'Administration du patrimoine. Ainsi, chacune de ces instances dispose d'un plein délai de 30 jours.

#### **Article 88**

Tout comme celui des autres avis, le délai d'avis du fonctionnaire est ramené à trente jours.

Par ailleurs, les conséquences du silence du collège au-delà du délai qui lui est imparti pour statuer sont trop diversifiées. Il est proposé de rationaliser le mécanisme d'une manière qui, à la fois, rende les procédures plus lisibles, soulage les fonctionnaires délégués d'une tâche trop souvent inutile (la rédaction des projets de décision) et préserve les droits des administrés de voir leur demande traitée avec célérité.

#### **Article 89**

Comme dans le régime du décret du 5 février 2015, les demandes relatives à l'implantation de commerces sont obligatoirement soumises à enquête publique.

#### **Articles 90 à 95**

Le régime des plans modifiés est adapté.

Les documents qui peuvent être déposés sont étendus à des compléments d'évaluation des incidences.

Lorsque l'examen fait apparaître que de tels compléments sont opportuns pour permettre à l'autorité de statuer en connaissance de cause, il convient d'en permettre le dépôt, tout en organisant le réaménagement de l'instruction de la demande.

Devant l'autorité saisie en première instance de la demande, la principale nouveauté du régime consiste à permettre au demandeur de déposer des plans modifiés sans devoir y être autorisé. Le pouvoir d'initiative de l'autorité compétente (et du fonctionnaire délégué lorsqu'il instruit des permis qui relèvent de la compétence du Gouvernement) est toutefois maintenu.

Pour limiter les éventuels croisements de plans modifiés avec la décision de l'autorité, il est prévu que le demandeur doit avertir l'autorité de sa décision de déposer des plans modifiés au plus tard dix jours avant l'échéance du délai qui lui est imparti pour envoyer sa décision.

La notification de cette décision du demandeur interrompt les délais d'instruction de la demande qui ne reprennent qu'une fois les documents effectivement déposés.

Un délai maximal est cependant accordé au demandeur pour déposer ses documents. Au-delà, l'instruction de la demande recommence en l'état. Il s'indique, en effet, de ne pas laisser des demandes pendantes pendant une période trop longue car leur instruction, longtemps après leur dépôt initial complique la tâche des autorités qui peuvent être confrontées à des évolutions de fait et de droit non intégrées à la demande.

Pour éviter tout doute, il est précisé qu'en l'absence d'accusé de réception des plans modifiés, les alinéas 3 et 4 de l'article D.IV.33 sont applicables.

Devant l'autorité de recours, il est proposé d'élargir la possibilité de déposer des plans modifiés.

Tout d'abord, comme en première instance, le demandeur est autorisé à déposer spontanément des plans modifiés. Il doit cependant le faire au moment du dépôt du recours pour limiter les actes d'instruction inutiles.

Plus tard dans la procédure, le dépôt de plans modifiés n'est admis que s'il est sollicité par le Gouvernement.

Ensuite, il est suggéré d'admettre le dépôt de plans modifiés lorsque le recours vise une demande relevant initialement de la compétence du collège communal, soit que l'acte attaqué soit une décision du collège lui-même, soit qu'il soit une décision du fonctionnaire délégué rendu en l'absence de décision du collège.

Pour éviter de priver le collège communal de sa compétence, la modification contenue dans les plans doit cependant avoir une portée limitée et trouver son fondement dans une observation émise dans le cadre des mesures de publicité, dans un avis, ou dans la décision du collège lui-même. Il importe à cet égard de souligner que le collège est invité à participer à la réunion en présence de la Commission d'Avis sur les Recours et qu'il peut donc y faire valoir son point de vue quant aux réponses apportées à ses critiques.

Le fondement que la modification doit trouver dans une observation émise dans le cadre des mesures de publicité n'est pas forcément direct. Ainsi, les plans modifiés peuvent proposer la solution du demandeur à une critique émise dans le cadre d'une mesure de publicité même si l'auteur de l'observation n'a pas, lui-même, proposé cette modification de la demande. Les termes de la disposition sont modifiés pour clarifier la situation à cet égard.

Le délai maximal de dépôt des plans modifiés est également imposé dans le cadre de la procédure de recours.

Il est rappelé que l'hypothèse dans laquelle le Gouvernement est saisi de la demande en l'absence de décision du collège communal et d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué (article D.IV.47, §1) ou en l'absence de décision du collège communal et du fonctionnaire délégué (article D.IV.47, §2) ou encore en l'absence de décision du seul collège communal dans l'hypothèse

de l'article D.IV.47, §3, constitue une hypothèse de recours au Gouvernement (voyez l'article D.IV.63, §2, alinéa 4 et §3, alinéa 4).

#### **Article 97**

Le délai de 20 jours pour déterminer si le dossier est recevable et complet apparaît, en pratique, trop réduit alors que cette étape, à l'entame de la procédure, est fondamentale pour le bon déroulement de la suite de la procédure. Ce délai est donc augmenté à 30 jours. Pour ne pas allonger globalement le délai de traitement des demandes, la prolongation que l'autorité compétente peut décider est, en contrepartie, limitée à 20 jours.

#### **Article 98**

Les conséquences du silence du collège au-delà du délai qui lui est imparti pour statuer sont trop diversifiées. Il est proposé de rationaliser le mécanisme d'une manière qui, à la fois, rende les procédures plus lisibles, soulage les fonctionnaires délégués d'une tâche trop souvent inutile (la rédaction des projets de décision) et préserve les droits des administrés de voir leur demande traitée avec célérité.

Deux hypothèses sont distinguées :

- Soit le fonctionnaire délégué n'a pas été consulté, soit il a rendu un avis, alors, en cas de silence du collège, il est saisi de la demande,
- Soit le fonctionnaire délégué n'a pas rendu d'avis alors qu'il avait été consulté, c'est le Gouvernement qui est saisi de la demande.

Le délai de décision du fonctionnaire délégué est ramené à 30 jours.

Il est précisé que la disposition s'applique aussi lorsque le collège est tenu de statuer après une décision de retrait (article D.IV.91, alinéa 3).

#### **Article 99**

Les délais dans lesquels le fonctionnaire délégué doit statuer sont alignés sur ceux impartis au collège communal.

Pour permettre cet alignement, l'avis du collège communal est supprimé lorsque le permis est d'impact limité ou que la demande n'est soumise ni à mesure de publicité, ni à consultation de services ou commissions.

Il est rappelé que la prolongation des délais ne doit être décidée que lorsque la complexité (technique ou juridique) du dossier le requiert. La prolongation ne peut être utilisée de manière systématique et indifférenciée.

#### **Article 100**

Il est proposé de supprimer le second alinéa de la disposition car il est redondant avec l'article D.IV.42.

## Articles 101 à 106

Les modifications apportées à la sous-section 2 – charges d’urbanisme poursuivent les objectifs suivants :

- traduire la Déclaration de Politique Régionale (« DPR ») qui prévoit, parmi les moyens à déployer pour accroître le logement public à destination de ménages « l’utilisation des charges d’urbanisme proportionnées en vue de créer du logement public ou du logement conventionné, tenant compte de l’ampleur du projet, sur base d’une norme régionale (euros au m<sup>2</sup> au regard du prix de vente moyen d’un logement dans la zone concernée et du pouvoir d’achat des acquéreurs potentiels dans cette zone; nombre de logements au m<sup>2</sup>) établie en associant le SPW, la Confédération de la construction, l’Union professionnelle du secteur immobilier et l’Union des villes et communes de Wallonie et, dans ce cadre, la possibilité d’allongement de 9 à 15 ans de la prise en gestion imposée par les charges d’urbanisme »;
- introduire la possibilité de charges en numéraire dans le but de garantir leur usage plus égalitaire et leur meilleure utilisation à destination de projets utiles à la satisfaction des besoins communs que les projets participent à créer;
- permettre que les actes et travaux imposés au titre de charges soient autorisés par un permis distinct du permis qui impose la charge;
- faciliter l’imposition de charges en recours par le Gouvernement lorsque la décision critiquée émane du collège communal.

Il est souligné que la finalité des charges d’urbanisme reste, elle, inchangée : les charges servent à compenser l’impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal. Sa détermination se fait en tenant compte des impacts positifs du projet et dans le respect du principe de proportionnalité.

### Rapport à la DPR

Les modifications proposées précisent que les charges peuvent consister en

- la réalisation ou la rénovation des logements d’utilité publique tels que définis par le Code wallon de l’habitation durable;
- la cession de la propriété de logements d’utilité publique tels que définis par le Code wallon de l’habitation durable;
- ou encore la cession d’un droit de jouissance d’une durée minimale de 9 ans sur des logements d’utilité publique tels que définis par le Code wallon de l’habitation durable.

Ce faisant, ces modifications consacrent expressément des potentialités déjà contenues dans la version actuelle du texte et d’ailleurs déjà utilisées.

La formulation des dispositions concernées tient compte du fait que ces logements ne constituent pas forcément des constructions ou équipements publics ou communautaires.

Par ailleurs, lorsqu’un projet de création d’au moins trente logements neufs génère un impact négatif sur la collectivité au niveau local, la charge d’urbanisme qui vise à compenser cet impact doit être affectée, pour 40 % de sa valeur, à des charges en lien avec le logement d’utilité publique tels que définis par le Code wallon de l’habitation durable.

### Charges en numéraire

La possibilité de recourir à des charges en numéraire présente plusieurs avantages parmi lesquelles celui de mieux garantir l’égalité de traitement des demandeurs. En effet, l’imposition de la charge en numéraire permet une approche plus fine de sa valeur, moins atténuée par la transposition d’une valeur théorique de la charge en travaux. Le recours à la charge en numéraire permet aussi à l’autorité de faire participer plusieurs projets à la réalisation d’une même charge même s’ils ne sont pas concomitants et même s’ils ne sont pas tous délivrés par elle. Ainsi, le bénéfice retiré des charges peut mieux être affecté aux besoins réellement créés par les projets alors même que chaque projet individuel ne pourrait pas supporter seul le poids de la charge.

Sur le modèle bruxellois, les dispositions en projet organisent des garde-fous, en imposant à l’autorité d’identifier dans le permis les travaux qu’elle entend financer grâce à la charge, et en prévoyant les délais dans lequel ces travaux doivent être mis en oeuvre sous peine de remboursement de la charge au titulaire du permis.

Lorsque la charge est imposée en numéraire, le système de garantie ne peut pas être activé et la charge doit être effectivement exécutée (c’est –à-dire payée) avant l’entame des travaux, sous réserve du pouvoir de l’autorité d’autoriser la réalisation de certains actes et travaux avant l’exécution de la charge.

### Autorisation par un permis distinct

Selon une jurisprudence constante du Conseil d’État, « un permis d’urbanisme ne peut être assorti de conditions que si, d’une part, elles sont précises, limitées quant à leur objet et ne portent que sur des éléments secondaires ou accessoires et que si, d’autre part, elles ne laissent pas place à une appréciation dans son exécution ni n’imposent le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis. En effet, ce n’est que sur la base des plans complets, qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l’autorité peut délivrer un permis de lotir ou d’urbanisme. Ces diverses limites à l’admissibilité des conditions assortissant la délivrance d’un permis sont cumulatives en sorte que si une condition ne satisfait pas à l’une ou l’autre de ces limites, elle ne peut être admise » (voyez par exemple C.E., 29 juin 2017, n°238.732).

La question de savoir si la jurisprudence du Conseil d’État relative aux conditions est transposable aux charges d’urbanisme fait débat.

Pour garantir la sécurité juridique, tenant compte de ce qu’une certaine pratique impose aujourd’hui des charges qui ne répondent pas au prescrit de la jurisprudence évoquée ci-dessus, il s’impose d’organiser les

conditions auxquelles les charges d'urbanisme peuvent être autorisées par un permis distinct de celui qui les impose.

L'introduction de la charge en numéraire apporte opportunément une garantie à l'autorité de percevoir le bénéfice de la charge même si le permis distinct devant autoriser sa réalisation est refusé : les garanties dont le texte impose à l'autorité de constater la bonne constitution avant l'entame des travaux autorisés sont alors acquises de plein droit à l'autorité compétente à due concurrence de la valeur des charges non encore autorisés. Il en est de même si les travaux imposés en charge ne sont pas entièrement exécutés dans le délai fixé par l'autorité.

Imposition de charges par le Gouvernement en recours

Dans le but de favoriser le dialogue entre les collèges communaux et le Gouvernement saisi de recours à l'encontre de leurs décisions, il est imposé au Gouvernement de consulter le collège lorsqu'il entend imposer des charges. Il s'agit, par ce dialogue, de s'assurer que les charges répondent, au mieux, aux besoins à satisfaire.

Habilitation au Gouvernement

Il est précisé que l'habilitation au Gouvernement de déterminer les modalités d'application des charges emporte la possibilité de déterminer un ordre de priorité de leur nature. Cette précision s'inscrit dans la lignée de la réservation d'une partie des charges en lien avec la création de nouveaux logements au logement public et ouvre la voie à une possible orientation prioritaire d'autres charges telles que la mobilité douce, la biodiversité, les structures d'accueil, etc.

### Article 103

Concernant plus précisément la désartificialisation, la CPDT définit « comme une opération visant à restaurer des fonctions du sol pour les usages agricoles, sylvicoles ou seminaturel, sans nécessairement exiger un retour à l'état initial » (CPDT, « Recherche 1 : Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain. Rapport scientifique – Annexe 1b – Volet 1 – Désartificialisation, renaturation... », décembre 2020). Citant France Stratégie (2019), la CPDT identifie chronologiquement les étapes d'une désartificialisation : déconstruction; dépollution; désimperméabilisation; construction de technosols indispensables à la végétalisation; reconnexion fonctionnelle aux écosystèmes naturels environnants.

La précision que les espaces publics à réaliser, rénover ou céder peuvent être des espaces naturels ouverts au public indique que l'espace public ne doit pas obligatoirement être aménagé.

### Article 107

Pour mettre fin à des interprétations divergentes, la modification proposée définit clairement le stade d'avancement du projet d'établissement, de révision ou d'abrogation du document planologique qui doit être atteint pour qu'il puisse fonder le refus de permis.

Il est choisi de fixer cet état d'avancement à l'adoption du projet pour le plan de secteur et à l'adoption du contenu du RIE ou à la décision de dispenser le projet d'évaluation des incidences pour les schémas. Ainsi, il n'est donc donné valeur qu'aux projets concrets dont l'élaboration a atteint un stade suffisant pour permettre d'apprécier ce qui, *prima facie*, lui serait incompatible.

### Article 108

Une modification de fond est apportée à la disposition. Une sixième hypothèse dans laquelle le fonctionnaire délégué est autorisé à suspendre est introduite : l'absence de prise en considération adéquate des risques naturels et contraintes géotechniques majeurs visées à l'article D.IV.57, 3°. Le contrôle des fonctionnaires délégués de ce chef ne se limite pas à la motivation de la décision (déjà visée par le point 2° de l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 1<sup>er</sup>), ni à l'erreur manifeste d'appréciation (déjà visée par le point 1° de l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 1<sup>er</sup>).

D'autres modifications sont apportées à la disposition qui concernent ses aspects procéduraux.

Le délai dans lequel le collège doit re-statuier sur la demande après soit retrait, soit annulation du permis est prolongé de 40 jours si des mesures de publicité doivent mises en oeuvre ou si des avis doivent être sollicités.

Le délai de prolongation est identique à celui de l'article D.IV.47 qui concerne l'hypothèse où le fonctionnaire délégué est saisi d'une demande en l'absence de décision du collège communal.

Dans un souci de cohérence, une modification analogue de l'article D.IV.91 est proposée.

### Article 109

La modification proposée visant au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, la réception de la décision du collège visée à l'article D.IV.91 a pour seul but de clarifier le texte pour confirmer que les décisions prises après retrait sont bien susceptibles de recours au Gouvernement.

L'abrogation du paragraphe 3 est la conséquence de la modification des effets du silence du collège communal lorsque le fonctionnaire a rendu un avis.

### Article 110

Les modifications corrigent une erreur de plume de la disposition : l'audition n'est pas organisée par la commission d'avis sur les recours mais en présence de celle-ci comme l'établit l'alinéa 2 de l'article D.IV.66.

### Article 111

Il est renvoyé au commentaire de la disposition visant à modifier l'article D.IV.66.

### Article 112

Il est renvoyé au commentaire de la disposition visant à modifier l'article D.IV.54.

### Article 113

La modification proposée de l'alinéa 1<sup>er</sup> s'inscrit dans la modification du régime des plans modifiés.

Concernant la modification proposée de l'alinéa 2, la date de la réception des plans modificatifs peut s'avérer difficile à établir. Il lui est donc préféré celle de l'envoi attestée par les modalités de celui-ci qui, en vertu de l'article D.I.13 doivent lui conférer date certaine.

### Article 114

La tâche de constater l'implantation peut être fastidieuse pour les collèges communaux. Il est, dès lors, proposé qu'ils ne soient plus chargés que de la validation de celle-ci. Chaque commune pourra librement décider soit de confier la tâche de procéder à l'implantation à son service technique, le cas échéant moyennant paiement d'une redevance, soit d'autoriser la personne qui met en oeuvre le permis à recourir aux services d'un géomètre pour lui soumettre les documents nécessaires à sa prise de décision.

### Article 115

La disposition est modifiée pour faire le lien avec l'article D.IV.54/3 qui impose l'exécution des charges en numéraire avant le commencement des travaux et ne permet donc pas le cautionnement.

### Article 116

Cette modification vise à adapter le renvoi aux modifications apportées à l'article D.IV.28.

La modification proposée au paragraphe 1<sup>er</sup> visent à mettre le CoDT en cohérence avec le Code wallon de l'habitation durable.

Il est renvoyé au commentaire de la disposition visant à modifier l'article D.IV.4.

Au paragraphe 2, deux modifications sont proposées.

### Article 117

Concernant la première, les créations de logement et modification de destination peuvent répondre à des besoins spécifiques qui seuls justifient la délivrance d'un permis d'urbanisme. Ce peut être le cas, par exemple, du souhait d'accueillir des proches malades dans des conditions respectant la vie privée de chacun ou de permettre à des enfants atteignant l'âge adulte de prendre d'avantage d'autonomie. En l'absence de durée limitée du permis, la disparition de ce besoin n'emporte cependant aucune conséquence sur le permis.

La disposition en projet vise à répondre à cette difficulté.

Il n'est pas jugé opportun de faire de la disparition du besoin un terme du permis. Il est jugé préférable de laisser à l'autorité compétente le soin de fixer un délai de validité adéquat du permis. Le cas échéant, si au terme du permis, le besoin est toujours existante, un nouveau permis pourra être délivré.

La seconde modification proposée du paragraphe 2 est en lien avec l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Ainsi, une hypothèse complémentaire de permis à durée limitée facultative est encore ajoutée : l'implantation d'un commerce.

Cette possible limitation dans le temps s'inscrit dans la ligne du régime du permis d'implantation commerciale. Elle se justifie par la nécessité de prendre en considération l'évolution des besoins du territoire et l'adéquation des exploitations commerciales à leur égard, en permettant un réexamen de la pertinence de l'activité par l'autorité au bout d'un certain temps. Cette nécessité constitue une raison impérieuse d'intérêt général.

### Article 120

Il est renvoyé au commentaire de la disposition proposant la modification de l'article D.VII.18.

### Article 121

La modification proposée vise à créer une hypothèse particulière de caducité des permis d'urbanisme autorisant l'implantation d'un commerce : l'absence d'ouverture au public, de manière significative, durant deux années consécutives. Ainsi, il est proposé de transposer, dans le code, le mécanisme du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

### Article 123

En vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, il est interdit de porter atteinte, de diverses manières, aux espèces protégées, sauf à obtenir une « dérogation » aux mesures de protection. Cette dérogation organisée par la loi constitue une autorisation au sens de l'article D.IV.88.

Selon la jurisprudence du Conseil d'État, « le principe de l'indépendance des polices administratives a pour effet que la validité d'un permis ne dépend pas de l'application préalable de la procédure réglée par une autre police administrative. En application du principe du cumul des polices administratives, le bénéficiaire de permis ne pourra passer à l'exécution des travaux autorisés par celui-ci qu'après la mise en oeuvre de la procédure exigée par cette autre police » (C.E., 28 janvier 2019, 243.531).

A ce jour déjà donc, si un permis d'urbanisme autorise des travaux qui requièrent une dérogation à la loi sur la conservation de la nature, le permis ne peut pas être mis en oeuvre tant que la dérogation n'est pas obtenue.

Toutefois, dans la pratique, il est constaté que l'existence du permis d'urbanisme peut induire en erreur quant à la nécessité d'obtenir une dérogation à la loi sur la conservation de la nature, en particulier lorsque l'existence des espèces n'est constatée qu'après la délivrance du permis.

C'est donc dans un but de clarification qu'il est proposé de consacrer le pouvoir de suspension du permis (D.IV.89) et d'annulation du permis (D.IV.91).

A cet égard, la modification proposée peut être comparée au point 3° existant de la disposition.

#### **Article 124**

Concernant la modification de l'alinéa 1<sup>er</sup>, il est renvoyé au commentaire de l'article D.IV.89.

Concernant la modification du dernier alinéa, le délai dans lequel le collège doit re-statuier sur la demande après soit retrait, soit annulation du permis est prolongé de 40 jours si des mesures de publicité doivent être mises en oeuvre ou si des avis doivent être sollicités.

Le délai de prolongation est identique à celui de l'article D.IV.47 qui concerne l'hypothèse où le fonctionnaire délégué est saisi d'une demande en l'absence de décision du collège communal.

Dans un souci de cohérence, une modification analogue de l'article D.IV.62 est proposée.

#### **Article 125**

La modification proposée renverse l'approche du paragraphe 2. Désormais, sont listées les modifications qui ne requièrent pas de modification du permis d'urbanisation.

Le nouveau point 2° est introduit à la suite d'un arrêt prononcé par le Conseil d'État le 3 février 2022 (n° 252.873, Jansens et Eerdeken) qui énonce que « *la prescription que chaque lot ne peut contenir qu'une seule habitation constitue un (...) objectif* ».

A suivre cette jurisprudence, lorsque le permis d'urbanisation ne prévoit qu'une habitation par lot, (hypothèse tranchée par l'arrêt identifié ci-dessus), il faudrait toujours considérer que la création d'un lot supplémentaire ne respecte pas l'objectif du permis d'urbanisation. Cette exception à l'obligation de procéder à la modification préalable du permis d'urbanisation verrait alors son champ d'application fortement réduit.

Dans la mesure où il convient de promouvoir la densification dans les centralités, il est prévu de permettre cette sous-division pour les biens inclus dans une centralité. Afin d'éviter une densification excessive et non maîtrisée, il est ajouté que la sous-division ne pourra se faire que si elle ne compromet pas les objectifs relatifs à l'optimisation spatiale du schéma qui institue cette centralité. Le terme « compromettre » permet une certaine latitude que l'exigence du respect exclut. Bien entendu, ce mécanisme n'est d'application qu'à dater du moment où une centralité est définie par un schéma dont les dispositions relatives à l'optimisation spatiale sont entrées en vigueur.

Si le bien couvert par le permis d'urbanisation est en partie dans une centralité, la dispense de modification ne vaudra que pour les lots qui s'y trouvent. Si un lot est en partie dans une centralité, il pourra être sous-divisé sans modification du permis d'urbanisation dans la mesure où il est ainsi très proche de la zone que l'on souhaite densifier.

Le nouveau point 3° s'inscrit dans la même logique des centralités. Il est aussi prévu que la suppression des

lots hors centralité peut se faire sans modification du permis d'urbanisation.

#### **Article 126**

Vu la proposition d'abroger l'article D.V.4, l'article D.IV.97 est complété et intègre l'information que le bien est compris dans le périmètre d'un projet de SAR adopté par le Gouvernement.

Tenant compte du renvoi de l'article D.IV.99 à la disposition, il s'agit, de la sorte, de s'assurer que l'acquéreur d'un bien, et plus largement toute personne qui souhaite s'informer des contraintes de développement territorial qui l'affectent, de la procédure en cours.

#### **Article 127**

Il renvoie au commentaire proposant la modification de l'article D.VII.18.

#### **Article 129**

Le modification proposée constitue une simple adaptation technique liée à l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

### **Chapitre V - Modifications apportées au Livre V du Code du Développement territorial**

#### **Article 130**

Il est renvoyé au commentaire de la disposition visant à modifier l'article D.VIII.28.

L'appellation « sociétés immobilières de service public » est remplacée par « société de logement de service public » utilisée par le Code wallon de l'habitation durable.

Comme pour les autres sociétés qui sont identifiées par un acronyme, celui de la Société publique d'aide à la qualité de l'environnement visée à l'article 39 du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets est expressément mentionné dans le texte.

La modification du dernier alinéa du paragraphe 3 vise à calquer le délai de consultation des instances sur celui proposé dans le cadre procédure conjointe périmètre/permis.

#### **Articles 131 et 132**

L'administration reçoit en moyenne une demande d'accord sur vente d'un SAR chaque jour.

Or, depuis 1993, un seul refus a été décidé.

Si la philosophie d'origine de cette disposition réglementaire (éviter la vente des parties rentables de grands sites (charbonniers) au secteur privé et laisser au secteur public les parties non rentables (présence de pollution, accès difficile, affectation au plan de secteur, ...) et/ou ne pas entraver le réaménagement ou la réaffectation de l'ensemble d'un site par la vente de quelques parcelles) était compréhensible, il apparaît, à l'usage, que les contraintes qu'elle impose dépasse largement ses bénéfices. Il est jugé suffisant de fournir à

l'acquéreur des droits une information claire sur l'existence des contraintes qui affectent le bien dans les actes visés à l'article D.IV.99. Pour renforcer l'information générale donnée à l'acquéreur, cette disposition est d'ailleurs modifiée.

Par ailleurs, pour conserver aux autorités la possibilité de maîtriser le foncier dans les projets de SAR, l'article D.VI.17 est complété pour permettre de soumettre ces périmètres à préemption.

### Article 133

L'opérationnalisation de la procédure conjointe PRU/permis induit la possibilité pour un demandeur de permis de solliciter l'établissement d'un PRU. Dans un souci d'égalité, il s'indique, dès lors, de permettre aussi à des demandeurs personne physique ou morale, publique ou privée de solliciter l'adoption d'un tel périmètre, indépendamment de l'existence d'une demande de permis. Comme pour le périmètre SAR, il est toutefois requis que la personne soit propriétaire ou titulaire de droits réels sur des terrains compris dans le périmètre demandé.

Pour le surplus, il est renvoyé au commentaire de la disposition visant à modifier l'article D.VIII.28.

### Articles 135 à 152

Comme expliqué en commentaire de la disposition visant à modifier l'article D.II.54, le projet propose d'améliorer les procédures conjointes plan de secteur/permis et périmètre/permis consacrées par les articles D.II.54 et D.V.16 du code.

Aujourd'hui, le code ne crée pas une véritable procédure intégrée mais organise plutôt des jonctions, à certaines étapes, de procédures menées parallèlement.

L'objectif du projet est de créer de véritables procédures unifiées.

Cet objectif ne peut être atteint qu'en recherchant un équilibre entre, d'une part, le maintien des spécificités de chaque procédure dont les traits majeurs sont donc conservés et, d'autre part, la praticabilité de la procédure créée, ce qui implique de ne pas reproduire dans la procédure nouvelle toutes les particularités des procédures initiales.

S'agissant de l'évaluation des incidences, pour éviter tout recul du niveau de protection de l'environnement, il est choisi de cumuler les exigences de l'évaluation des incidences de la révision du plan ou du périmètre et de la demande de permis.

Les spécificités de la procédure plan /permis sont exposées en commentaire de la modification proposée de l'article D.II.54.

La principale différence de la procédure conjointe périmètre/permis avec la procédure conjointe plan/permis tient aux modalités différentes de participation du public.

Le code exige l'organisation d'une réunion d'information préalable lorsque le plan de secteur est modifié à l'initiative d'une commune ou d'une personnes physique ou morale privée ou publique.

Cette obligation est conservée dans la procédure conjointe plan/permis qui s'ouvre donc par l'organisation de cette réunion.

Le code actuel ne prévoit, par contre, pas de réunion d'information préalable pour le périmètre SAR et PRU et l'introduction de la procédure conjointe ne justifie pas qu'une telle réunion soit imposée de manière systématique. Une réunion d'information préalable n'est donc imposée que lorsque le Gouvernement impose l'évaluation conjointe des incidences de la demande. La réunion d'information intervient, dès lors, plus tard dans la procédure, après que le Gouvernement ait admis la recevabilité et la complétude du dossier et après qu'il est apprécié la nécessité d'une évaluation des incidences de la demande.

Une autre différence entre les deux procédures conjointes réside dans le fait que l'auteur de l'évaluation conjointe de la demande périmètre/permis ne doit pas être titulaire du double agrément visé par l'article D.I.11. L'auteur de l'évaluation conjointe de la demande périmètre /permis doit être titulaire de l'agrément octroyé en application du Livre Ier du Code de l'Environnement.

En conséquence, il doit être indépendant et impartial ce qui, selon la jurisprudence du Conseil d'État implique que l'auteur ne peut pas avoir « participé à l'élaboration du projet, à la conception ou à la motivation de la demande (une telle personne ne pouvant être appelée à évaluer sa propre tâche au regard de l'intérêt général), ou encore [être] une personne avec laquelle le demandeur entretient des relations privilégiées » (C.E., 15 décembre 2016, 236.803).

Pour le surplus, les différences procédurales sont liées aux différences des procédures de révision des plans de secteur et d'élaboration des périmètres (instances consultées, délai de consultation, point de départ du délai du Gouvernement pour statuer sur la demande).

### Article 139

L'introduction de la demande conjointe se réalise par le dépôt des documents nécessaires à l'adoption d'un projet de périmètre par le Gouvernement. Y sont également joints les éléments requis pour que le Gouvernement puisse déterminer si le projet requiert une évaluation des incidences et, le cas échéant, déterminer les communes susceptibles d'être impactées.

### Article 140

Cette première décision du Gouvernement a un double objet :

- apprécier le caractère recevable et complet de la demande;
- si la demande est recevable et complète, lancer les consultations des instances en vue de déterminer si la demande doit être soumise à évaluation des incidences.

#### Article 141

La deuxième décision du Gouvernement survient après la consultation des instances quant à la soumission ou non de la demande à l'évaluation des incidences.

Cette décision a un quadruple objet :

- adopter provisoirement le périmètre;
- décider de soumettre, ou non, la demande à évaluation des incidences. Dans ce cas, le Gouvernement, en notifiant sa décision au demandeur, l'invitera à organiser une réunion d'information préalable.
- déterminer les communes susceptibles d'être affectées;
- en cas d'exemption d'évaluation des incidences, autoriser le demandeur à déposer sa demande de permis, tel que cela est établi par l'article D.V.16/5, §1.

#### Article 143

Comme l'article D.VIII.48, cette disposition affirme le principe suivant lequel si l'inscription du périmètre ou la demande de permis requiert une évaluation des incidences, alors l'ensemble de la demande est soumis à «évaluation conjointe des incidences». Ce n'est que dans l'hypothèse où ni l'inscription du périmètre, ni le projet ne requiert une évaluation des incidences que la seule demande de permis sera accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences.

#### Article 145

Lorsque le Gouvernement a validé la complétude de l'évaluation des incidences ou lorsqu'il en a dispensé la réalisation, il autorise le dépôt de la seconde partie de la demande conjointe, à savoir la demande de permis.

A l'occasion de cette décision, le Gouvernement peut aussi décider de retenir un projet de périmètre autre que celui retenu initialement s'il ressort de l'évaluation des incidences ou des avis que cette solution est plus adéquate pour répondre aux objectifs poursuivis.

Il peut aussi identifier des communes susceptibles d'être affectées non repérées précédemment.

#### Article 144

Lorsque le Gouvernement a validé la complétude de l'évaluation des incidences ou lorsqu'il en a dispensé la réalisation, il autorise le dépôt de la seconde partie de la demande conjointe, à savoir la demande de permis.

A l'occasion de cette décision, le Gouvernement peut aussi décider de retenir un projet de périmètre autre que celui retenu initialement s'il ressort de l'évaluation des incidences ou des avis que cette solution est plus adéquate pour répondre aux objectifs poursuivis.

Il peut aussi identifier des communes susceptibles d'être affectées non repérées précédemment.

#### Article 149

La disposition précise le délai dans lequel le Gouvernement statue sur la demande conjointe. Ce délai est un délai d'ordre.

La décision du Gouvernement sur la demande conjointe prend la forme de deux décisions distinctes. Ce choix est justifié par des raisons de sécurité juridique. Il s'agit tout d'abord de limiter les risques de contamination des recours qui ne concerneraient que l'adoption du périmètre ou que le permis. Il s'agit, ensuite, de clarifier la portée de chacune des décisions et de leur accorder une publicité adéquate, tenant compte de la contrainte de publication au Moniteur belge de la décision d'adoption du périmètre (voyez l'article D.VIII.22).

Si le Gouvernement décide de ne pas délivrer le permis, il peut poursuivre l'instruction du périmètre SAR ou PRU.

Pour garantir la participation effective du public en toute connaissance de cause, il est, toutefois, imposé d'organiser une nouvelle enquête publique et de nouvelles consultations. Il convient, en effet, de porter la situation à la connaissance du public et des instances concernées car elle peut influencer les observations ou remarques qu'ils jugent utiles de formuler.

La limitation de la portée de la demande au seul périmètre n'emporte pas d'obligation de compléter l'évaluation des incidences car l'évaluation conjointe est une évaluation effectivement double (c'est-à-dire portant tant sur l'élaboration du périmètre que sur la demande de permis) et évalue donc intégralement les incidences du périmètre.

#### Article 150

La disposition vise à confirmer que les pouvoirs d'investigations que le gouvernement peut confier à certains agents pour recueillir les renseignements nécessaires à l'application des dispositions relatives au SAR sont également utilisables dans le cadre d'un SAR faisant l'objet d'une demande conjointe.

#### Articles 153 et 154

Il est proposé d'abroger les articles D.V.17 et D.V.18 car l'inutilisation des deux fonds est contraire au droit budgétaire, comme cela a été dénoncé à plusieurs reprises par l'inspection des finances.

Ces abrogations ne modifient en rien les financements des projets d'aménagement opérationnel qui seront conservés à l'identique mais traités d'une manière plus adéquate au regard des règles budgétaires.

Chapitre VI - Modifications apportées au Livre VI du Code du Développement territorial

#### Article 155

A la suite de l'abrogation de l'article D.V.4. (suppression de l'autorisation du Gouvernement de vendre un bien compris dans un projet de SAR), il est proposé de compléter la disposition pour permettre de sou-

mettre ces périmètres provisoires à préemption et ainsi conserver aux autorités la possibilité d'y maîtriser le foncier.

## **Chapitre VII - Modifications apportées au Livre VII du Code du Développement territorial**

### **Article 157**

La modification proposée au dernier alinéa du paragraphe 2 et au paragraphe 2/2 vise à corriger une erreur de rédaction du décret du 16 novembre 2017 modifiant les articles D.II.23, D.II.64, D.VI.17, D.VI.49 et D.VII.1 du Code du Développement territorial et visant à y insérer un article D.II.25bis.

L'objectif de la disposition était de permettre l'application des dispositions d'amnistie ou de limitation dans le temps de l'infraction de maintien aux logements créés sans permis en zone d'habitat vert (Doc. Parl. Wallon, 2016-2017, n° 790/1, p.3).

Cependant, l'article D.VII.1, §2 ne visant que la limitation de l'infraction de maintien à dix ans pour des infractions tenant essentiellement au non-respect d'un permis délivré, la disposition du décret de 2017 n'a pas atteint son objectif.

La modification proposée atteint plus correctement l'objectif poursuivi.

### **Article 159**

La modification proposée a pour objectif de permettre à des agents contractuels d'établir de rechercher et de constater les infractions au présent code. L'interprétation donnée à la disposition actuelle qui exige que les agents constatateurs soient des fonctionnaires, outre qu'elle est contestable sur le plan de la légalité comme il est expliqué ci-dessous, entrave la bonne organisation de la politique de sanction des infractions urbanistiques.

Peuvent être chargés de la recherche des infractions soit des officiers de police judiciaire, soit des fonctionnaires et agents non revêtus de cette qualité, spécialement habilités par une loi (M. Franchimont, A. Jacobs, A. Masset, « Manuel de procédure pénale », *Edition Collection Scientifique de la Faculté de Droit de Liège*, 1989, p.211).

Les officiers de police judiciaire se voient confier les missions de police judiciaire définies à l'article 8 du code d'instruction criminelle et sont soumis au régime de l'article 9 de ce même code, à savoir l'autorité des cours d'appel et, dans le cadre de ses compétences, sous l'autorité du procureur fédéral.

Les fonctionnaires et agents non revêtus de la qualité d'officier de police judiciaire se voient reconnaître leurs pouvoirs par les lois particulières d'habilitation. Ces pouvoirs peuvent être très larges et peuvent, en tout cas, consister en l'établissement de procès-verbaux, en ce compris des procès-verbaux faisant foi jusqu'à preuve du contraire (voyez l'article 3 de la loi du 6 juillet 1976 sur la répression du travail frauduleux à caractère commercial ou artisanal).

De manière générale, l'article 154 du code d'instruction criminelle ne distingue pas la force probante des procès-verbaux selon qu'il sont établis par des officiers de police judiciaire ou par d'autres fonctionnaires ou agents habilités :

« les contraventions seront prouvées soit par procès-verbaux ou rapports, soit par témoins à défaut de rapports et procès-verbaux, ou à leur appui. Nul ne sera admis, à peine de nullité, à faire preuve par témoins outre ou contre le contenu aux procès-verbaux ou rapports des officiers de police ayant reçu de la loi le pouvoir de constater les délits ou les contraventions jusqu'à inscription de faux. Quant aux procès-verbaux et rapports faits par des agents, préposés ou officiers auxquels la loi n'a pas accordé le droit d'en être crus jusqu'à inscription de faux, ils pourront être débattus par des preuves contraires, soit écrites, soit testimoniales, si le tribunal juge à propos de les admettre ».

Aucune disposition n'impose de limiter aux seuls fonctionnaires le pouvoir d'établir des procès-verbaux.

De manière générale, les jurisprudences de la Cour constitutionnelle et du Conseil d'État remettent fondamentalement en cause la légalité des différences de pouvoirs attribués aux personnels des autorités publiques fondées sur leurs qualités de fonctionnaires ou d'agents contractuels.

Le Conseil d'État a ainsi affirmé que « quant aux limites des prérogatives d'un agent contractuel ne repose sur aucun fondement constitutionnel, législatif ou réglementaire » (C.E., 21 novembre 2008, 188.123). Il pose aussi que « il est admis, pour autant que la distinction qui a historiquement été faite entre les organes et préposés soit encore d'actualité, que la qualité d'organe ne peut être déniée à un agent parce qu'il a été recruté par contrat de sorte qu'il n'est pas contestable que, nonobstant la nature contractuelle de son lien juridique, un agent contractuel puisse engager le pouvoir public pour lequel il travaille » (C.E., 8 avril 2011, 212.578).

Dans la même ligne, la Cour constitutionnelle a jugé que « au sein des administrations et des personnes morales de droit public soumises à l'arrêté royal du 22 décembre 2000 et à la loi du 22 juillet 1993, des managers en gestion des ressources humaines peuvent être engagés dans les liens d'un contrat de travail » (Cour const., 11 juin 2008, 89/2008). Le Conseil d'État, lui, a estimé que « l'argument selon lequel il faut obligatoirement un agent statutaire pour signer l'évaluation relative à la prolongation d'un stage ne peut être retenu » (C.E., 8 avril 2011, 212.578).

Quant au serment auquel sont soumis les fonctionnaires, il trouve son fondement dans l'article 2 du décret du 20 juillet 1831 concernant le serment à la mise en vigueur de la monarchie constitutionnelle représentative qui dispose comme ceci :

« Tous les fonctionnaires de l'ordre judiciaire et administratif, les officiers de la garde civique et de l'armée, et en général tous les citoyens chargés d'un ministère ou d'un service public quelconque seront tenus, avant d'entrer en fonctions, de prêter le serment dans la teneur qui suit: «Je jure fidélité au Roi, obéissance à la Constitution et aux lois du Peuple belge.» »

Selon A. Coenen, « les termes de ce décret sont à ce point généraux qu'on peut considérer que toute personne qui entre au service de la chose publique doit prêter ce serment, qu'elle soit organe ou préposée, statutaire ou contractuelle » (A. Coenen, « Vade-mecum de la fonction publique locale wallonne », *Kluwer*, II. 1-5). L. Mendola en déduit que « quand bien même donc on interpréterait la notion de fonctionnaires assermentés comme étant ceux qui sont normalement amenés à prêter serment, sur base du décret de 1831, il conviendrait d'y inclure les agents contractuels » (L. Mendola, « une commune peut-elle assermenter un agent contractuel pour effectuer les missions visées par la loi du 24 décembre 1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales ? », *Mouvement communal*, 2007, p.527).

Tant les fonctionnaires que les agents contractuels étant soumis à l'obligation de serment, il n'y a pas lieu d'imposer un serment spécifique aux agents contractuels chargés de l'établissement de procès-verbaux d'infraction.

#### **Article 160**

La disposition à modifier impose l'avertissement pour les faits pour lesquels l'infraction de maintien est limitée à dix ans.

Se faisant, elle pose deux problèmes.

Tout d'abord, obliger l'imposition de l'avertissement préalable prive les autorités d'un outil d'action immédiate alors qu'il pourrait s'avérer utile dans certaines circonstances, par exemple, au regard de la gravité de la situation constatée.

Partant de ce même constat, il apparaît utile de permettre, lorsqu'un avertissement est donné de réduire le délai dans lequel la mise en conformité est attendue pour offrir aux agents une palette plus large de possibilités et mieux appréhender la nature et les incidences des infractions constatées.

Ensuite, la distinction opérée entre les infractions de maintien limitée à dix ans et les autres n'apparaît pas pertinente.

Il est donc proposé

- de rendre l'avertissement préalable facultatif;
- de limiter le temps minimal à octroyer pour la mise en conformité lorsque l'avertissement est donné;
- de permettre l'usage de l'avertissement quelle que soit l'infraction constatée.

#### **Articles 161 à 165**

Les modifications proposées visent à clarifier les rapports entre transaction et régularisation.

Dans la situation actuelle, le paiement de la transaction impose la délivrance d'un permis de régularisation mais certaines transactions sont proposées alors que l'autorité ne dispose pas d'une demande de permis ou que celle-ci n'a pas été instruite. Il en découle que l'autorité qui propose la transaction n'est pas toujours parfaitement informée de la possibilité effective de régularisation.

Pour résoudre cette difficulté, il est proposé de ne plus autoriser de formuler une proposition transactionnelle qu'à l'issue de l'instruction d'une demande de régularisation qui débouche sur une décision d'octroi du permis.

L'envoi du permis au demandeur est alors suspendu le temps que celui-ci honore la transaction.

A défaut, le permis est automatiquement périmé. S'en suivra une procédure devant le tribunal civil, à l'initiative du fonctionnaire délégué ou du collège, pour obtenir la condamnation à une mesure de réparation directe.

Les modifications se veulent incitatives à la régularisation dans la mesure où le paiement de la transaction donne la garantie au demandeur de disposer d'un permis de régularisation.

L'impossibilité de régulariser une infraction poursuivie par le Procureur du Roi est maintenue.

Le Gouvernement se voit offrir la possibilité de proposer une transaction sans l'accord du collège communal auquel il n'apparaît justifier de donner un droit de veto dont il ne dispose pas s'agissant de la délivrance des permis.

Enfin, pour éviter toute tentative de contourner les dispositions par l'utilisation d'un certificat d'urbanisme n°2, les textes sont rédigés de manière

- à également suspendre leur instruction si une procédure judiciaire est en cours ou leurs effets si une transaction peut être proposée et;
- à limiter la validité de l'appréciation contenue dans le certificat dans l'hypothèse où la transaction n'est pas payée.

### **Chapitre VIII - Modifications apportées au Livre VIII du Code du Développement territorial**

#### **Article 167**

Il est renvoyé au commentaire de la disposition visant à modifier l'article D.VIII.28.

Le point h du 3° est supprimé car, désormais, la procédure d'élaboration des plans d'expropriation est régie par le décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation dont l'article 90 a, d'ailleurs, abrogé l'article D.VI.3. La modification proposée vise donc à corriger un oubli du décret du 22 novembre 2018.

#### **Article 169**

La crise sanitaire a contraint les autorités et les porteurs de projet à tester de nouvelles modalités de participation du public.

Ainsi, les réunions d'information préalable ont-elles pu être organisées de manière virtuelle, selon des principes fixés dans un arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 48 du 11 juin 2020 organisant la participation du public en lieu et place de la réunion d'information préalable obligatoire pour certaines révisions du plan de secteur.

Cette pratique nouvelle a apporté certains avantages : la possibilité pour le public de participer au processus sans être contraint de se déplacer semble avoir, dans certains cas, facilité et accru la participation.

Il convient donc de pérenniser ces avantages en adaptant les conditions d'organisation des réunions d'information préalable, tout en garantissant la sécurité juridique de la RIP et en n'alourdissant pas de manière excessive les charges pesant sur la personne ou l'autorité à l'initiative de la révision.

Cette personne ou autorité sera tenue de filmer la réunion dans des conditions à fixer par le Gouvernement qui garantiront le respect de la vie privée.

La vidéo ainsi que les supports et documents présentés lors de la réunion seront ensuite consultables pendant le délai de 15 jours dans lequel les observations et suggestions peuvent être formulées. La consultation pourra se faire, soit à distance, soit à la commune sur rendez-vous.

Pour éviter toute discussion, les modalités d'envoi des observations et suggestions sont précisées, sur le modèle de ce que prévoit l'article D.VIII.19 pour les réclamations de l'enquête publique.

#### **Articles 170 à 177**

De manière générale, les dispositions de la section 2 intégrée par le projet font le lien entre l'article D.VIII.5 du présent code et les articles D.29-5 et D.29-6 du livre Ier du code de l'environnement.

La disposition fixe l'objet de la réunion d'information préalable qui tient compte du double objet de demande conjointe : modification du plan de secteur et demande de permis.

Cet objet cumule dès lors celui de la réunion visée par l'article D.VIII.5 et celui de celle visée D.29-5 du livre Ier du code de l'environnement.

#### **Article 172**

La disposition prévoit la détermination des communes concernées avant la tenue de la réunion d'information préalable, comme c'est le cas en matière d'évaluation des incidences de projet.

Il est toutefois prévu à l'article D.II.54/7 que le Gouvernement peut compléter cette liste si, à la suite de l'évaluation des incidences, il apparaît que d'autres communes sont concernées. Ainsi, le texte rejoint à la fois la jurisprudence du Conseil d'État relative au traitement des projets (voyez C.E., 28 juin 2018, 241.981) et la réglementation applicable à l'élaboration ou à la modification des plans de secteur (voyez l'article D.VIII.4).

#### **Article 174**

La phase de récusation possible de l'auteur de l'évaluation est organisée avant la tenue de la réunion d'information préalable, comme en matière d'évaluation des incidences de projet.

#### **Article 175**

Les mesures de publicité pour annoncer la réunion d'information préalable cumulent celles applicable aux modifications de plan de secteur et aux demandes de permis pour exclure tout recul du niveau de protection de l'environnement.

#### **Article 176**

Les mêmes mesures de consultation à distance que celles introduites à l'article D.VIII.5. sont prévues : enregistrement de la réunion et consultation possible à distance ou sur rendez-vous à la commune par la suite.

#### **Article 177**

Pour éviter toute discussion, les modalités d'envoi des observations et suggestions sont précisées, sur le modèle de ce que prévoit l'article D.VIII.19 pour les réclamations de l'enquête publique.

#### **Article 179**

La disposition fixe l'objet de la réunion d'information préalable qui tient compte du double objet de demande conjointe : adoption d'un périmètre et demande de permis.

#### **Article 181**

Comme dans le cadre de la réunion relative à une demande conjointe plan/permis, puisque, dans la procédure conjointe, la détermination des communes concernées s'opère avant la tenue de la réunion d'information préalable, y sont invitées non seulement la commune sur le territoire de laquelle le périmètre est projeté et sa CCATM mais aussi toutes les communes concernées et leur CCATM.

#### **Article 182**

La phase de récusation possible de l'auteur de l'évaluation est organisée avant la tenue de la réunion d'information préalable, comme en matière d'évaluation des incidences de projet.

#### **Article 183**

Les mesures de publicité pour annoncer la réunion d'information préalable cumulent celles applicable aux réunions régies par l'article D.VIII.5 et aux demandes de permis. Ainsi, un parallélisme est conservé avec la réunion d'information préalable de la procédure conjointe plan/permis.

#### **Article 184**

Les mêmes mesures de consultation à distance que celles introduites à l'article D.VIII.5. sont prévues : enregistrement de la réunion et consultation possible à distance ou sur rendez-vous à la commune par la suite.

### Article 185

Pour éviter toute discussion, les modalités d'envoi des observations et suggestions sont précisées, sur le modèle de ce que prévoit l'article D.VIII.19 pour les réclamations de l'enquête publique.

### Article 186

La proposition de modification de l'alinéa 1<sup>er</sup> vise à résoudre une difficulté pratique liée au fait que, parfois, le demandeur n'a pas la possibilité de procéder à l'affichage dès le lendemain de la réception de l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 (par exemple parce que l'administration communale n'est accessible pour récupérer les affiches ni le jour de la réception de l'accusé de réception, ni lendemain).

Pour résoudre le problème, il est proposé d'assouplir le délai dans lequel l'affichage doit être réalisé en permettant à la commune de le déterminer, comme elle le fait déjà lorsque l'autorité compétente est le Fonctionnaire délégué ou le Gouvernement ou lorsque, à défaut de l'envoi dans le délai de vingt jours au demandeur de l'accusé de réception ou du relevé des pièces manquantes visés à l'article D.IV.33, la demande est considérée comme recevable.

Les autres modifications s'inscrivent dans le programme de dématérialisation initié en exécution de la Déclaration de Politique Régionale.

Avec d'autres, elles intègrent dans le code de nouvelles possibilités de participation.

Ces nouveautés constituent un pas supplémentaire vers la dématérialisation des permis dont l'implémentation complète pourra être réalisée à l'issue des travaux des experts désignés par le Gouvernement.

### Article 187

Les modifications visent à uniformiser la charge d'affichage dans les procédures d'annonce de projet et d'enquête publique.

L'affichage aux endroits habituels incombe toujours aux collèges communaux. Les affichages aux autres endroits (que ce soit en domaine privé ou public) incombent, eux, au demandeur de permis ou de certificat. Ils sont de la responsabilité des collèges lorsque l'enquête porte sur un plan, un schéma, un guide ou un périmètre et ce même si le plan, le schéma ou le périmètre est établi à l'initiative d'un demandeur sur la base des articles D.II.12, §1, alinéa 2, D.II.48, D.II.54, D.V.2, ou D.V.16.

Par ailleurs, elles s'inscrivent aussi dans le programme de dématérialisation initié en exécution de la Déclaration de Politique Régionale.

Avec d'autres, elles intègrent dans le code de nouvelles possibilités de participation.

Ces nouveautés constituent un pas supplémentaire vers la dématérialisation des permis dont l'implémentation complète pourra être réalisée à l'issue des travaux des experts désignés par le Gouvernement.

### Article 189

Sur le modèle de ce qui est proposé pour la réunion d'information préalable, il est suggéré de filmer les séances de présentation du SDT et de permettre la consultation à distance de ces vidéos et des documents et supports utilisés lors des séances.

La consultation pourra se faire, soit à distance, soit à l'administration sur rendez-vous.

Conformément aux recommandations contenues dans l'avis de l'Autorité de protection des données du 20 janvier 2023, le texte prévoit :

- la finalité poursuivie par l'enregistrement et la consultation de la vidéo;
- l'objet concret de ce qui sera capté (son et image);
- l'identification du responsable du traitement des données;
- pour garantir le respect du principe de minimisation des données, l'obligation de destruction de la vidéo après 15 jours.

Ainsi, comme le requiert l'article 22 de la Constitution, les éléments essentiels du traitement de données sont définis par le décret. Encadré par ces éléments, le Gouvernement pourra fixer des conditions complémentaires de réalisation des vidéos.

Au regard de la finalité poursuivie (assurer une publicité active maximale en accroissant le niveau de participation du public en lui permettant de s'informer et d'émettre des observations en consultant ultérieurement la vidéo de la réunion d'information préalable), le traitement de données que représentent l'enregistrement et la consultation des vidéos est nécessaire et proportionné.

Ainsi, une simple présentation du SDT comparable à ce qui a été organisé par l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 48 du 11 juin 2020 organisant la participation du public en lieu et place de la réunion d'information préalable obligatoire pour certaines révisions du plan de secteur n'apporte pas une information aussi intéressante au public. Elle est limitée à la présentation du Gouvernement et ne comprend pas les questions/ réponses entre le public, les autorités et le porteur de projet. qui lui permettent d'avoir du projet une vision plus globale et de mieux en appréhender les enjeux.

Une retransmission en direct de la réunion a, elle aussi, un intérêt moindre que la solution proposée. Tout d'abord, elle pourrait emporter un plus grand risque d'insécurité juridique à cause des aléas d'une retransmission en direct qui pourrait être perturbée par des éléments totalement étrangers au Gouvernement. Ensuite, une retransmission en direct contraindrait le public à suivre la réunion au moment où elle se déroule, alors que la solution proposée lui permet de consulter la vidéo lorsque la personne intéressée en a l'occasion. Enfin, une retransmission en direct n'empêcherait pas les risques d'enregistrement sauvage, voire même les encourageaient vu ses limites exposées ci-dessus. De tels enregistrements, réalisés en dehors de tout cadre légal, représenteraient un risque encore plus

grand au regard de la protection des données à caractère personnel.

#### Article 191

Le propriétaire peut être intéressé par l'évolution du contexte environnant son immeuble, même s'il ne l'occupe pas. Il s'indique donc de prévoir que l'annonce individuelle de l'enquête publique doit lui être faite, comme elle est faite à l'occupant.

Ainsi, les mesures d'annonce individuelle de l'enquête sont alignées sur celles du livre Ier du code de l'environnement.

#### Article 192

La modification s'inscrit dans le programme de dématérialisation initié en exécution de la Déclaration de Politique Régionale.

Avec d'autres, elle intègre dans le code de nouvelles possibilités de participation.

Ces nouveautés constituent un pas supplémentaire vers la dématérialisation des permis dont l'implémentation complète pourra être réalisée à l'issue des travaux des experts désignés par le Gouvernement.

#### Article 193

La modification s'inscrit dans le programme de dématérialisation initié en exécution de la Déclaration de Politique Régionale.

Avec d'autres, elle intègre dans le code de nouvelles possibilités de participation.

Ces nouveautés constituent un pas supplémentaire vers la dématérialisation des permis dont l'implémentation complète pourra être réalisée à l'issue des travaux des experts désignés par le Gouvernement.

Toutes les communes ayant une adresse de courrier électronique et l'usage de ce mode d'envoi des réclamations et observations étant très répandus, le texte est adapté pour ne plus conditionner la possibilité d'envoi électronique.

#### Article 194

Dans un arrêt n° 237.696 du 16 mars 2017, le Conseil d'État a jugé la publication par mention au Moniteur des périmètres de remembrement urbain contrainte à l'article 84, 1<sup>o</sup> alinéa 2 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 au motif que celui-ci s'applique à la généralité des citoyens.

Il convient donc d'organiser une publication intégrale des périmètres de remembrement urbain. Sur le modèle de que prévoit la disposition pour le schéma de développement du territoire et pour le plan de secteur, il est proposé de publier intégralement aussi les arrêtés adoptant les projets de périmètre de remembrement.

Par identité de motifs, il convient de prévoir la publication intégrale des périmètres de site à réaménager et périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale.

Les modalités de publication des guides régionaux restent identiques, mais vu l'organisation de l'évaluation de leurs incidences, les dispositions y relatives sont déplacées dans le livre VIII dans un souci de cohérence.

Enfin, les parties de la disposition régissant la publication des plans d'expropriation est abrogée du fait de l'entrée en vigueur du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation.

#### Article 197

Les dispositions en projet visent à tirer les enseignements de deux arrêts de la Cour de Justice de l'Union Européenne du 7 juin 2018 (C-160/17, ECLI:EU:C:2018:401 et C-671/16, ECLI:EU:C:2018:403).

Aux termes de l'arrêt C-671/16, la Cour a considéré qu'un règlement régional d'urbanisme tel que régi par le CoBAT pouvait constituer un « plan et programme » au sens de l'article 3, §1 et 2 de la directive 2001/42/CE.

La Cour a égard au fait « qu'un règlement régional d'urbanisme concerne notamment les constructions et leurs abords, sur le plan, entre autres, de la voirie, de la conservation, de la sécurité, de la salubrité, de l'énergie, de l'acoustique, de la gestion des déchets et de l'esthétique » (considérant 44). Elle souligne les objectifs de transformation qui soutendent un règlement d'urbanisme (considérant 51) pour conclure qu'il « contribue, de par son contenu et sa finalité, à la mise en oeuvre des projets énumérés à ladite annexe » (considérant 52).

Au final de l'examen de ses caractéristiques propres, le règlement objet du recours, à savoir l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 approuvant le règlement régional d'urbanisme zoné et la composition du dossier de demande de certificat et de permis d'urbanisme pour le périmètre de la rue de la Loi et ses abords a été considéré comme un « plan et programme » tant par la Cour que par le Conseil d'État (C.E., 25 septembre 2019, 245.528).

Aux termes de l'arrêt C-160/17, la Cour a considéré qu'un PRU constituait un « plan et programme » au sens de l'article 3, §1 et 2 de la directive 2001/42/CE « en raison à la fois de son libellé et de son objet, lequel est de permettre de dévier des prescriptions urbanistiques concernant des constructions et l'aménagement du territoire, relève du secteur « de l'aménagement du territoire urbain et rural ou de l'affectation des sols », au sens de l'article 3, paragraphe 2, sous a), de ladite directive » (considérant 49) et « eu égard à son contenu et à sa finalité, (...) en ce qu'il suppose la réalisation de projets d'infrastructure, en général, et des travaux d'aménagement urbain, en particulier » et « contribue à la mise en oeuvre de projets énumérés à ladite annexe » (considérant 53).

A la suite de cet arrêt rendu sur question préjudicielle, le Conseil d'État a jugé « qu'un périmètre de remembrement urbain, tel que visé à l'article 127, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup>, du CWATUPE, tel qu'appliquable au moment de l'adoption de l'arrêté attaqué, constitue un

"plan ou programme" au sens de la directive 2001/42/CE et doit - en principe - être soumis à une évaluation préalable des incidences telle qu'exigée par cette directive » (C.E., 27 juin 2019, 245.021).

Le Ministre de l'Aménagement du territoire a tiré les conséquences de cet arrêt C-160/17 au travers d'une circulaire du 10 août 2020. Se fondant sur l'effet direct des dispositions de la directive 2001/42/CE, la circulaire précise qu'il convient d'évaluer les incidences des périmètres de site réaménager et de site de réhabilitation paysagère et environnementale avant leur adoption, au vu des « similitudes existant entre les périmètres de remembrement urbain et les périmètres de site à réaménager ou de site de réhabilitation paysagère et environnementale ».

Dans un souci de sécurité juridique, il s'indique d'organiser cette évaluation des incidences par voie décrétole et de l'étendre aux PRU et guides d'urbanisme.

Pour ces derniers, il faut relever que, s'ils présentent des différences avec le règlement régional d'urbanisme bruxellois à propos duquel ont été rendues les décisions de la Cour et du Conseil d'État rappelées ci-dessus, celles-ci ne sont pas de nature à éviter aux guides la qualification de « plans et programmes ».

Ainsi, si les guides ont en principe valeur indicative, sauf en ce qui concerne les éléments du guide régional visés à l'article D.III.2., §2, la Cour a, en effet, jugé qu'une circulaire pouvait rentrer dans la définition de l'article 2 sous a) (CJUE, 25 juin 2020, C-24/19, ECLI:EU:C:2020:503).

Et, si les guides, en droit wallon, ne sont pas zonés (C.E., 3 mai 2016, 234.643), la Cour a jugé que « quant à la notion de « plans et programmes », si celle-ci doit certes couvrir un certain territoire, il n'en demeure toutefois pas moins qu'il ne ressort ni du libellé de l'article 2, sous a), de la directive 2001/42 ni de celui de l'article 3, paragraphe 2, sous a), de cette même directive, que lesdits plans ou programmes doivent avoir pour objet l'aménagement d'un territoire donné. En effet, il résulte du libellé desdites dispositions que celles-ci visent, plus largement, l'aménagement de territoires ou de zones en général » (CJUE, 27 octobre 2016, C-290/15, ECLI:EU:C:2016:816, considérant 45).

L'application aux guides régionaux d'urbanisme d'une évaluation des incidences conformes à la directive 2001/42/CE impose de les soumettre à des mesures de participation du public, une enquête publique en l'espèce.

Par ailleurs, il s'indique d'intégrer à l'évaluation des incidences des plans et schémas le nouvel objectif inscrit dans le Code par le présent décret, étant la poursuite de l'optimisation spatiale.

#### **Article 200**

La directive 2012/18/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 juillet 2012 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, modifiant puis abrogeant la directive 96/82/CE du Conseil ayant abrogé la directive

96/82/CE, la référence est corrigé dans le texte du code aux articles D.VIII.31, §3, D.VIII.33, §3, 4° et D.VIII.33, §4, al 3.

Elle sera également corrigée par le Gouvernement à l'annexe II-7.

#### **Article 201**

Il est proposé de modifier le point 1°, e) pour clarifier le fait que le renvoi vers la législation relative à l'environnement vise aussi la loi du 12 juillet 1973 relative à la conservation de la nature.

#### **Article 202**

Au paragraphe 3 de la disposition, il est proposé de compléter le contenu minimal du rapport sur les incidences environnementales pour s'assurer d'une conforme transposition de l'annexe I la directive 2001/42.

Le renvoi à la directive 96/82/CE est également corrigé.

Enfin, il est proposé de faire le lien entre l'évaluation des incidences et le nouvel objectif inscrit dans le Code le présent décret, étant la poursuite de l'optimisation spatiale.

Il est rappelé qu'en vertu du paragraphe 3 de la disposition, l'évaluation des incidences doit contenir à tout le moins « les problèmes environnementaux liés au plan, au schéma, au guide ou au périmètre » concernant la diversité biologique, la population, la santé humaine ou la faune, de telle sorte qu'il n'est pas utile de modifier la disposition pour imposer l'examen des incidences sur les organismes, la santé humaine ou le bien-être animal.

Concernant le calibrage du contenu des évaluations en des outils, il convient de rappeler que celui-ci doit se réaliser, non pas en limitant les incidences possibles à évaluer, celles-ci étant strictement encadrées par la directive 2001/42 mais plutôt par l'ampleur des informations y relatives, étant entendu que tous les outils ne sont pas susceptibles d'impacter de manière aussi directe les intérêts visés par l'évaluation. A cet égard, les pôles, amenés à rendre des avis sur ces évaluations, ont un rôle primordial à jouer.

#### **Article 208**

Comme l'article D.II.54/6, cette disposition affirme le principe suivant lequel si la révision du plan de secteur ou la demande de permis requiert une évaluation des incidences, alors l'ensemble de la demande est soumis à «évaluation conjointe des incidences». Ce n'est que dans l'hypothèse où ni la modification du plan, ni le projet ne requiert une évaluation des incidences que la seule demande de permis sera accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences.

Il est précisé que le demandeur n'est jamais contraint de solliciter la dispense d'évaluation des incidences. Ainsi, s'il juge lui-même que sa demande ne peut en profiter, pour éviter toute perte de temps inutile, il n'introduira pas de demande de dispense et la

procédure visera directement à la détermination du contenu de l'évaluation.

#### **Article 209**

Les présomptions d'incidences non négligeables sur l'environnement des révisions du plan de secteur sont reprises à l'identique de l'article D.VIII.31, §3.

#### **Article 211**

Les critères de détermination des incidences non négligeables sur l'environnement du plan sont repris à l'identique de l'article D.VIII.32. Pour ceux relatifs aux incidences non négligeables du projet, il est renvoyé à l'article D.65, §1 du livre Ier du code de l'environnement.

#### **Article 212**

Le contenu minimal de l'évaluation conjointe des incidences cumule le contenu minimal du rapport sur les incidences environnementales de l'article D.VIII.33, §3 et le contenu minimal de l'étude d'incidences visé à l'article D.67 du livre Ier du code de l'environnement.

#### **Article 213**

La disposition reproduit, pour la procédure conjointe, les consultations organisées pour les procédures de plan par l'article D.VIII.33, §4, alinéas 1 et 3.

#### **Article 214**

La disposition reproduit pour la procédure conjointe, les possibilités et d'avis spontanés consacrées pour les procédures de projet par l'article D.72 du livre Ier du code de l'environnement et pour les procédures de plan par l'article D.VIII.30.

#### **Article 215**

La disposition organise la consultation transfrontière sur le modèle des articles D.VIII.33, §4, alinéa 4 et D.29-11 du livre Ier du code de l'environnement.

#### **Article 219**

Comme l'article D.V.16/4, cette disposition affirme le principe suivant lequel si l'inscription du périmètre ou la demande de permis requiert une évaluation des incidences, alors l'ensemble de la demande est soumis à «évaluation conjointe des incidences». Ce n'est que dans l'hypothèse où ni l'inscription du périmètre, ni le projet ne requiert une évaluation des incidences que la seule demande de permis sera accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences.

#### **Article 221**

Les critères de détermination des incidences non négligeables sur l'environnement du périmètre sont repris à l'identique de l'article D.VIII.32. Pour ceux relatifs aux incidences non négligeables du projet, il est

renvoyé à l'article D.65, §1 du livre Ier du code de l'environnement.

#### **Article 222**

Le contenu minimal de l'évaluation conjointe des incidences cumule le contenu minimal du rapport sur les incidences environnementales de l'article D.VIII.33, §3 et le contenu minimal de l'étude d'incidences visé à l'article D.67 du livre Ier du code de l'environnement.

#### **Article 223**

La disposition reproduit, pour la procédure conjointe, les consultations organisées pour les procédures de plan par l'article D.VIII.33, §4, alinéas 1 et 3.

#### **Article 224**

La disposition reproduit pour la procédure conjointe, les possibilités et d'avis spontanés consacrées pour les procédures de projet par l'article D.72 du livre Ier du code de l'environnement et pour les procédures de plan par l'article D.VIII.30.

#### **Article 225**

La disposition organise la consultation transfrontière sur le modèle des articles D.VIII.33, §4, alinéa 4 et D.29-11 du livre Ier du code de l'environnement.

### **Titre II - Dispositions finales et transitoires**

#### **Chapitre 1<sup>er</sup> – Dispositions relatives au Code du Développement territorial**

#### **Article 228**

Par son arrêt 75/2021 du 20 mai 2021, la Cour constitutionnelle a dit pour droit que « l'article D.II.66, §4, du Code wallon du développement territorial viole les articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 « relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement », en ce qu'il exempte l'abrogation de plein droit des plans qu'il vise d'une évaluation environnementale au sens de l'article 2, point b), de cette directive».

Aucun recours en annulation n'a été introduit à l'encontre de la disposition à la suite du prononcé de l'arrêt 75/2021 de telle sorte que, malgré qu'elle ait été déclarée inconstitutionnelle, la disposition persiste dans l'ordre juridique et présente un risque important pour le bon fonctionnement et la continuité du service public. Tous les permis délivrés dans le périmètre des plans communaux d'aménagement que la disposition abroge sont, en effet, susceptibles de voir leur légalité contestée.

La disposition ayant entièrement épuisé ses effets le 1<sup>er</sup> juin 2018, le seul moyen de mettre fin à l'inconstitutionnalité constatée est de l'abroger rétroactivement au jour où elle a épuisé ses effets.

Certes, cette abrogation rétroactive présente le risque d'avoir une incidence sur la légalité de permis délivrés entre le 1<sup>er</sup> juin 2018 et l'entrée en vigueur du présent décret, mais les risques d'atteinte à la sécurité juridique résultant du maintien de la disposition inconstitutionnelle apparaissent plus importants de telle sorte qu'une balance des intérêts en présence justifie l'abrogation rétroactive proposée. A cet égard, il est tenu compte que de très nombreux permis délivrés entre le 1<sup>er</sup> juin 2018 et l'entrée en vigueur du présent décret ne sont plus susceptibles de recours devant le Conseil d'État.

#### **Article 229**

Le contenu des schémas pluricommunaux et communaux est modifié pour y intégrer les dispositions relatives à l'optimisation spatiale (analyse contextuelle, détermination des centralités et des mesures IN et OUT). Pour éviter que les communes aient à recommencer une procédure déjà fort avancée, il est prévu que les procédures en cours peuvent se poursuivre si l'avant-projet a été adopté au moment de l'entrée en vigueur du présent décret.

Pour information, le 15 avril 2022, 41 communes étaient en cours d'élaboration d'un schéma communal ou avaient pris avec l'administration de premiers contacts en vue d'élaborer un tel schéma.

#### **Article 230**

Pour les révisions de plan de secteur, le contenu du dossier de base (D.II.44) est adapté. Il doit contenir une analyse de l'incidence de l'urbanisation projetée sur l'optimisation spatiale lorsque le projet de révision concerne une zone destinée à l'urbanisation au sens de l'article D.II.23, alinéa 2. Pour éviter de devoir recommencer une procédure ayant déjà atteint un stade d'avancement significatif, il est suggéré de permettre la poursuite de la procédure sur la base de l'ancien Code si le projet de plan a été adopté.

#### **Article 231**

L'article XXX a pour effet de rendre le SDT applicable à des projets de logements, commerces de détails et /ou bureaux de moindre ampleur (2 hectares au lieu de 15). Cette réforme s'inscrit dans l'objectif d'optimisation spatiale que le nouveau SDT doit traduire.

Aujourd'hui, il ne peut pas être considéré que le SDT en vigueur (à savoir le SDER de 1999 devenu SDT du fait de l'article D.II.58) traduise cet objectif. Il convient donc de ne faire entrer la nouvelle disposition en vigueur que lorsqu'un nouveau SDT sera en vigueur.

#### **Article 232**

Conformément à la jurisprudence du Conseil d'État relative à des dispositions transitoires comparables ayant accompagné l'entrée en vigueur de modification du CWATUP et à l'article D.IV.110, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoDT, l'accusé de réception auquel renvoie la disposition est l'accusé de réception postal ou du récépissé

visés à l'article D.IV.32 (voyez C.E., 24 mai 2004, n° 131.651; 17 février 2022, 253.008).

La disposition a pour conséquence que restent applicables aux demandes introduites avant l'entrée en vigueur du présent décret tant les dispositions de forme que les dispositions de fond régissant leur instruction (voyez par analogie C.E., 30 juin 1998, n° 74.799; 16 octobre 2003, n°124.312).

Pour autant que de besoin, il est précisé que la disposition régit aussi le sort des demandes de permis de régularisation en ce compris l'application de l'article D.VII.20 modifié.

Dans la mesure où elle a pour but de permettre de répondre à des besoins spécifiques, la possibilité de limiter dans le temps les permis d'urbanisme pour la création d'un nouveau logement dans une construction existante ou la modification de la destination de tout ou partie d'un bien, s'applique, par exception, immédiatement aux procédures en cours.

#### **Article 233**

Vu les modifications apportées aux articles D.VII.18 et D.VII.20, il s'indique de prévoir des dispositions transitoires régissant le sort des transactions en cours à l'entrée en vigueur du présent et les incidences de transactions passées sur des procédures de régularisation en cours ou à entamer.

Les dispositions proposées visent à ne pas tromper les espérances légitimes qu'ont pu faire naître le droit préexistant.

En conséquence, pour les transactions déjà payées à l'entrée en vigueur du présent décret, le principe de la délivrance automatique du permis de régularisation est maintenu, même si la proposition transactionnelle a été faite avant l'instruction de la demande de permis.

Pour les transactions en cours, un bref délai (un mois) est donné au contrevenant pour procéder au paiement et bénéficier du régime de délivrance du permis d'urbanisme. Au-delà de ce délai, la proposition de transaction est caduque et le traitement de l'infraction devra s'opérer sur la base des nouvelles dispositions.

Chapitre II – Dispositions relatives au décret du 6 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative décret relatif à la fonction consultative

#### **Article 236**

La modification proposée visée à compléter le décret sur la rationalisation de la fonction consultative, tenant compte de la soumission des guides d'urbanisme à une procédure d'évaluation des incidences. Le Pôle Environnement sera ainsi désormais pendant la procédure d'élaboration de ces outils.

Chapitre III – Dispositions au décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

#### **Article 237**

L'abrogation du décret du 5 février 2015 fera perdre au schéma commercial de développement régional son fondement légal. Le CoDT modifié ne lui en

confèrera pas d'autre en remplacement. Il s'indique, pour assurer immédiatement la sécurité juridique, que son abrogation soit concomitante à celle du décret.

#### **Article 238**

Pour ne pas priver les communes d'un outil dont elles ont significativement entamé l'élaboration (adoption provisoire), il leur est permis d'en terminer la procédure. Une fois adopté, le schéma se verra appliquer le régime décrit aux alinéas 2 à 4 de la disposition.

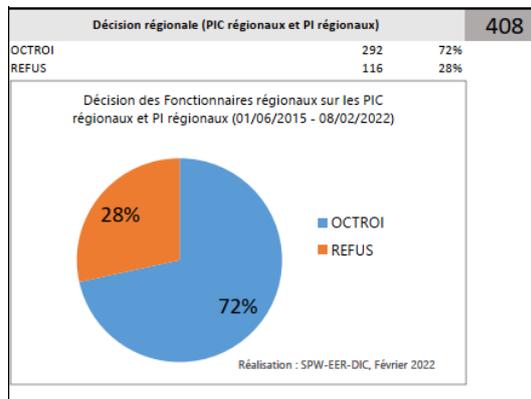
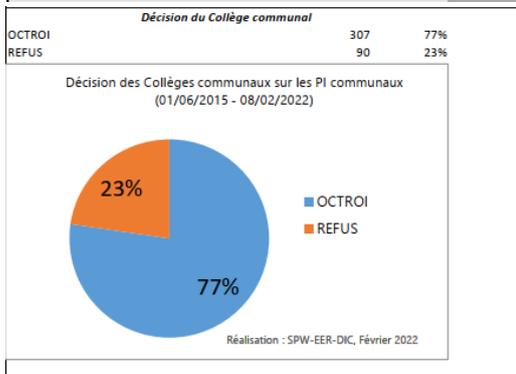
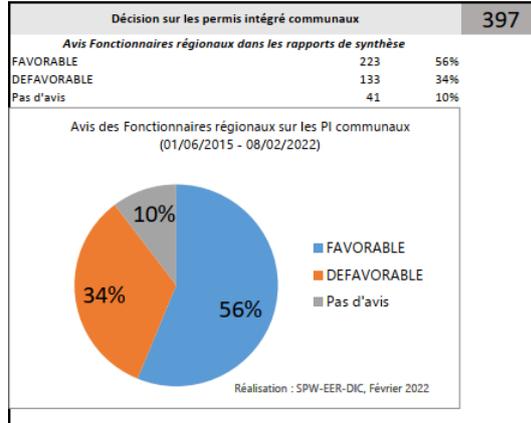
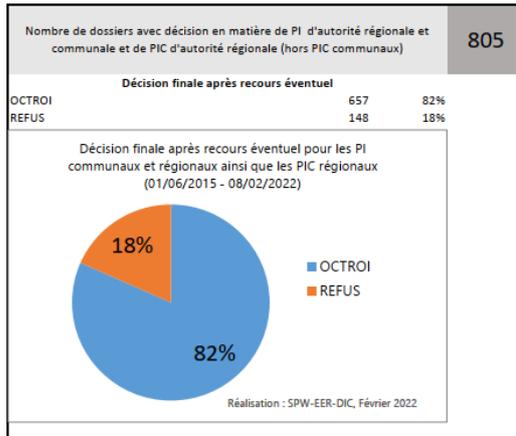
Ces dispositions s'appliqueront également aux schémas communaux de développement commercial existant (à savoir deux schémas).

Temporairement, il est donné au schéma communal de développement commercial la valeur d'un SDC

mais uniquement à l'égard des permis visant à implanter un commerce (délivrance, retrait, modification). De plus, même pour ces permis, l'existence du schéma communal de développement commercial ne permet pas à la commune de jouir du régime de décentralisation. En effet, l'objectif de vision globale du développement du territoire communal n'est pas atteint par la seule existence de ce schéma.

La commune a l'obligation d'abroger son schéma commercial lorsqu'elle élabore ou modifie un schéma de développement communal.

Enfin, en cas de contradiction entre un schéma commercial et un schéma de développement commercial, il est fait application du schéma le plus récent.



# AVANT-PROJET DE DÉCRET

## modifiant le Code du Développement territorial

### **Titre I<sup>er</sup> – Modification du Code du Développement territorial**

#### **Chapitre 1<sup>er</sup> - Modifications apportées au Livre Ier du CoDT**

##### **Article 1<sup>er</sup>**

Dans l'article D.I.1 du livre I<sup>er</sup> du Code du Développement territorial, les modifications suivantes sont apportées :

- a) l'alinéa 2 du paragraphe 1<sup>er</sup> est complété par les mots « dans le respect de l'optimisation spatiale »;
- b) un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 2 et 3 du paragraphe 1<sup>er</sup> :  
« 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. »;
- c) au dernier alinéa du paragraphe 1<sup>er</sup>, les mots « Ce développement » sont remplacés par les mots « Le développement durable et attractif du territoire ».

##### **Art. 2**

A l'article D.I.2, paragraphe 2 du même Code, les mots « et de leur traduction en langue allemande » sont abrogés.

##### **Art. 3**

A l'article D.I.3 du même Code, les mots « la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie du Service public de Wallonie, ci-après « DGO4 » » sont remplacés par les mots « l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, ci-après « administration » ».

##### **Art. 4**

Dans le même Code, il est inséré un article D.I.3/1 rédigé comme suit :

« Les fonctionnaires délégués adressent tous les ans au Gouvernement un rapport décrivant, dans la partie du territoire pour laquelle ils sont désignés, l'évolution de l'étalement urbain et de l'artificialisation.

Ce rapport fait l'objet d'une publication sur le site internet de l'administration. »;

##### **Art. 5**

A l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article D.I.4 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) le 4<sup>o</sup> est abrogé;
- b) les « 5<sup>o</sup> » et premier « 6<sup>o</sup> » deviennent respectivement « 4<sup>o</sup> » et « 5<sup>o</sup> »;

##### **Art. 6**

A l'article D.I.5 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) les alinéas 1 et 2 sont remplacés par ce qui suit :

« Le pôle « Aménagement du territoire » est composé, outre le président, de 36 membres effectifs qui sont répartis comme suit :

1<sup>o</sup> douze sièges pour les interlocuteurs sociaux tels que représentés au Conseil économique et social de Wallonie;

2<sup>o</sup> vingt-quatre sièges répartis comme suit : trois représentants des pouvoirs locaux, trois représentants des organisations environnementales, deux représentants des intercommunales de développement, un représentant du secteur carrier, deux représentants du secteur du logement, un représentant de la Fondation rurale de Wallonie, deux représentants du développement urbain, deux représentants des associations d'urbanistes, trois représentants des associations d'architectes, un représentant du secteur agricole, deux représentants de la Conférence permanente du développement territorial, un représentant de la fédération du commerce et des services, un représentant d'une association de protection des consommateurs agréée conformément à l'article XVII.39, 2<sup>o</sup> du code de droit économique.

Le pôle « Aménagement du territoire » est subdivisé en trois sections :

1<sup>o</sup> la section « Aménagement régional »;

2<sup>o</sup> la section « Aménagement opérationnel »;

3<sup>o</sup> la section « Développement commercial ». »;

- b) l'article est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« Le Gouvernement détermine les conditions auxquelles les réunions du pôle « Aménagement du territoire » peuvent se tenir par vidéo-conférence. »;

##### **Art. 7**

Dans la section 2 du chapitre III du titre unique du livre 1<sup>er</sup> du même Code, avant l'article D.I.6, est in-

sérée une sous-section 1<sup>er</sup> intitulée « Création et mission ».

#### **Art. 8**

A l'article D.I.6 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) la mention « §1<sup>er</sup> » est abrogée;
- b) les paragraphes 2, 3 et 4 sont abrogés.

#### **Art. 9**

Dans la section 2 du chapitre 3 du titre unique du livre 1<sup>er</sup> du même Code, après l'article D.I.6, est insérée une sous-section 2 intitulée « Sous-section 2 - Composition et fonctionnement ».

#### **Art. 10**

Dans la sous-section 2 de la section 2 du chapitre III du titre unique du livre I<sup>er</sup> du même Code, est inséré un article D.I.6/1 rédigé comme suit :

« D.I.6/1. §1<sup>er</sup>. La commission est composée comme suit :

- 1° un président qui représente le Gouvernement;
- 2° deux personnes parmi celles proposées par l'Ordre des architectes;
- 3° deux personnes parmi celles proposées par la Chambre des Urbanistes de Belgique;
- 4° un représentant la Commission royale des monuments, sites et fouilles de la Région wallonne;
- 5° un représentant d'une association de protection des consommateurs agréée conformément à l'article XVII.39, 2° du code de droit économique;
- 6° un membre de l'administration des transports;
- 7° un représentant du développement urbain;
- 8° deux représentants de partenaires sociaux tels que représentés au Conseil économique, social et environnemental de Wallonie.

§2. Le président et les membres de la commission d'avis sont nommés par le Gouvernement.

Lorsque le recours concerne un dossier introduit en allemand conformément aux règles sur l'emploi des langues, et relatif à un bien situé dans les communes de Malmedy et de Waimes, un des deux membres choisis parmi les personnes proposées par l'Ordre des architectes est de langue allemande.

Le membre représentant la Commission royale des monuments, sites et fouilles de la Région wallonne, ne siège que lorsque le recours est relatif à un bien visé à l'article D.IV.17 alinéa 1<sup>er</sup>, 3°. Les membres visés aux points 5° à 8° du paragraphe 1<sup>er</sup> ne siègent que lorsque le recours est relatif à un projet visé à l'article D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 8°.

§3. La commission délibère valablement si le président et deux autres membres au moins sont présents.

§4. Le secrétariat de la commission est assuré par l'administration.

Le Gouvernement arrête les modalités de composition et de fonctionnement de la commission. Le Gouvernement peut arrêter le montant du jeton de présence du président et des membres de la commission d'avis ».

#### **Art. 11**

A l'article D.I.10, paragraphe 4 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) les termes « la DGO4 » sont remplacés par les termes « l'administration »;
- b) un alinéa est ajouté, rédigé comme suit :

« Le Gouvernement peut préciser les conditions auxquelles la commission communale peut se réunir par visio-conférence. ».

#### **Art. 12**

A l'article D.I.11 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) à l'alinéa 4, les mots « et de l'évaluation conjointe des incidences de la demande visée à l'article D.II.54 » sont insérés entre les mots « de la révision d'un plan de secteur » et les mots « , sont requis l'agrément octroyé en application du livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement et l'agrément octroyé en application de l'alinéa 3, 1° »;
- b) entre les aliéna 4 et 5, est inséré un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« Pour réaliser l'évaluation conjointe des incidences de la demande visée à l'article D.V.16, est requis l'agrément octroyé en application du livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement. ».

#### **Art. 13**

A l'article D.I.12 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) au point 3° de l'alinéa 1<sup>er</sup>, le mot « ou » entre les mots « de schéma de développement pluricommunal » et les mots « de schéma communal » est abrogé et remplacé par une virgule et les mots « ou de guide communal d'urbanisme » sont ajoutés;
- b) à l'alinéa 2, les mots « D.IV.15 alinéa 1<sup>er</sup>, 1° » sont remplacés par les mots « D.IV.16, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, a) ».

#### **Art. 14**

A l'article D.I.16 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) à l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 1<sup>er</sup>, les mots « et les possibilités d'émettre des observations et suggestions dans le cadre d'une réunion d'information préalable en vertu des articles D.VIII.5., D.VIII.5/7 et D.VIII.5/14 » sont introduits entre les mots « Les mesures particulières de publicité » et les mots « sont suspendues du 16 juillet au 15 août et du 24

décembre au 1<sup>er</sup> janvier »;

- b) à l'alinéa 2 du paragraphe 1<sup>er</sup>, le mot « suggestions » est inséré entre les mots « la période durant laquelle les observations, » et les mots « et réclamations peuvent être envoyées au collège communal »;
- c) dans l'alinéa 2 du paragraphe 1<sup>er</sup>, les mots « ou de réunion d'information préalable » sont insérés entre les mots « en cas d'annonce de projet » et les mots « est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal ».

## **Chapitre 2 - Modifications apportées au Livre II du CoDT**

### **Art. 15**

L'article D.II.2 du livre II du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.II.2. §1<sup>er</sup>. Le schéma de développement du territoire définit la stratégie territoriale pour la Wallonie sur la base d'une analyse contextuelle, à l'échelle régionale.

L'analyse contextuelle porte sur :

- 1° les principaux enjeux territoriaux;
- 2° les perspectives et les besoins en termes sociaux, notamment de cohésion sociale, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux, notamment écologiques, de préservation et de restauration de la nature et de mobilité ainsi que les potentialités et les contraintes du territoire;
- 3° l'état actuel, l'évolution prévisible et les conséquences de l'étalement urbain et de l'artificialisation.

§2. La stratégie territoriale du schéma de développement du territoire définit :

- 1° les objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire, et la manière dont ils s'inscrivent dans le contexte suprarégional;
- 2° les principes et modalités de mise en oeuvre des objectifs, notamment ceux liés ceux liés à l'optimisation spatiale;
- 3° la structure territoriale.

§3. Les objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire visés au paragraphe 2, 1°, ont pour finalité :

- 1° l'optimisation spatiale;
- 2° le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale;
- 3° la gestion qualitative du cadre de vie;
- 4° la maîtrise de la mobilité.

§4. Les principes et modalités mettant en oeuvre l'optimisation spatiale sont :

- 1° les trajectoires de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation;

2° les bassins au sein desquels les trajectoires peuvent être modalisées en fonction des spécificités et des besoins de ceux-ci;

3° les critères de délimitation des centralités;

4° les critères de détermination des mesures destinées à guider l'urbanisation dans et en dehors des centralités;

5° les centralités et mesures guidant l'urbanisation dans et en dehors de ces centralités;

6° toutes autres dispositions contribuant à l'objectif d'utilisation optimale des territoires et des ressources.

§5. La structure territoriale visée au paragraphe 2, 2°, identifie et exprime cartographiquement :

1° les pôles;

2° les aires de développement, en ce compris les bassins;

3° les aires de coopération transrégionale et transfrontalière;

4° les réseaux de communication et de transports de fluides et d'énergie.

Elle reprend les sites reconnus en vertu de la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973 et les liaisons écologiques adoptées par le Gouvernement en tenant compte de leur valeur biologique et de leur continuité en vue d'assurer un maillage écologique cohérent à l'échelle du territoire régional.

§6. Le schéma de développement du territoire peut :

1° comporter des mesures de gestion et de programmation relatives aux principes de mise en oeuvre et à la structure territoriale visés au paragraphe 2, 2° et 3°;

2° identifier des propositions de révision du plan de secteur;

3° identifier des projets de territoire liés aux aires de coopération transrégionale et transfrontalière et aux aires de développement;

4° contenir un glossaire définissant les principaux termes et concepts utilisés. ».

### **Art. 16**

A l'alinéa 2 du paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article D.II.3 du même Code, les mots « alinéa 1<sup>er</sup>, » sont abrogés.

### **Art. 17**

A l'article D.II.5 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) un nouvel alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 1 et 2 :

« Le schéma pluricommunal peut être thématique et viser l'optimisation spatiale ou l'implantation des commerces. »;

- b) au dernier alinéa, les mots « Sans préjudice de l'article D.II.17, §2, alinéa 2, » sont insérés au début de la deuxième phrase et le mot « Tout » est remplacé par le mot « tout ».

## Art. 18

L'article D.II.6 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.II.6. §1<sup>er</sup>. Le schéma de développement pluricommunal définit la stratégie territoriale pour le territoire qu'il couvre sur la base d'une analyse contextuelle, à l'échelle du territoire concerné.

L'analyse contextuelle porte sur :

- 1° les principaux enjeux territoriaux;
- 2° les perspectives et les besoins en termes sociaux, notamment de cohésion sociale, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux, notamment écologiques, de préservation et de restauration de la nature et de mobilité ainsi que les potentialités et les contraintes du territoire, notamment les risques naturels visés à l'article D.IV.57;

3° l'état actuel, l'évolution prévisible et les conséquences de l'étalement urbain et de l'artificialisation;

4° la contribution potentielle du territoire concerné à l'optimisation spatiale.

Au titre de la situation de droit, elle reprend les sites reconnus en vertu de la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973, et les liaisons écologiques arrêtées par le Gouvernement.

§2. La stratégie territoriale du schéma de développement pluricommunal définit :

1° les objectifs pluricommunaux de développement territorial et d'aménagement du territoire à l'échelle supracommunale, et la manière dont ils déclinent les objectifs régionaux du schéma de développement du territoire;

2° les principes et modalités de mise en oeuvre des objectifs, notamment ceux liés à l'optimisation spatiale;

3° la structure territoriale.

§3. Les objectifs régionaux visés au paragraphe 2, 1°, concernent le territoire couvert et sous-tendent les orientations principales du territoire.

Les objectifs pluricommunaux de développement territorial et d'aménagement du territoire visés au paragraphe 2, 1°, sont :

- 1° l'optimisation spatiale;
- 2° le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale;
- 3° la gestion qualitative du cadre de vie;
- 4° la maîtrise de la mobilité.

§4. Les principes et modalités mettant en oeuvre l'optimisation spatiale sont :

- 1° la trajectoire de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation;
- 2° les centralités présentes sur le territoire couvert;
- 3° les mesures guidant l'urbanisation dans et en dehors de ces centralités;

4° l'ordre de priorité de mise en oeuvre des zones d'aménagement communal concerté et leur affectation;

5° toutes autres dispositions contribuant à l'optimisation spatiale.

§5. La structure territoriale visée au paragraphe 2, 3°, identifie et exprime cartographiquement :

- 1° les centralités;
- 2° les aires de développement;
- 3° la structure paysagère;
- 4° les réseaux de communication et de transports de fluides et d'énergie;
- 5° l'infrastructure verte.

§6. Le schéma de développement pluricommunal peut :

1° comporter des mesures de gestion et de programmation relatives aux principes de mise en oeuvre et à la structure territoriale visés au paragraphe 2, 2° et 3°;

2° identifier des propositions de révision du plan de secteur, notamment les zones d'enjeu communal, ainsi que la liste des schémas et guides pluricommunaux et communaux à élaborer, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie;

3° contenir un glossaire définissant les principaux termes et concepts utilisés. ».

## Art. 19

Dans le même Code, il est inséré un article D.II.6/1 rédigé comme suit :

« Art. D.II.6/1. §1<sup>er</sup>. S'il vise l'optimisation spatiale, le schéma de développement pluricommunal thématique contient :

1° les objectifs pluricommunaux et la manière dont sont déclinés les objectifs régionaux du schéma de développement du territoire;

2° la trajectoire de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation;

3° les principes et modalités de mise en oeuvre de ces objectifs, à savoir :

- a) les centralités présentes sur le territoire couvert;
- b) les mesures guidant l'urbanisation dans et en dehors de ces centralités;
- c) l'ordre de priorité de mise en oeuvre des zones d'aménagement communal concerté et leur affectation;
- d) toutes autres dispositions contribuant à l'objectif d'optimisation spatiale;

4° la structure territoriale qui se rapporte à ces objectifs;

5° les abrogations, totales ou partielles, des schémas d'orientation locaux en application de l'article D.II.15, §2.

§2. S'il vise l'implantation des commerces, le schéma de développement pluricommunal thématique contient :

1° les objectifs pluricommunaux et la manière dont sont déclinés les objectifs régionaux du schéma du développement du territoire;

2° les principes de mise en oeuvre de ces objectifs;

3° la structure territoriale qui se rapporte à ces objectifs;

4° les abrogations, totales ou partielles, des schémas d'orientation locaux en application de l'article D.II.15, §2.

§3. Le schéma de développement pluricommunal thématique peut :

1° comporter des mesures de gestion et de programmation relatives aux principes de mise en oeuvre et à la structure territoriale visés aux paragraphes 1<sup>er</sup> et 2, 2° et 3°;

2° identifier des propositions de révision du plan de secteur, notamment les zones d'enjeu communal, ainsi que la liste des schémas et guides pluricommunaux et communaux à élaborer, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie;

3° contenir un glossaire définissant les principaux termes et concepts utilisés. ».

#### Art. 20

A l'article D.II.7 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 1<sup>er</sup>, les mots « selon les modalités qu'elles déterminent » sont remplacés par les mots « , lesquelles avisent par envoi de leur initiative les communes limitrophes non concernées par le schéma »;
- b) à l'alinéa 2 du paragraphe 1<sup>er</sup>, les mots « Les modalités précisent notamment » sont remplacés par les mots « Le Gouvernement arrête »;
- c) l'alinéa 3 du paragraphe 1<sup>er</sup> est abrogé;
- d) à l'alinéa 2 du paragraphe 2, les termes « la DGO4 » sont remplacés par les termes « l'administration »;
- e) à l'alinéa 2 du paragraphe 4, les termes « la DGO4 » sont remplacés par les termes « l'administration »;
- f) au paragraphe 5, les termes « la DGO4 » sont remplacés par les termes « l'administration » et la phrase « Le refus d'approbation peut être prononcé uniquement pour violation du Code ou pour cause d'erreur manifeste d'appréciation ou pour non-respect d'une des conditions visées au paragraphe 6. » est remplacée par les phrases « Le refus d'approbation peut être prononcé uniquement pour des motifs de légalité. »;
- g) le 1° de l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 6 est remplacé par ce qui suit :

« 1° les objectifs pluricommunaux visés aux articles D.II.6, §2, 1°, D.II.6/1, §1<sup>er</sup>, 1°, et D.II.6/1, §2, 1°, ne soient pas compromis. ».

#### Art. 21

L'article D.II.9 du même Code est complété par des alinéas 2 et 3 rédigés comme suit :

« Le schéma de développement communal peut être thématique et viser l'optimisation spatiale.

Le Gouvernement peut solliciter d'une commune qu'elle décide de l'élaboration ou de la révision d'un schéma de développement communal thématique. Le conseil communal prend position à cet égard dans les six mois qui suivent la réception de la demande du Gouvernement. ».

#### Art. 22

L'article D.II.10 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.II.10. 1<sup>er</sup>. Le schéma de développement communal définit la stratégie territoriale pour l'ensemble du territoire communal sur la base d'une analyse contextuelle, à l'échelle du territoire communal.

L'analyse contextuelle comporte notamment :

1° les principaux enjeux territoriaux;

2° les perspectives et les besoins en termes sociaux, notamment de cohésion sociale, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux, notamment écologiques, de préservation et de restauration de la nature et de mobilité ainsi que les potentialités et les contraintes du territoire, notamment les risques naturels visés à l'article D.IV.57;

3° l'état actuel de l'étalement urbain et de l'artificialisation, leur évolution prévisible et ses conséquences;

4° la contribution potentielle du territoire concerné à l'optimisation spatiale.

Au titre de la situation de droit, elle reprend les sites reconnus en vertu de la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973, et les liaisons écologiques arrêtées par le Gouvernement.

§2. La stratégie territoriale du schéma de développement communal définit :

1° les objectifs communaux de développement territorial et d'aménagement du territoire à l'échelle communale, et la manière dont ils déclinent les objectifs régionaux du schéma de développement du territoire ou, le cas échéant, les objectifs pluricommunaux du schéma de développement pluricommunal;

2° les principes et modalités de mise en oeuvre des objectifs, notamment ceux liés à l'optimisation spatiale;

3° la structure territoriale.

§3. Les objectifs régionaux ou pluricommunaux visés au paragraphe 2, 1°, concernent le territoire communal et sous-tendent les orientations principales du territoire.

Les objectifs communaux visés au paragraphe 2, 1°, sont :

1° l'optimisation spatiale;

2° le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale;

3° la gestion qualitative du cadre de vie;

4° la maîtrise de la mobilité.

§4. Les principes et modalités mettant en oeuvre l'optimisation spatiale sont :

1° la trajectoire de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation;

2° les centralités présentes sur le territoire;

3° les mesures guidant l'urbanisation dans et en dehors de ces centralités;

4° l'ordre de priorité de mise en oeuvre des zones d'aménagement communal concerté et leur affectation;

5° toutes autres dispositions contribuant à l'optimisation spatiale.

§5. La structure territoriale visée au paragraphe 2, 3°, identifie et exprime cartographiquement :

1° la structure bâtie, en ce compris les centralités;

2° la structure paysagère;

3° les réseaux de communication et de transports de fluides et d'énergie;

4° l'infrastructure verte.

§6. Le schéma de développement communal peut :

1° comporter des mesures de gestion et de programmation relatives aux principes de mise en oeuvre et à la structure territoriale visés au paragraphe 2, 2° et 3°;

2° identifier des propositions de révision du plan de secteur, en ce compris les zones d'enjeu communal, ainsi que la liste des schémas de développement pluricommunaux pour ce qui concerne le territoire communal concerné et des schémas d'orientation locaux et guide communal à élaborer, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie.

3° contenir un glossaire définissant les principaux termes et concepts utilisés. ».

### Art. 23

Dans le même Code, il est inséré un article D.II.10/1 rédigé comme suit :

« Art. D.II.10/1. Le schéma de développement communal thématique contient :

1° les objectifs communaux et la manière dont sont déclinés les objectifs régionaux du schéma de développement du territoire ou, le cas échéant, les objectifs pluricommunaux du schéma de développement pluricommunal;

2° la trajectoire de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation;

3° les principes et modalités de mise en oeuvre de ces objectifs à savoir

a) les centralités présentes sur le territoire couvert;

b) les mesures guidant l'urbanisation dans et en dehors de ces centralités;

c) l'ordre de priorité de mise en oeuvre des zones d'aménagement communal concerté et leur affectation;

d) toutes autres dispositions contribuant à l'objectif d'optimisation spatiale;

4° la structure territoriale qui se rapporte à ces objectifs;

5° les abrogations, totales ou partielles, des schémas d'orientation locaux en application de l'article D.II.15, §3.

Le schéma de développement communal thématique peut :

1° comporter des mesures de gestion et de programmation relatives aux principes de mise en oeuvre et à la structure territoriale visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2° et 3°;

2° identifier des propositions de révision du plan de secteur, en ce compris les zones d'enjeu communal, ainsi que la liste des schémas de développement pluricommunaux pour ce qui concerne le territoire communal concerné et des schémas d'orientation locaux et guide communal à élaborer, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie.

3° contenir un glossaire définissant les principaux termes et concepts utilisés. ».

### Art. 24

A l'article D.II.11 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

a) le paragraphe 1<sup>er</sup> est remplacé ce qui suit :

« §1<sup>er</sup>. Sur la base d'une analyse contextuelle, le schéma d'orientation local détermine, pour une partie du territoire communal, les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

L'analyse contextuelle comporte :

1° les principaux enjeux territoriaux;

2° les perspectives et les besoins en termes sociaux, notamment de cohésion sociale, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux, notamment écologiques, de préservation et de restauration de la nature et de mobilité ainsi que les potentialités et les contraintes du territoire notamment les risques naturels visés à l'article D.IV.57;

3° l'état actuel, l'évolution prévisible et les conséquences de l'étalement urbain et de l'artificialisation,;

4° la contribution potentielle du territoire concerné à l'optimisation spatiale. »;

b) le paragraphe 2 est remplacé ce qui suit :

« §2. Le schéma comprend :

1° les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné;

2° la carte d'orientation comprenant :

a) le réseau viaire;

b) les infrastructures et réseaux techniques, en ce

compris les infrastructures de gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement;

- c) les espaces publics et les espaces verts;
- d) les affectations par zones et les densités dans les zones d'habitat, d'habitat à caractère rural et d'activité économique;
- e) l'infrastructure verte;
- f) le cas échéant, les lignes de force du paysage;
- g) lorsqu'il est envisagé de faire application de l'article D.IV.3, alinéa 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup>, les limites des lots à créer;
- h) le cas échéant, le phasage de la mise en oeuvre du schéma;

3<sup>o</sup> Lorsqu'il est envisagé de faire application de l'article D.IV.3, alinéa 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup>, les indications relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages, aux voiries et aux espaces publics ainsi qu'à l'intégration des équipements techniques. »;

- c) le paragraphe 3 est complété par un 3<sup>o</sup> rédigé comme suit :  
« 3<sup>o</sup> contenir un glossaire définissant les principaux termes et concepts utilisés. ».

#### **Art. 25**

A l'article D.II.12 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) l'alinéa 3 du paragraphe 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit :  
« Dans les soixante jours de la réception de la proposition d'avant-projet de schéma d'orientation local, le conseil communal marque son accord ou non sur la poursuite de la procédure. Il en avise la personne physique ou morale. En cas d'accord, la procédure d'adoption du schéma d'orientation local se poursuit conformément aux paragraphes 2 à 5. A défaut de décision dans le délai de soixante jours, la proposition est réputée refusée. ».
- b) à l'alinéa 2 du paragraphe 4, les termes « la DGO4 » sont remplacés par les termes « l'administration »;
- c) à l'alinéa 2 du paragraphe 5, les termes « la DGO4 » sont remplacés par les termes « l'administration »;
- d) au paragraphe 5, la phrase « Le refus d'approbation peut être prononcé uniquement pour violation du Code ou pour cause d'erreur manifeste d'appréciation. » est remplacée par les phrases « Le refus d'approbation est prononcé uniquement pour des motifs de légalité. ».

#### **Art. 26**

Dans le même Code, l'article D.II.16 est remplacé par ce qui suit :

« D.II.16. §1<sup>er</sup>. Tous les schémas ont valeur indicative.

§2. Le schéma de développement du territoire s'applique comme suit :

1<sup>o</sup> dans son ensemble, à l'exception des indications visées à l'article D.II.2, §4, 5<sup>o</sup>, au plan de secteur en ce compris la carte d'affectation des sols, aux schémas et aux guides

2<sup>o</sup> par dérogation au paragraphe 6, en ce qui concerne la localisation des projets au regard de l'article D.II.2, §2, 3<sup>o</sup>, en considération des objectifs visés à l'article D.II, 2, §2, 1<sup>o</sup>, aux demandes de permis et de certificat d'urbanisme n<sup>o</sup> 2 soit :

a) portant sur une construction ou un équipement de service public ou communautaire soit visé à l'article D.IV.25, soit relatif à une infrastructure linéaire visée par la structure territoriale du schéma de développement du territoire, soit qui figure dans le schéma de développement du territoire eu égard à son rayonnement à l'échelle d'une aire de développement;

b) visant à urbaniser des terrains de plus de deux hectares et portant soit sur la construction de logements, soit sur une surface destinée à la vente de biens de détails, soit sur la construction de bureaux, soit sur un projet combinant deux ou trois de ces affectations.

3<sup>o</sup> en ce qui concerne les indications du schéma de développement du territoire visées à l'article D.II.2, §4, 5<sup>o</sup>, aux schémas d'orientation locaux, permis et certificats d'urbanisme n<sup>o</sup> 2. Ces indications sortent leurs effets cinq années après l'entrée en vigueur du schéma de développement du territoire et cessent de produire leurs effets à dater de l'entrée en vigueur d'un schéma de développement pluricommunal ou communal qui contient les indications visées aux articles D.II.6/1, §1<sup>er</sup>, ou D.II.10/1, lequel doit avoir été adopté ou révisé après l'entrée en vigueur d'un schéma de développement du territoire contenant les dispositions prévues à l'article D.II.2, §4, 5<sup>o</sup>.

§3. Le schéma de développement pluricommunal s'applique au schéma de développement communal, au schéma d'orientation local, au guide communal d'urbanisme, au permis et au certificat d'urbanisme n<sup>o</sup> 2.

§4. Le schéma de développement communal s'applique au schéma d'orientation local, au guide communal d'urbanisme sans préjudice de l'article D.III.10, alinéa 1<sup>er</sup>, au permis et au certificat d'urbanisme n<sup>o</sup> 2.

§5. Le schéma d'orientation local s'applique au guide communal d'urbanisme, au permis et au certificat d'urbanisme n<sup>o</sup> 2.

§6. Sur un territoire donné, il est fait application du schéma d'échelle de territoire la plus restreinte. ».

#### **Art. 27**

L'alinéa 2 du paragraphe 2 de l'article D.II.17 du même Code est complété par la phrase suivante :

« Lorsque le schéma de développement pluricommunal est thématique au sens de D.II.6/1, §1<sup>er</sup>, le schéma de développement communal continue à s'appliquer dans le reste de ses indications. ».

### Art. 28

A l'article D.II.21 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) le point qui termine le 5° du paragraphe 2 est remplacé par un point-virgule et le paragraphe 2 est complété par un 6° rédigé comme suit :  
« 6° des espaces hors centralité. »;
- b) le point qui termine le 4° de l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 3 est remplacé par un point-virgule et de l'alinéa 1<sup>er</sup> paragraphe 3 est complété par un 5° rédigé comme suit :  
« 5° l'optimisation spatiale. ».

### Art. 29

A l'article D.II.42 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) le paragraphe 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit :  
« §1<sup>er</sup>. La zone d'aménagement communal concerté est destinée à toute affectation déterminée par un schéma de développement pluricommunal ou communal.

A défaut de schéma de développement pluricommunal ou communal, son affectation est fixée en fonction de sa localisation, de son voisinage, de l'incidence de l'urbanisation projetée sur l'optimisation spatiale, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à l'article D.V.14, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe. »;

- b) dans le paragraphe 2, entre les aliéna 1<sup>er</sup> et 2, est inséré un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« Cependant, tout ou partie d'une zone d'aménagement communal concerté reprise au sein d'une centralité identifiée par un schéma peut également être mise en oeuvre par un permis d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées d'une superficie de 2 hectares et plus, soumis à étude d'incidences. ».

### Art. 30

L'article D.II.43 du même Code est complété par les mots « ou que la désinscription ait été dispensée d'évaluation des incidences ».

### Art. 31

A l'article D.II.44 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, entre le 4° et le 5°, est inséré un nouveau point 5° rédigé comme suit :  
« 5° lorsque le projet de révision vise à l'inscription d'une zone destinée à l'urbanisation au sens de

l'article D.II.23, alinéa 2, d'un périmètre de protection des espaces hors centralité ou d'une prescription supplémentaire d'optimisation spatiale, une analyse de l'effet de l'inscription sur l'optimisation spatiale; »;

- b) les points « 5° », « 6° », « 7° », « 8° », « 9° », « 10° » et « 11° » qui suivent le nouveau point 5° sont renumérotés respectivement « 6° », « 7° », « 8° », « 9° », « 10° », « 11° » et « 12° »;
- c) dans l'alinéa 2, les mots « visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 9° et 10° » sont remplacés par les mots « visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 10° et 11° »;
- d) dans le point d) de l'alinéa 2, les mots « , pour les affectations résidentielles, la densité préconisée pour les terrains non bâtis ou à réaménager, ou pour les ensembles bâtis à restructurer de plus de deux hectares; » sont remplacés par les mots « les densités dans les zones d'habitat, d'habitat à caractère rural et d'activité économique; ».

### Art. 32

A l'article D.II.45 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) le paragraphe 3 est remplacé comme suit :  
« §3. Dans le respect du principe de proportionnalité, l'inscription de toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation et susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en lieu et place d'une zone non destinée à l'urbanisation, est compensée, pour au moins 85 % de sa superficie, par la modification d'une zone existante destinée à l'urbanisation ou d'une zone d'aménagement communal concerté en zone non destinée à l'urbanisation.

Si la compensation visée à l'alinéa 1 ne porte pas sur l'entièreté de la superficie de la nouvelle zone destinée à l'urbanisation, l'inscription de celle-ci est, en outre, compensée de manière alternative tant en termes opérationnel, environnemental ou énergétique qu'en termes de mobilité en tenant compte, notamment, de l'impact de la zone destinée à l'urbanisation sur le voisinage.

La compensation alternative vise à contrebalancer l'impact résiduel découlant de l'inscription d'une zone destinée à l'urbanisation en lieu et place d'une zone non destinée à l'urbanisation, après prise en compte des mesures de prévention et d'aménagement destinées à limiter ou éviter les incidences non négligeables identifiées dans le rapport sur les incidences environnementales réalisé dans le cadre de la procédure.

La compensation planologique ou alternative peut être réalisée par phases.

Le Gouvernement détermine, pour les compensations alternatives, leur nature, leurs modalités de mise en oeuvre et en définit le principe de proportionnalité ».

- b) l'alinéa 2 du paragraphe 4 est abrogé;
- c) le paragraphe 5 est remplacé par ce qui suit :

« §5. La zone d'enjeu communal s'inscrit, en tout ou en partie, dans une centralité identifiée par un schéma.

En l'absence de schéma identifiant les centralités, la zone d'enjeu communal s'inscrit dans une partie du territoire qui contribue à la dynamisation d'espaces dont le potentiel de centralité, caractérisé par une concentration en logements et par un accès aisé aux services et aux équipements, est à renforcer par une densification appropriée, par le renouvellement, par la mixité fonctionnelle et sociale et par l'amélioration du cadre de vie. ».

### Art. 33

A l'article D.II.47 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) les mots « un périmètre de protection ou une prescription supplémentaire » sont insérés entre les mots vise un nouveau zonage, » et les mots « qui constitue une réponse à des besoins qui peuvent être rencontrés par un aménagement local »;
- b) aux alinéas 2 et 3 du paragraphe 1<sup>er</sup>, les mots « à l'article D.II.44, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° à 8°, 10° et 11° » sont remplacés par les mots « à l'article D.II.44, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° à 9°, 11° et 12° »;
- c) à l'alinéa 2 du paragraphe 2, le mot « soixante » est remplacé par le mot « trente ».

### Art. 34

A l'article D.II.48, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, et §3, 1°, du même Code, les mots « à l'article D.II.44, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° à 8°, 10° et 11° » sont remplacés par les mots « à l'article D.II.44, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° à 9°, 11° et 12° ».

### Art. 35

A l'article D.II.49, §2, du même Code, les mots « la Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et de l'Environnement, ci-après « DGO3 » » sont remplacés par les mots « l'administration de l'environnement ».

### Art. 36

A l'article D.II.50, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du même Code, les mots « l'article D.II.44, alinéa 1<sup>er</sup>, 11° » sont remplacés par les mots « l'article D.II.44, alinéa 1<sup>er</sup>, 12° ».

### Art. 37

A l'article D.II.51, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, 1°, du même Code, les mots « à l'article D.II.44, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° à 9° et 11° » sont remplacés par les mots « à l'article D.II.44, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° à 10° et 12° ».

### Art. 38

Le titre de la sous-section 2 de la section 4 du chapitre III du titre II du livre II du même Code est complété par les mots « , d'une zone non destinée à l'urbanisation, d'un périmètre de protection des espaces hors

centralité ou d'une prescription supplémentaire portant sur l'optimisation spatiale ».

### Art. 39

A l'article D.II.52 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « A la demande » sont remplacés par les mots « À son initiative ou à la demande »;
- b) dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, un nouveau point 2° est inséré entre les anciens points 1° et le 2° :

« 2° lorsque la révision du plan de secteur porte uniquement sur l'inscription soit d'une zone non destinée à l'urbanisation, soit d'un périmètre de protection des espaces hors centralité, soit d'une prescription supplémentaire portant sur l'optimisation spatiale; »;

- c) les points « 2° » et « 3° » deviennent les points « 3° » et « 4° »;
- d) les alinéas 3 et 4 du paragraphe 1<sup>er</sup> est remplacé comme suit :

« Lorsque le Gouvernement est à l'initiative de la révision du plan de secteur, il en adopte le projet sur la base d'un dossier qui comprend :

1° le dossier de base visé à l'article D.II.44, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° à 9°, 11° et 12°, et alinéa 2, ou visé à l'article D.II.44, alinéa 3;

2° l'avis du Pôle « Aménagement du territoire »;

3° l'avis du conseil communal;

4° le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales.

Lorsque le conseil communal ou la personne visée à l'article D.V.2, §1<sup>er</sup>, 2° lorsqu'il s'agit de réaménager un site au sens de l'article D.V.1, 1°, est à l'initiative de la révision du plan de secteur, il adresse sa demande au Gouvernement qui en adopte le projet sur la base d'un dossier qui comprend :

1° le dossier de base visé à l'article D.II.44, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° à 9°, 11° et 12°, et alinéa 2, ou visé à l'article D.II.44, alinéa 3;

2° l'avis de la commission communale si elle existe;

3° la délibération du conseil communal;

4° les documents visés à l'article D.VIII.5, §6;

5° le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales;

6° lorsqu'il est envisagé d'établir un périmètre de site à réaménager en application de l'article D.V.2, §8, le dossier visé à l'article D.V.2, §2; ce dernier est établi par la personne visée à l'article D.V.2, §1<sup>er</sup>, 2°, et est accompagné des avis visés à l'article D.V.2, §3, 1° et 3°. »;

- g) dans le paragraphe 5, alinéa 1<sup>er</sup>, le chiffre « 11° » est remplacé par le chiffre « 12° ».

#### **Art. 40**

Dans le chapitre IV, titre II, du livre II du même Code, il est inséré une section 1 intitulée « Section 1<sup>er</sup> - Champ d'application ».

#### **Art. 41**

L'article D.II.54 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.II.54. Une demande de permis d'urbanisme ou de permis d'environnement ou unique au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, et une demande de révision du plan de secteur peuvent faire l'objet d'une demande conjointe lorsque la modification du plan de secteur est utile à l'octroi, en tout ou en partie, du permis concerné :

1° pour une principale infrastructure au sens de l'article D.II.21, §1<sup>er</sup>;

2° pour un projet de carrière lié à la mise en oeuvre d'une zone d'extraction ou de dépendances d'extraction;

3° pour tout projet dont la taille et l'impact socio-économique sont d'importance et reconnus par le Gouvernement dans l'accusé de réception de la demande;

4° pour tout projet visant l'extension d'une activité économique d'artisanat, de service, de distribution, de recherche, de petite industrie ou de tourisme, présente sur le site avant l'entrée en vigueur du plan de secteur dont l'activité n'est pas conforme au zonage.

La demande conjointe comprend une demande révision du plan de secteur et une demande de permis. Elle est instruite conformément au présent chapitre ».

#### **Art. 42**

Dans le chapitre IV, titre II, du livre II du même Code, après l'article D.II.54, il est inséré une section 2 intitulée « Section 2 - Introduction de la demande conjointe ».

#### **Art. 43**

Dans la section 2 du chapitre IV, titre II, du livre II du même Code, il est inséré une sous-section 1 intitulée « Sous-section 1<sup>er</sup> - Introduction de la demande de révision du plan de secteur ».

#### **Art. 44**

Dans la sous-section 1 de la section 2 du chapitre IV du titre II du livre II du même Code, il est inséré un article D.II.54/1 rédigé comme suit :

« D.II.54/1. Au moins quinze jours avant la réunion d'information préalable, le demandeur adresse aux conseils communaux et, si elles existent, aux commissions communales des communes sur le territoire desquelles la révision du plan ou le projet s'étendent le dossier de base visé à l'article D.II.44, alinéa 1°.

Les commissions et conseils communaux transmettent leur avis au demandeur dans les soixante jours

de l'envoi de la demande. À défaut, l'avis est réputé favorable. ».

#### **Art. 45**

Dans la sous-section 1<sup>er</sup> de la section 2 du chapitre IV du titre II du livre II du même Code, il est inséré un article D.II.54/2 rédigé comme suit :

« D.II.54/2. Le demandeur adresse, par envoi, au Gouvernement sa demande conjointe contenant les éléments visés à l'article D.II.48, §3.

Le cas échéant, la demande contient également la justification de l'importance de la taille et de l'impact socio-économique du projet ».

#### **Art. 46**

Dans la sous-section 1<sup>er</sup> de la section 2 du chapitre IV du titre II du livre II du même Code, il est inséré un article D.II.54/3 rédigé comme suit :

« D.II.54/3. Lorsqu'il est envisagé d'établir un périmètre de reconnaissance, les renseignements visés par le décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités sont joints à la demande de modification du plan de secteur. Le périmètre de reconnaissance peut être différent du périmètre faisant l'objet de la révision de plan de secteur. ».

#### **Art. 47**

Dans la sous-section 1<sup>er</sup> de la section 2 du chapitre IV du titre II du livre II du même Code, il est inséré un article D.II.54/4 rédigé comme suit :

« D.II.54/4. Dans les trente jours du dépôt de la demande, le Gouvernement accuse réception de la demande visée à l'article D.II.54/2 et statue sur son caractère recevable et complet.

Si la demande est recevable et complète, il la soumet pour avis au fonctionnaire délégué et, le cas échéant, au fonctionnaire technique, au pôle « Aménagement du territoire », au pôle « Environnement », aux services désignés par lui en raison de leur expertise et aux personnes ou instances qu'il juge utile de consulter.

Les avis sont transmis dans les trente jours de l'envoi de la demande du Gouvernement. À défaut, ils sont réputés favorables. ».

#### **Art. 48**

Dans la sous-section 1<sup>er</sup> de la section 2 du chapitre IV du titre II du livre II du même Code, il est inséré un article D.II.54/5 rédigé comme suit :

« D.II.54/5. Dans les nonante jours de la réception de la demande, le Gouvernement décide la révision du plan de secteur, en adopte le projet, arrête provisoirement les compensations visées à l'article D.II.45, §3, et décide de soumettre la demande conjointe à l'évaluation des incidences sur l'environnement ou décide de l'en exempter.

À défaut de l'envoi de l'arrêté du Gouvernement au demandeur, celui-ci peut, par envoi, adresser un rappel au Gouvernement. Si, à l'expiration d'un nouveau

délai de soixante jours prenant cours à la réception du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision, la demande est réputée refusée. ».

#### **Art. 49**

Dans la section 2 du chapitre IV du titre II du livre II du même Code, après l'article D.II.54/5, il est inséré une sous-section 2 intitulée « Sous-section 2 - Evaluation conjointe des incidences ».

#### **Art. 50**

Dans la sous-section 2 de la section 2 du chapitre IV, titre II, du livre II du même Code, il est inséré un article D.II.54/6 rédigé comme suit :

« D.II.54/6. La soumission de la modification du plan de secteur à évaluation des incidences ou du projet à étude d'incidences emporte l'obligation de procéder à l'évaluation conjointe des incidences de la demande visée à l'article D.II.54 conformément aux articles D.VIII.38 à D.VIII.47. ».

#### **Art. 51**

Dans la section 2 du chapitre IV, titre II, du livre II du même Code, après l'article D.II.54/6, il est inséré une sous-section 3 intitulée « Sous-section 3 - Introduction de la demande de permis ».

#### **Art. 52**

Dans la sous-section 3 de la section 2 du chapitre IV du titre II du livre II du même Code, il est inséré un article D.II.54/7 rédigé comme suit :

« D.II.54/7. §1<sup>er</sup>. Si le Gouvernement exempte la demande d'évaluation conjointe d'incidences, il autorise le demandeur à déposer la demande de permis, détermine les instances qu'il juge utile de consulter sur la demande de modification du plan de secteur, et, le cas échéant, les communes complémentaires à celles identifiées en application de l'article D.VIII.5/2, alinéa 3, susceptibles d'être affectées par la demande visée à l'article D.II.54 et sur le territoire desquelles une enquête publique doit être réalisée.

§2. Si la demande est soumise à évaluation des incidences, le demandeur adresse, par envoi, au Gouvernement l'évaluation conjointe des incidences de la demande.

Dans les soixante jours de la réception de l'évaluation, le Gouvernement :

1° autorise le demandeur à déposer la demande de permis;

2° détermine les instances qu'il juge utile de consulter sur la demande de modification du plan de secteur, et, le cas échéant, les communes complémentaires à celles identifiées en application de l'article D.VIII.5/2, alinéa 3, susceptibles d'être affectées par la demande visée à l'article D.II.54 et sur le territoire desquelles une enquête publique doit être réalisée;

3° approuve en tant que projet de plan une autre solution raisonnable envisagée lorsque, sur la base du rapport sur les incidences environnementales et des avis, il estime que cette solution est de nature à mieux répondre aux objectifs poursuivis que le projet de plan.

§3. Il n'est pas dérogé aux règles relatives à la composition des demandes de permis. ».

#### **Art. 53**

Dans le chapitre IV du titre II du livre II du même Code, après l'article D.II.54/7, il est inséré une section 3 intitulée « Section 3 - Instruction de la demande conjointe ».

#### **Art. 54**

Dans la section 3 du chapitre IV du titre II du livre II du même Code, il est inséré un article D.II.54/8 rédigé comme suit :

« D.II.54/8. La demande de permis est introduite au plus tard cent quatre-vingt jours après que le Gouvernement en ait autorisé le dépôt conformément à l'article D.II.54/7, §1 ou §2, alinéa 2. A défaut, la demande visée à l'article D.II.54/2 est caduque, sauf si, dans les hypothèses visées à l'article D.II.48, dans le même délai, le demandeur informe le Gouvernement de sa décision de ne pas introduire de demande de permis. Dans ce cas, la procédure se poursuit conformément aux articles D.II.49, §§4, 5, 7 et D.II.50.

La demande conjointe est instruite conformément soit aux dispositions applicables aux demandes de permis d'urbanisme visées à l'article D.IV.25 si le permis requis est un permis d'urbanisme, soit aux demandes de permis d'environnement ou unique au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement si le permis requis est un permis d'environnement ou unique.

Toutefois, les dispositions particulières suivantes s'appliquent :

1° le permis est délivré par le Gouvernement;

2° la demande conjointe est soumise à enquête publique selon les modalités applicables à un projet de catégorie B au sens de l'article D.29-1 du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement. La durée de l'enquête est toutefois de quarante-cinq jours;

3° les avis visés respectivement aux articles D.II.49, §§2, 5 et 7 et D.IV.35 sont demandés;

4° les délais dans lesquels doivent être envoyés tous les avis sont de 60 jours à dater de la décision constatant le caractère recevable et complet de la demande de permis. Par exception, l'avis du conseil communal est rendu dans les quarante-cinq jours de la clôture de l'enquête;

5° la demande de permis d'environnement ou de permis unique est instruite conformément au décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement jusqu'à l'envoi du rapport de synthèse au Gouvernement qui intervient dans un délai de 110 jours à dater de l'accusé de réception de la demande recevable et complète, sauf décision du fonctionnaire technique et, le

cas échéant, du fonctionnaire délégué de prolonger ce délai de 30 jours. Lorsque le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement désigne en qualité d'autorité compétente le fonctionnaire technique et, le cas échéant, le fonctionnaire délégué, celui ou ceux-ci adressent un rapport de synthèse au Gouvernement dans un délai de 110 jours à dater de l'accusé de réception de la demande recevable et complète, sauf décision du fonctionnaire technique et, le cas échéant, du fonctionnaire délégué de prolonger ce délai de 30 jours;

6° le dossier instruit par le fonctionnaire délégué relatif à la demande de permis d'urbanisme est adressé au Gouvernement dans un délai de 110 jours à dater de l'accusé de réception de la demande recevable et complète, sauf décision du fonctionnaire délégué de prolonger ce délai de 30 jours;

7° le dossier instruit du fonctionnaire délégué ou le rapport de synthèse du fonctionnaire technique ou du fonctionnaire technique et délégué est rédigé en tenant compte des affectations fixées par le projet de plan de secteur;

8° le Gouvernement peut subordonner sa décision de modification du plan de secteur à la production d'un plan d'expropriation;

9° à la demande du Gouvernement, le demandeur dépose des plans modifiés et/ou un complément de notice ou d'évaluation conjointe des incidences. Les plans modifiés peuvent porter tant sur la révision du plan de secteur que sur le projet soumis à permis. Les délais d'instruction sont interrompus par la demande du Gouvernement et ne recommencent à courir qu'au dépôt des plans modifiés et/ou du complément de notice ou d'évaluation conjointe des incidences.

#### **Art. 55**

Dans le chapitre IV, titre II, du livre II du même Code, après l'article D.II.54/8, il est inséré une section 4 intitulée « Section 4 - Décision ».

#### **Art. 56**

Dans la section 4 du chapitre IV du titre II du livre II du même Code, il est inséré un article D.II.54/9 rédigé comme suit :

« D.II.54/9. Dans les vingt-quatre mois de la décision visée à l'article D.II.54/5, le Gouvernement statue simultanément sur la révision du plan de secteur et la demande de permis.

Le délai de vingt-quatre mois est suspendu de la date de la décision du Gouvernement visée à l'article D.II.54/5 de soumettre la demande à évaluation conjointe des incidences jusqu'à la date de l'envoi de l'évaluation au Gouvernement. En cas de demande de complément d'évaluation conjointe des incidences, le délai est suspendu de la date d'envoi de la demande de complément à la date d'envoi de celui-ci au Gouvernement.

Lorsque le projet de plan identifie la liste visée à l'article D.II.44, alinéa 1<sup>er</sup>, 11°, et pour autant que le ou les conseils communaux aient abrogé les schémas et

guides identifiés dans la liste, le Gouvernement approuve simultanément l'abrogation des schémas et guides concernés.

Le Gouvernement notifie ses décisions au demandeur.

En cas d'octroi du permis, celui-ci ne prend cours qu'au lendemain de l'entrée en vigueur du plan révisé. ».

#### **Art. 57**

Dans la section 4 du chapitre IV du titre II du livre II du même Code, il est inséré un article D.II.54/10 rédigé comme suit :

« D.II.54/10. Lorsqu'il contient les éléments relatifs au périmètre de reconnaissance, l'arrêté du Gouvernement révisant le plan de secteur vaut périmètre de reconnaissance au sens du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques.

Dans ce cas, le plan relatif à la reconnaissance de zone est notifié au fonctionnaire dirigeant et à l'opérateur au sens du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques. ».

#### **Art. 58**

Dans la section 4 du chapitre IV du titre II du livre II du même Code, il est inséré un article D.II.54/11 rédigé comme suit :

« D.II.54/11. Dans les dix jours de la publication de la décision de révision du plan de secteur, le Gouvernement ou la personne qu'il délègue à cette fin envoie une copie de ses décisions à chacune des communes auxquelles la révision du plan de secteur s'étend, lesquelles en informent le public.

Le Gouvernement ou la personne qu'il délègue à cette fin envoie également une copie des décisions aux autorités compétentes de la Région, de l'État membre de l'Union européenne ou de l'État partie à la Convention d'Espoo qui a émis un avis sur la demande en application de l'article D.VIII.43. ».

#### **Art. 59**

A l'article D.II.63 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 22°, les mots « relative au réseau des principales infrastructures de communication et de transport de fluides » sont insérés entre les mots « à la zone de réservation et de servitude » et les mots « , le périmètre de réservation »;
- b) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 28°, les mots « relatif au réseau des principales infrastructures de communication et de transport de fluides » sont insérés entre les mots « au périmètre de réservation » et les mots « , la prescription visée »;
- c) dans l'alinéa 2, les mots « périmètres de réservation, tracés projetés, » sont insérés entre les mots « Aux autres zones, » et les mots « indications supplémentaires ».

#### **Art. 60**

A l'article D.II.64 du même Code, le paragraphe 1<sup>er</sup> est complété par un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« A la demande motivée de la commune au plus tard six mois avant l'échéance du délai, le Gouvernement peut prolonger de cinq ans la durée de la clause de réversibilité s'il constate que cette prolongation ren-contre l'intérêt général. ».

#### **Art. 61**

A l'article D.II.66 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) à l'alinéa 4 du paragraphe 2, les termes « la DGO4 » sont remplacés par les termes « l'adminis-tration »;
- b) le paragraphe 4 est abrogé.

#### **Art. 62**

A l'article D.II.68 du même Code, à l'alinéa 4 du pa-ragraphe 2, les termes « la DGO4 » sont remplacés par les termes « l'administration ».

### **Chapitre 3 - Modifications apportées au Livre III du CoDT**

#### **Art. 63**

Le 1<sup>o</sup> du paragraphe de l'article D.III.2. du même code est remplacé comme suit :

« 1<sup>o</sup> les conditions pour accueillir les constructions et installations dans les zones exposées à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'Eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaisse-ments dus à des travaux ou ouvrages de mines, mi-nières de fer ou cavités souterraines ou le risque sis-mique ».

#### **Art. 64**

L'article D.III.3 du livre III du même Code est rem-placé par ce qui suit :

« Art. D.III.3. §1<sup>er</sup>. Le guide régional d'urbanisme est établi à l'initiative du Gouvernement.

§2. Hormis en cas d'exemption, un rapport sur les in-cidences environnementales est réalisé sur l'avant-projet de guide.

§3. Le Gouvernement adopte le projet de guide et charge les collèges communaux sur les territoires des-quels le projet porte de le soumettre, le cas échéant ac-compagné du rapport sur les incidences environnemen-tales, à enquête publique. Dans les quinze jours de la clôturation de l'enquête publique, ces collèges commu-naux transmettent les réclamations, observations et pro-cès-verbaux au Gouvernement.

§4. Le Gouvernement soumet le projet de guide, le cas échéant accompagné du rapport sur les incidences environnementales, à l'avis du pôle « Aménagement du territoire » et des personnes et instances qu'il juge nécessaire de consulter ainsi qu'à l'avis du pôle « Envi-ronnement » si le projet est accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales.

Lorsque le projet de guide porte sur une partie du ter-ritoire régional dont il fixe les limites, le Gouverne-ment le soumet, le cas échéant accompagné du rapport sur les incidences environnementales, pour avis aux conseils communaux et aux commissions communales des communes dont le territoire est visé.

§5. Les conseils communaux, le pôle « Aménage-ment du territoire » ainsi que les personnes et instances visées au paragraphe 4, transmettent leurs avis au Gouver-nement dans les quarante-cinq jours de l'envoi de la demande d'avis. À défaut, les avis sont réputés favo-rables.

§6. Le Gouvernement adopte définitivement le guide. ».

#### **Art. 65**

A l'article D.III.6 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) les paragraphes 2 et 3 sont remplacés par les nou-veaux paragraphes 2 à 4 rédigés comme suit :

« §2. Hormis en cas d'exemption, un rapport sur les incidences environnementales est réalisé sur l'avant-projet de guide.

§3. Le conseil communal adopte le projet de guide.

Le projet de guide, le cas échéant accompagné du rapport sur les incidences environnementales, est soumis par le collège communal, pour avis, à la commission communale ou, à défaut, au pôle « Aménagement du territoire » et au fonctionnaire dé-légué et aux personnes et instances qu'il juge néces-saire de consulter ainsi qu'à l'avis du pôle « Envi-ronnement » si le projet est accompagné d'un rap-port sur les incidences environnementales.

L'avis est transmis dans les quarante-cinq jours de l'envoi de la demande du collège communal. À dé-faut, l'avis est réputé favorable.

§4. Le projet de guide est soumis à enquête pu-blique, le cas échéant accompagné du rapport sur les incidences environnementales. »;

- b) les paragraphes « 4 », « 5 » et « 6 » deviennent res-pectivement les paragraphes « 5 », « 6 » et « 7 »;
- c) au paragraphe 6 et 7, les termes « la DGO4 » sont remplacés par les termes « l'administration »;

#### **Art. 66**

A l'article D.III.10 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) un alinéa rédigé comme suit est inséré avant l'an-cien alinéa 1<sup>er</sup> :

« Lorsque le guide communal et les options d'urba-

nisme d'un schéma de développement communal contiennent des indications relatives à un même objet, il est fait application du guide s'il est entré en vigueur postérieurement au schéma. ».

- b) dans l'alinéa 2, le mot « En » est remplacé par les mots « Pour le surplus, en ».

#### Art. 67

A l'article D.III.14, dernier alinéa du même Code, les termes « la DGO4 » sont remplacés par les termes « l'administration ».

### Chapitre 4 - Modifications apportées au Livre IV du CoDT

#### Art. 68

A l'article D.IV.1 du livre IV du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, les mots « , pour la région de langue française, » sont abrogés;
- b) dans le paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, les mots « D.IV.15, alinéa 2, 2<sup>o</sup> » sont remplacés par les mots « D.IV.16, alinéa 1, 3<sup>o</sup>, ».

#### Art. 69

A l'article D.IV.3, 6<sup>o</sup>, du même Code, le mot « respectent » est remplacé par les mots « ne compromettent pas ».

#### Art. 70

A l'article D.IV.4 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, le 8<sup>o</sup> est remplacé par ce qui suit :
- « 8<sup>o</sup> planter un commerce de l'une des manières suivantes :
- a) réaliser une construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un établissement de commerce de détail d'une surface commerciale nette supérieure à 400 m<sup>2</sup>;
- b) réaliser un projet d'ensemble commercial répondant à la surface définie au a), c'est-à-dire un ensemble d'établissements de commerce de détail, qu'ils soient situés ou non dans des bâtiments séparés et qu'une même personne en soit ou non le promoteur, le propriétaire, l'exploitant ou le titulaire du permis, qui sont réunis sur un même site et entre lesquels il existe un lien de droit ou de fait, notamment sur le plan financier, commercial ou matériel ou qui font l'objet d'une procédure commune concertée en matière de permis d'urbanisme, de permis d'environnement ou de permis unique;
- c) réaliser un projet d'extension d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint la surface définie au a) ou la dépassant par la réalisation du projet;
- d) réaliser un projet d'exploitation d'un ou plusieurs

établissements de commerce de détail ou d'un ensemble commercial répondant à la surface définie au a) dans un immeuble existant qui n'était pas affecté à une activité commerciale;

- e) modifier de manière importante de la nature de l'activité commerciale d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales existant et répondant à la surface définie au a). Le Gouvernement peut définir la notion de modification importante de la nature de l'activité commerciale. »;
- b) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 11<sup>o</sup>, b), les mots « de leurs dimensions intrinsèques, du nombre de sujets, de l'inter distance entre sujets, » sont insérés entre les mots « en fonction de leur longueur, » et les mots « de leur visibilité »;
- c) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, le 12<sup>o</sup> est remplacé par ce qui suit :
- « 12<sup>o</sup> porter préjudice au système racinaire ou modifier l'aspect d'un arbre ou arbuste remarquable ou d'une haie remarquable soit parce qu'il figure sur une liste arrêté par le Gouvernement, soit parce qu'il présente les caractéristiques arrêtées par le Gouvernement en fonction de leur longueur, de leurs dimensions intrinsèques, du nombre de sujets, de l'inter distance entre sujets, de leur visibilité depuis l'espace public ou de leurs essences; ».
- d) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, le 15<sup>o</sup>, b), est remplacé par ce qui suit :
- « b) le placement d'une ou de plusieurs habitations légères telles que définies par le Code wallon de l'habitation durable, en ce compris lorsque son affectation est touristique à l'exception toutefois des installations mobiles autorisées par le Code wallon du tourisme ou le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage; »;
- e) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, le 16<sup>o</sup>, les mots « pour la région de langue française, » sont abrogés;
- f) l'article est complété par un cinquième et un sixième alinéa rédigés comme :
- « L'établissement de commerce de détail au sens de l'alinéa 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup>, est l'unité de distribution dont l'activité consiste à revendre de manière habituelle des marchandises à des consommateurs en nom propre et pour compte propre, sans faire subir à ces marchandises d'autre traitement que les manipulations usuelles dans le commerce.
- La surface commerciale nette au sens de l'alinéa 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup>, est la surface destinée à la vente et accessible au public y compris les surfaces non couvertes. En cas d'extension, la surface commerciale nette à prendre en considération est la surface totale après réalisation du projet d'implantation commerciale. Cette surface inclut notamment les zones de caisses, les zones situées à l'arrière des caisses et les halls d'entrée lorsque ceux-ci sont aussi utilisés à des fins d'expositions ou de ventes de marchandises. ».

#### **Art. 71**

L'article D.IV.5 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.IV.5. Sans préjudice de l'alinéa 2, un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter des indications du schéma de développement du territoire visées à l'article D.II.2, §4, 5°, lorsqu'elles s'appliquent, moyennant une motivation démontrant que l'écart :

1° ne compromet pas les objectifs du schéma de développement du territoire;

2° est justifié par les spécificités locales;

3° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.»

#### **Art. 72**

A l'article D.IV.9 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

a) à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le terme « et » est remplacé par une virgule et les mots « et des espaces situés en dehors des centralités identifiées dans un schéma » sont insérés entre les mots « point de vue remarquable » et les mots « , un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 y relatif »;

b) un troisième alinéa est ajouté comme suit : « Le Gouvernement peut préciser les conditions énoncées à l'alinéa 1 ».

#### **Art. 73**

L'article D.IV.11 du même Code est complété par un second alinéa rédigé comme suit :

« Par exception à l'article D.IV.5, la dérogation visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> emporte un écart aux indications du schéma de développement pluricommunal, du schéma de développement communal, du schéma d'orientation local, de la carte d'affectation des sols, du guide communal ou du permis d'urbanisation en lien avec la disposition à laquelle il est dérogé. »

#### **Art. 74**

A l'article D.IV.14 du même Code, le deuxième alinéa est remplacé par un alinéa rédigé comme suit :

« L'avis du fonctionnaire délégué est facultatif dans le cas visé à l'article D.IV.16. Il est obligatoire dans les cas visés aux articles D.IV.15, alinéa 1<sup>er</sup>, et D.IV.17. ».

#### **Art. 75**

L'article D.IV.15 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.IV.15. Le collège communal statue sur avis préalable du fonctionnaire délégué.

Toutefois, le collège communal peut refuser le permis sans solliciter l'avis du fonctionnaire délégué. ».

#### **Art. 76**

L'article D.IV.16 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.IV.16. Par exception à l'article D.IV.15, le collège communal statue sans avis préalable du fonctionnaire délégué :

1° s'il existe pour le territoire où sont entièrement projetés les actes et travaux soit :

a) une commission communale; un guide communal d'urbanisme comportant au minimum les éléments visés à l'article D.III.2, §1<sup>er</sup>, 1° et 2° et soit :

i. un schéma de développement pluricommunal,

ii. un schéma de développement communal,

iii. un schéma de développement pluricommunal et un schéma de développement communal qui a partiellement cessé de produire ses effets conformément à l'article D.II.17, §2, alinéa 2, et que ce ou ces schémas couvrent tout le territoire communal et n'ont pas un contenu limité à ce qui est prévu aux articles D.II.5, alinéa 2, ou D.II.9, alinéa 2;

b) un schéma d'orientation local;

c) un permis d'urbanisation non périmé;

2° à la condition que la demande n'implique pas d'écart par rapport aux schémas, à la carte d'affectation des sols, aux guides d'urbanisme ou au permis d'urbanisation, lorsque la demande de permis porte sur les actes et travaux situés entièrement dans une zone d'enjeu communal;

3° à la condition que la demande n'implique pas d'écart par rapport à la carte d'affectation des sols ou au guide régional d'urbanisme, lorsque la demande de permis porte sur les actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, 6°, 11° à 15°, ou d'impact limité arrêtés par le Gouvernement.

Toutefois, le collège communal peut, dans ces hypothèses, solliciter l'avis facultatif du fonctionnaire délégué. ».

#### **Art. 77**

A l'article D.IV.17 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « , lorsque, en tout ou en partie » sont insérés avant les deux points et après les mots « fonctionnaire délégué »;
- b) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, le mot « lorsque » est abrogé;
- c) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, le mot « lorsque » est abrogé;
- d) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, les mots « pour la région de langue française, lorsque » sont abrogés;
- e) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, le mot « lorsque » est abrogé.

#### **Art. 78**

A l'article D.IV.18, 2<sup>o</sup>, du même Code, le chiffre « 15 » est remplacé par le chiffre « 16 ».

#### **Art. 79**

A l'article D.IV.19, alinéa 1<sup>er</sup>, du même Code, le chiffre « 16 » est remplacé par le chiffre « 15 ».

#### **Art. 80**

A l'article D.IV.22 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) l'alinéa 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup>, est complété par les mots « , ou dans un périmètre établi sur la base du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économique, des articles 30 et 31 de la loi du 30 décembre 1970 sur l'expansion économique ou 17 de la loi du 18 juillet 1959 instaurant des mesures spéciales en vue de combattre les difficultés économiques et sociales de certaines régions »;
- b) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 11<sup>o</sup>, le « . » est remplacé par « , »;
- c) l'alinéa 1<sup>er</sup> est complété par un 12<sup>o</sup> libellé comme suit :  
« 12<sup>o</sup> relatif à un projet d'implanter un commerce au sens de l'article D.IV.4., alinéa 1, 8<sup>o</sup> dont la surface commerciale nette est égale ou supérieur à 1 500 m<sup>2</sup>. »;
- d) dans l'aliéna 3, le chiffre « 11 » est remplacé par le chiffre « 12 »;
- e) dans l'aliéna 7, le chiffre « 11 » est remplacé par le chiffre « 12 ».

#### **Art. 81**

A l'article D.IV.26, §1<sup>er</sup>, du même Code, la première phrase de l'alinéa 2 est complétée par les mots « , qui intègre les éléments nécessaires pour appréhender les risques naturels et les contraintes géotechniques majeures, tels que visés à l'article D.IV.57 ».

#### **Art. 82**

A l'article D.IV.31 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, les mots « ou le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire des implantations commerciales au sens du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ou le fonctionnaire délégué, le fonctionnaire technique et le

fonctionnaire des implantations commerciales » sont abrogés;

- b) dans le paragraphe 2, alinéa 2, la virgule située entre les mots « le fonctionnaire délégué » et les mots « le fonctionnaire technique » est remplacée par le mot « ou » et les mots « ou le fonctionnaire des implantations commerciales » sont abrogés;
- c) dans le paragraphe 3, l'alinéa 2 est remplacé par un alinéa rédigé comme suit :

« Elle invite :

1<sup>o</sup> lorsque la réunion de projet est relative à un bien immobilier, situé dans une zone de protection visée à l'article 21 du Code wallon du Patrimoine le Département du patrimoine de l'administration;

2<sup>o</sup> lorsque la réunion de projet est relative à un bien immobilier qui, de par sa localisation et sa nature, est susceptible de produire un impact sur un cours d'eau ou est soumis à l'aléa inondation au sens de la cartographie adoptée par le Gouvernement en application de l'article D.53-2 du Code de l'Eau, le gestionnaire du cours d'eau;

3<sup>o</sup> lorsque la réunion de projet est relative à un projet situé dans un axe de concentration naturel des eaux de ruissellement qui correspond à un thalweg, une vallée ou un vallon sec, le département de la ruralité et des cours d'eau de l'administration de l'environnement. ».

- d) dans le paragraphe 5, alinéa 1<sup>er</sup>, le 1<sup>o</sup> est remplacé par ce qui suit :

« 1<sup>o</sup> l'implantation d'un commerce au sens de l'article D.IV.4, aliéna 1, 8<sup>o</sup>, dont la surface commerciale nette est supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>; »;

- e) le paragraphe 6 est complété par un second aliéna rédigé comme suit :

« La réunion peut se tenir par vidéo-conférence, aux conditions fixées par le Gouvernement. ».

#### **Art. 83**

A l'article D.IV.33 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, le mot « vingt » est remplacé par le mot « trente »;
- b) dans l'alinéa 2, le mot « vingt » est remplacé par le mot « trente » et les deux mots « trente » sont remplacés par le mot « quarante »;
- c) dans l'alinéa 3, le mot « vingt » est remplacé par le mot « trente ».

#### **Art. 84**

A l'article D.IV.34, alinéa 3, du même Code, le mot « trente » est remplacé par le mot « vingt ».

#### **Art. 85**

A l'article D.IV.35 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

a) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « Pour la région de langue française, la » sont remplacés par le mot « La »;

b) entre les alinéas 1<sup>er</sup> et 2, est inséré un nouvel alinéa 2 rédigé comme suit :

« Le collège communal des communes limitrophes remet un avis si la demande de permis vise à implanter un commerce, au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1, 8°, d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. ».

#### **Art. 86**

A l'article D.IV.36 du même Code, l'alinéa 3 est complété par les mots « , sauf lorsque la demande vise des actes et travaux d'impact limité ou que la demande ne requiert pas de mesures particulières de publicité et que l'avis de services ou commissions visés à l'article D.IV.35 n'est pas sollicité ».

#### **Art. 87**

A le même Code, l'article D.IV.37 est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.IV.37. Les services ou commissions visés à l'article D.IV.35 transmettent leur avis dans les trente jours de l'envoi de la demande de l'autorité compétente; passé ce délai, l'avis est réputé favorable.

Lorsque le collège communal est l'autorité compétente, une copie de l'avis de l'administration du Patrimoine visé à l'article D.IV.35, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 2° et 3°, est envoyée simultanément au fonctionnaire délégué. ».

#### **Art. 88**

A l'article D.IV.39, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du même Code, le mot « trente-cinq » est remplacé par le mot « trente » et les mots « L'avis du fonctionnaire délégué comprend une proposition motivée de décision. » sont abrogés.

#### **Art. 89**

A l'article D.IV.40, §1<sup>er</sup>, du même Code, entre les alinéas 2 et 3, est inséré un nouvel alinéa libellé comme suit :

« Les demandes visant à implanter un commerce au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1, 8°, sont soumises à enquête publique. ».

#### **Art. 90**

Dans la section 3 du chapitre IV du titre II du livre IV du même Code, avant l'article D.IV.42, il est inséré une sous-section 1 dont l'intitulé est « Sous-section 1<sup>er</sup> - Modification de la demande dans le cadre de l'examen en première instance ».

#### **Art. 91**

L'article D.IV.42 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.IV.42. §1<sup>er</sup>. Lorsque l'autorité compétente est le collège communal ou le fonctionnaire délégué en vertu de l'article D.IV.22 ou lorsque la demande a pour objet une modification mineure d'un permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25, le demandeur peut, d'initiative ou à la demande de l'autorité compétente, informer le collège communal et le fonctionnaire délégué de sa décision de produire des plans modificatifs et/ou un complément de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences, par envoi, au plus tard dix jours avant l'échéance du délai dans lequel l'autorité compétente doit envoyer sa décision.

D'initiative ou à la demande du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, le demandeur peut informer le fonctionnaire délégué lorsqu'il est l'autorité chargée de l'instruction des demandes de permis visées aux articles D.II.54, D.IV.25 et D.V.16 de sa décision de produire des plans modificatifs et/ou un complément de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences par envoi, au plus tard dix jours avant l'échéance du délai dans lequel le fonctionnaire délégué doit adresser le dossier instruit au Gouvernement. Il en informe simultanément le collège communal.

§2. L'envoi par le demandeur de sa décision d'introduire des plans modificatifs et/ou un complément de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences a pour effet d'interrompre les délais d'instructions de la demande jusqu'au dépôt de ceux-ci et au maximum pendant cent-quatre-vingt jours.

§3. Les plans modificatifs et/ou le complément de notice d'évaluation peuvent être soumis à de nouvelles mesures de publicité par l'entremise de la commune et à l'avis des services ou commissions qui ont été consultés précédemment au cours de la procédure. Dans ce cas, le demandeur en est informé.

Lorsque sont déposés soit des plans modificatifs accompagnés d'un complément d'étude d'incidences, soit un complément d'étude d'incidences, ils sont soumis à de nouvelles mesures de publicité par l'entremise de la commune et à l'avis des services ou commissions qui ont été consultés précédemment au cours de la procédure. Le demandeur en est informé.

Les mesures particulières de publicité et la consultation des services et commissions précitées ne sont pas requises :

1° lorsque la modification projetée ou le complément de notice résulte d'une proposition ou d'une critique contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou pendant la période d'annonce de projet ou qui s'y rattache directement;

2° lorsque la modification projetée n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles.

§4. S'il n'est pas l'autorité compétente, l'avis du collège communal est sollicité lorsqu'il est obligatoire.

Si le collège communal est l'autorité compétente, l'avis du fonctionnaire délégué est sollicité lorsqu'il est obligatoire. ».

## Art. 92

L'article D.IV.43 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.IV.43. Le dépôt contre récépissé ou l'envoi des plans modificatifs et/ou du complément corollaire de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences fait l'objet de l'envoi d'un accusé de réception qui se substitue à celui visé à l'article D.IV.33. Le cas échéant, il est fait application de l'article D.IV.33, alinéas 3 et 4.

Dans les cas visés à l'article D.IV.42, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, les nouveaux délais de décision sont fixés sur la base des plans modificatifs et/ou du complément corollaire de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences conformément à l'article D.IV.46, alinéa 1<sup>er</sup> ou à l'article D.IV.48, alinéa 1<sup>er</sup>. ».

## Art. 93

Dans la section 3 du chapitre IV du titre II du livre IV du même Code, après l'article D.IV.43, il est inséré une sous-section 2 dont l'intitulé est « Sous-section 2 - Modification de la demande en recours ».

## Art. 94

Dans sous-section 2 du même Code, il est inséré un article D.IV.43/1 rédigé comme suit :

« Art. D.IV.43/1. §1<sup>er</sup>. Le demandeur peut joindre au recours dont il saisit le Gouvernement à l'encontre d'une décision ou d'une absence de décision du collège communal, ou d'une décision ou d'une absence de décision du fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.47 des plans modifiés et/ou un complément de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences.

Lorsqu'il est saisi d'un recours à l'encontre d'une décision ou d'une absence de décision du collège communal ou, d'une décision ou d'une absence de décision du fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.47, le Gouvernement peut inviter le demandeur à déposer des plans modifiés et/ou un complément de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences. L'envoi de cette décision intervient dans le délai qui est imparti au Gouvernement pour statuer sur le recours. Elle a pour effet d'interrompre ce délai jusqu'au dépôt des plans modifiés et/ou un complément de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences et au maximum pendant cent-quatre-vingt jours. Les nouveaux délais de décision du Gouvernement se calculent conformément à l'article D.IV.69.

§2. Les plans modificatifs et/ou le complément de la notice ou de l'étude produits dans le cadre d'un recours à l'encontre d'une décision ou d'une absence de décision du collège communal, ou d'une décision ou d'une absence de décision du fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.47 ne peuvent avoir qu'une portée limitée et ne peuvent pas porter atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles.

§3. Les plans modificatifs et le complément de notice d'évaluation peuvent être soumis à de nouvelles mesures de publicité par l'entremise de la commune et à l'avis des services ou commissions qui ont été consultés précédemment au cours de la procédure. Dans ce cas, le demandeur en est informé.

Lorsque les plans modificatifs sont accompagnés d'un complément d'étude d'incidences, ils sont soumis à de nouvelles mesures de publicité par l'entremise de la commune et à l'avis des services ou commissions qui ont été consultés précédemment au cours de la procédure. Le demandeur en est informé.

Les mesures particulières de publicité et la consultation des services et commissions précitées ne sont pas requises :

1<sup>o</sup> lorsque la modification projetée ou le complément de notice résulte d'une proposition ou d'une critique contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou pendant la période d'annonce de projet ou qui s'y rattache directement;

2<sup>o</sup> lorsque la modification projetée n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles.

§4. L'avis du collège communal est sollicité sur les plans modificatifs et le complément corollaire de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences, sans préjudice du pouvoir du Gouvernement de refuser immédiatement le permis dans l'hypothèse où les plans modifiés n'ont pas été déposés à son invitation. ».

## Art. 95

Dans la sous-section 2 du même Code, il est inséré un article D.IV.43/2 rédigé comme suit :

« Art. D.IV.43/2. §1<sup>er</sup>. Le demandeur peut joindre au recours dont il saisit le Gouvernement à l'encontre d'une décision du fonctionnaire délégué prise en vertu de l'article D.IV.22 ou de l'absence de décision fondée sur l'article D.IV.49, des plans modifiés et/ou un complément de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences.

Lorsqu'il est saisi d'un recours à l'encontre d'une décision du fonctionnaire délégué prise en vertu de l'article D.IV.22 ou de l'absence de décision fondée sur l'article D.IV.49, le Gouvernement peut inviter le demandeur de déposer des modifiés et/ou un complément de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences. L'envoi de cette décision intervient dans le délai qui est imparti au Gouvernement pour statuer sur le recours. Elle a pour effet d'interrompre ce délai jusqu'au dépôt des plans modifiés et/ou un complément de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences et au maximum pendant cent-quatre-vingts jours. Les nouveaux délais de décision du Gouvernement se calculent conformément à l'article D.IV.69.

§2. Les plans modificatifs et/ou le complément de notice d'évaluation peuvent être soumis à de nouvelles mesures de publicité par l'entremise de la commune et à l'avis des services ou commissions qui ont été

consultés précédemment au cours de la procédure. Dans ce cas, le demandeur en est informé.

Lorsque sont déposés soit des plans modificatifs accompagnés d'un complément d'étude d'incidences, soit un complément d'étude d'incidences, ils sont soumis à de nouvelles mesures de publicité par l'entremise de la commune et à l'avis des services ou commissions qui ont été consultés précédemment au cours de la procédure. Le demandeur en est informé.

Les mesures particulières de publicité et la consultation des services et commissions précitées ne sont pas requises :

1° lorsque la modification projetée ou le complément de notice résulte d'une proposition ou d'une critique contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou pendant la période d'annonce de projet ou qui s'y rattache directement;

2° lorsque la modification projetée n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles. ».

#### **Art. 96**

A l'article D.IV.45, aliéna 3, du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) à la fin du 4°, le point-virgule est remplacé par un point;
- b) les mots « 5° un terrain de camping au sens de l'article 1<sup>er</sup> du décret du Conseil de la Communauté germanophone du 9 mai 1994 sur les campings et terrains de camping. » sont abrogés.

#### **Art. 97**

A l'article D.IV.46, aliéna 3, du même Code, le mot « trente » est remplacé par le mot « vingt ».

#### **Art. 98**

A l'article D.IV.47 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, l'alinéa 1<sup>er</sup> est remplacé par un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« Lorsque le collège communal n'a pas envoyé sa décision au demandeur dans les délais visés aux articles D.IV.46, D.IV.62, §3, alinéa 2, et §4, alinéa 4, ou D.IV.91, alinéa 3, et que, soit il n'a pas sollicité l'avis du fonctionnaire délégué, soit le fonctionnaire délégué a remis un avis, le fonctionnaire délégué est saisi de la demande. »;

- 2° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, les mots « quarante » sont remplacés par les mots « trente »;
- 3° le paragraphe 2 est abrogé;
- 4° le paragraphe 3 devient le paragraphe 2 et les mots « ou D.IV.91, alinéa 3, » sont insérés entre les mots « §4, alinéa 4, » et les mots « et que le fonctionnaire délégué »;
- 5° le paragraphe 4 devient le paragraphe 3.

#### **Art. 99**

A l'article D.IV.48 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, le mot « soixante » est remplacé par le mot « trente »;
- b) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, le mot « nonante » est remplacé par le mot « septante-cinq »;
- c) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 3°, le mot « cent trente » est remplacé par le mot « cent-quinze »;
- d) dans l'alinéa 3, le mot « trente » est remplacé par le mot « vingt » et les mots « nonante ou cent trente » sont remplacés par les mots « septante-cinq ou cent-quinze ».

#### **Art. 100**

Dans l'article D.IV.51 du même Code, l'aliéna 2 est abrogé.

#### **Art. 101**

Dans l'article D.IV.54 du même Code, les aliéna 2 à 5 sont abrogés.

#### **Art. 102**

Dans le même Code, après l'article D.IV.54, il est inséré un article D.IV.54/1 rédigé comme suit :

« Art. D.IV.54/1. Les charges d'urbanisme visent à compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal, en ce compris sur les services écosystémiques et sur l'environnement. Les impacts positifs du projet sur la collectivité, à savoir sa contribution à rencontrer un besoin d'intérêt général, sont pris en compte pour, le cas échéant, contrebalancer les impacts négatifs. ».

#### **Art. 103**

Dans le même Code, il est inséré un article D.IV.54/2 rédigé comme suit :

« Art. D.IV.54/2. §1<sup>er</sup>. Les charges consistent en des actes et travaux imposés au demandeur et couvrent la réalisation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, en ce compris des espaces naturels ouverts au public, la réalisation ou la rénovation de logements d'utilité publique tels que définis par le Code wallon de l'habitation durable, ou de constructions ou d'équipements publics ou communautaires en ce compris les conduites, canalisations et câbles divers enfouis, ainsi que toutes mesures favorables à l'environnement, notamment la désartificialisation d'espaces artificialisés.

En outre, l'autorité compétente peut subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune ou à la Région, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elles, la propriété de logements d'utilité publique tels que définis par le Code wallon de l'habitation durable, de voiries, d'espaces publics, en ce compris des espaces naturels ouverts au public, de constructions ou

d'équipements publics ou communautaires, ou de biens pouvant accueillir de tels constructions ou équipements.

L'autorité compétente peut aussi subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune ou à la Région, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elles, un droit de jouissance d'une durée minimale de 15 ans sur des logements d'utilité publique tels que définis par le Code wallon de l'habitation durable.

§2. L'impact sur la collectivité au niveau communal que fait peser la création d'au moins trente logements neufs est compensé pour 40% par soit :

a) la réalisation ou la rénovation de logements d'utilité publique tels que définis par le Code wallon de l'habitation durable;

b) l'engagement du demandeur, imposé lors de la délivrance du permis de céder à la commune, à titre gratuit et quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, des logements d'utilité publique tels que définis par le Code wallon de l'habitation durable;

c) l'engagement du demandeur, imposé lors de la délivrance du permis de céder à la commune, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elles, un droit de jouissance d'une durée minimale de 15 ans sur des logements d'utilité publique tels que définis par le Code wallon de l'habitation durable. ».

#### Art. 104

Dans le même Code, il est inséré un article D.IV.54/3 rédigé comme suit :

« Art. D.IV.54/3. §1<sup>er</sup>. Par dérogation à l'article D.IV.54/2, et moyennant due motivation de l'intérêt général de procéder de la sorte, les charges d'urbanisme peuvent également porter, en tout ou partie, sur le versement d'une somme d'argent destinée à la réalisation d'actes et travaux visés à l'article D.IV.54/2.

Dans ce cas, l'autorité compétente indique dans le permis les actes et travaux visés à l'article D.IV.54/2 que la charge financera, en tout ou en partie.

L'autorité compétente peut décider d'affecter les charges d'urbanisme en numéraire imposées au travers de plusieurs permis à la réalisation de mêmes actes et travaux lorsque chacune de ces charges ne suffirait pas, à elle seule, à en financer entièrement la réalisation.

§2. L'autorité compétente détermine quels actes et travaux peuvent être exécutés avant la charge. Avant la réalisation des autres travaux, la charge en numéraire est payée entre les mains de la commune qui réalise, sur son territoire, les actes et travaux financés par une ou des charges en numéraire.

Si le permis impose des charges en numéraire en vue de réaliser des actes et travaux sur le territoire de plusieurs communes, la charge est payée entre les mains de chacune en fonction de la valeur des travaux qu'elle finance sur leur territoire.

§3. Les charges en numéraire destinées à compenser l'impact sur la collectivité au niveau communal que fait peser la création d'au moins trente logements neufs sont versées un fonds communal ou supra-communal destiné à la réalisation ou à la rénovation de logements d'utilité publique tels que définis par le Code wallon de l'habitation durable

§4. La charge doit avoir été réalisée dans un délai de dix ans à compter du paiement de la charge.

En cas de dépassement du délai imparti pour réaliser les actes et travaux financés par les charges d'urbanisme, la partie de la charge qui n'a pas encore été utilisée à ce moment doit être restituée au titulaire du permis par un virement sur un compte ouvert auprès d'une institution bancaire autorisée à exercer ses activités en Belgique. ».

#### Art. 105

Dans le même Code, il est inséré un article D.IV.54/4 rédigé comme suit :

« Art. D.IV.54/4. §1<sup>er</sup>. Les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme peuvent être autorisés par un permis distinct de celui qui impose la charge.

Dans ce cas, l'autorité compétente impose la fourniture de garanties financières nécessaires à l'exécution de la charge d'urbanisme, détermine quels actes et travaux peuvent être exécutés avant la charge et fixe le délai dans lequel la charge doit être exécutée.

Les travaux autorisés par le permis qui impose la charge ne peuvent pas débiter avant que l'autorité compétente ait constaté la fourniture des garanties financières.

§2. Les garanties sont exigibles et acquises de plein droit à l'autorité compétente à due concurrence de la valeur des charges non encore exécutées :

1° si le permis relatif aux actes et travaux imposés en charge n'est pas définitivement délivré dans les trente-six mois de la délivrance du permis qui impose la charge ou,

2° si les travaux imposés en charge ne sont pas entièrement exécutés dans le délai imparti par l'autorité compétente.

Si l'autorité compétente n'est pas le collège communal, elle lui cède le bénéfice des garanties, selon les conditions fixées à l'article D.IV.54/3, §2.

Le cas échéant, il est fait application de l'article D.IV.54/3, §4. ».

#### Art. 106

Dans le même Code, il est inséré un article D.IV.54/5 rédigé comme suit :

« Art. D.IV.54/5. Le Gouvernement peut déterminer la nature des charges d'urbanisme, les modalités d'application de ces charges, déterminer un ordre de priorité de la nature des charges à imposer et définir le principe de proportionnalité. ».

#### **Art. 107**

L'article D.IV.58 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.IV.58. Le refus de permis peut être fondé sur la révision en cours du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols à la condition que le Gouvernement en ait adopté le projet, ou sur l'établissement ou la révision d'un schéma de développement pluricommunal ou d'un schéma communal, à condition que l'autorité compétente ait adopté une décision déterminant les informations que le rapport sur les incidences environnementales contient ou dispensant le projet d'évaluation des incidences.

Le refus de permis fondé sur ce motif devient caduc si le nouveau plan n'est pas entré en vigueur dans les trois ans qui suivent la décision d'adopter le projet de révision.

Le refus de permis fondé sur ce motif devient caduc si le schéma n'est pas entré en vigueur dans les trois ans qui suivent la décision de l'autorité compétente déterminant les informations que le rapport sur les incidences environnementales contient ou dispensant le projet d'évaluation des incidences.

La requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant, d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur ledit motif. ».

#### **Art. 108**

A l'article D.IV.62 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) au point 5° de l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 1<sup>er</sup>, le point est remplacé par un point-virgule;
- b) l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 1<sup>er</sup> est complété par un 6° rédigé comme suit :  
« 6° prend adéquatement en considération les risques naturels ou contraintes géotechniques majeurs visés à l'article D.IV.57, 3°. »;
- c) dans l'alinéa 2 du paragraphe 1<sup>er</sup>, le « 5° » est remplacé par un « 6° »;
- d) le paragraphe 3, alinéa 2, est complété par une phrase rédigée comme suit :  
« Ce délai est prorogé de quarante jours si des mesures particulières de publicité doivent être effectuées ou si des avis doivent être sollicités. »;
- e) le paragraphe 4, alinéa 4, est complété par une phrase rédigée comme suit :  
« Ce délai est prorogé de quarante jours si des mesures particulières de publicité doivent être effectuées ou si des avis doivent être sollicités. ».

#### **Art. 109**

A l'article D.IV.63 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, les termes « la DGO4 » sont remplacés par les termes « l'administration »

- b) dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, le mot « et » est abrogé et ce point 1° est complété par les mots « et D.IV.91 »;
- c) dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, les mots « ou §2 » sont abrogés;
- d) dans le texte de l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 2, les mots « §3 » sont remplacés par les mots « §2 »;
- e) le paragraphe 3 est abrogé.

#### **Art. 110**

A l'article D.IV.66 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, les mots « par la commission d'avis sur les recours » sont remplacés par les mots « en présence de la commission d'avis sur les recours »;
- b) dans l'alinéa 3, 2°, les mots « ou en vertu de la législation applicable en région de langue allemande » sont abrogés.

#### **Art. 111**

A l'article D.IV.67 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) le premier alinéa est abrogé;
- b) dans le deuxième alinéa, devenu le premier alinéa par l'effet du point a) ci-dessus, les mots « les trente jours de la réception de la proposition de décision ou, à défaut, dans » sont abrogés.

#### **Art. 112**

A l'article D.IV.68 du même Code, les mots « , ou consulte le collège communal s'il est l'auteur de la décision attaquée, à propos de charges d'urbanisme qu'il envisage d'imposer » complète la première phrase.

#### **Art. 113**

L'article D.IV.69 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.IV.69. Des plans modificatifs, accompagnés d'un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences, peuvent être introduits conformément aux articles D.IV.43/1 et D.IV.43/2.

Lorsque le dépôt des plans modifiés faite suite à une décision du Gouvernement, les délais d'instruction et de décision prennent cours à dater de l'envoi des plans modificatifs et au plus tard cent-quatre-vingts jours après l'envoi par le Gouvernement de sa décision. ».

#### **Art. 114**

L'article D.IV.72 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.IV.72. Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation validée

par les soins du collège communal. La décision du collège communal qui valide l'implantation sur place est antérieure au jour prévu pour le commencement des actes et travaux. ».

#### **Art. 115**

A l'article D.IV.74, aliéna 1<sup>er</sup>, du même Code, les mots « , sauf lorsque la charge est imposée en numéraire, » sont insérés entre les mots « travaux et charges imposées, soit » et les mots « fournir les garanties financières ».

#### **Art. 116**

A l'article D.IV.79, du même Code, le chiffre « 3 » est remplacé par le chiffre « 4 ».

#### **Art. 117**

A l'article D.IV.80 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, le 9<sup>o</sup> est remplacé par ce qui suit :

« 9<sup>o</sup> pour l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou de plusieurs habitations légères telles que définies par le Code wallon de l'habitation durable, en ce compris lorsque son affectation est touristique à l'exception toutefois des installations mobiles autorisées par le Code wallon du tourisme ou le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage; »;

- b) l'alinéa 2 du paragraphe 1<sup>er</sup> est abrogé;

- c) le paragraphe 2 devient le paragraphe 3 et est inséré un nouveau paragraphe 2 rédigé comme suit :

« §2. La durée du permis d'urbanisme peut être limitée :

1<sup>o</sup> pour des actes et travaux dans une zone qui n'est pas destinée à l'urbanisation;

2<sup>o</sup> pour la création d'un nouveau logement dans une construction existante;

3<sup>o</sup> pour la modification de la destination de tout ou partie d'un bien;

4<sup>o</sup> pour les projets visant à implanter un commerce au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1, 8<sup>o</sup>. ».

#### **Art. 118**

Le titre du chapitre III du titre III du livre IV du même Code est modifié comme suit : « CHAPITRE I<sup>er</sup> – Péremption et caducité des permis ».

#### **Art. 119**

Le titre de la section 2 chapitre III du titre III du livre IV du même Code est modifié comme suit : « Section 2. – Péremption et caducité des permis d'urbanisme ».

#### **Art. 120**

A l'article D.IV.84 du même Code, le paragraphe 1<sup>er</sup> est remplacé par un paragraphe rédigé comme suit :

« §1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article D.VII.20, §1<sup>er</sup>, alinéa 4, le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi. ».

#### **Art. 121**

Après l'article D.IV.84 du même Code, est inséré un article D.IV.84/1 rédigé comme suit :

« Art. D.IV.84/1. Le permis d'urbanisme en ce qu'il autorise à implanter un commerce au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1, 8<sup>o</sup>, est caduc si le projet autorisé n'est pas ouvert au public, de manière significative, durant deux années consécutives. ».

#### **Art. 122**

A l'article D.IV.87 du même Code, les termes « la DGO » sont remplacés par les termes « l'administration ».

#### **Art. 123**

A l'article D.IV.89 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) à la fin du 3<sup>o</sup>, le point-virgule est remplacé par un point;

- b) un point 4<sup>o</sup> est ajouté, rédigé comme suit :

« 4<sup>o</sup> en cas de découverte fortuite de la présence d'individus d'une espèce protégée qui peuvent subir des incidences négatives du fait de la mise en oeuvre du permis. ».

#### **Art. 124**

A l'article D.IV.91 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) à l'alinéa 1<sup>er</sup>, à la fin du 3<sup>o</sup>, le point-virgule est remplacé par un point;

- b) l'alinéa 1<sup>er</sup> est complété par un point 4<sup>o</sup> rédigé comme suit :

« 4<sup>o</sup> en cas de découverte fortuite de la présence d'individus d'une espèce protégée qui peuvent subir des incidences négatives du fait de la mise en oeuvre du permis. »;

- c) l'alinéa 3 est complété par les mots « Ce délai est prorogé de quarante jours si des mesures particulières de publicité doivent être effectuées ou si des avis doivent être sollicités. ».

#### **Art. 125**

A l'article D.IV.94 du même Code, l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 2 est remplacé par un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« §2. La modification de permis d'urbanisation n'est pas requise pour :

1° les actes et travaux ou la suppression de lots qui ne compromettent pas les objectifs visés à l'article D.IV.28, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°;

2° la création d'un ou plusieurs lots supplémentaires au sein d'un lot situé, en tout ou partie, dans une centralité pour autant qu'elle ne compromette pas les objectifs relatifs à l'optimisation spatiale du schéma qui institue cette centralité;

3° la suppression d'un ou plusieurs lots situés en dehors d'une centralité. ».

#### **Art. 126**

A l'article D.IV.97 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) l'alinéa 1<sup>er</sup>, 6°, a), du même Code est complété par les mots « ou dans un projet de périmètre de site à réaménager arrêté conformément à l'article D.V.2, §1<sup>er</sup> »;
- b) le point f) de l'alinéa 1<sup>er</sup> est abrogé.

#### **Art. 127**

A l'article D.IV.98, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, du même Code, les mots « L'appréciation » sont remplacés par les mots « Sans préjudice de l'article D.VII.20, §1<sup>er</sup>, l'appréciation ».

#### **Art. 128**

A l'article D.IV.99, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du même Code, les mots « , pour la région de langue française, » sont abrogés.

#### **Art. 129**

A l'article D.IV.107, §1<sup>er</sup>, l'alinéa 2 du même Code est abrogé.

### **Chapitre 5 - Modifications apportées au Livre V du CoDT**

#### **Art. 130**

A l'article D.V.2 du livre V du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, les mots « des sociétés immobilières de service public » sont remplacés par les mots « des sociétés de logement de service public » et les mots « (SPAQuE SA) » sont ajoutés après les mots « décret du 27 juin 1996 relatifs aux déchets »;
- b) le paragraphe 2 est remplacé par un nouveau paragraphe 2 rédigé comme suit :  
« §2. L'arrêté du Gouvernement est fondé sur un dossier comportant :  
1° la justification du périmètre au regard des critères de l'article D.V.1;  
2° une carte représentant le périmètre selon le modèle arrêté par le Gouvernement;

3° un rapport sur les incidences environnementales ou une décision de l'autorité compétente d'exempter le périmètre de l'évaluation des incidences sur l'environnement conforme au chapitre II du titre II du livre VIII;

4° le cas échéant, les actes et travaux projetés pour la réhabilitation et la rénovation du site au sens de l'article D.V.1, 2°, ainsi que l'évaluation des incidences y relative requise en application de l'article 65 du livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement. »;

- c) dans le paragraphe 3, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, le « . » est remplacé par « ; »;
- d) dans le paragraphe 3, alinéa 1<sup>er</sup>, est complété par un 5° rédigé comme suit :  
« 5° au pôle « Environnement » lorsque le dossier comporte un rapport sur les incidences environnementales. »;
- e) dans le paragraphe 3, alinéa 2, le mot « soixante » est remplacé par le mot « trente ».

#### **Art. 131**

L'article D.V.4 du même Code est abrogé.

#### **Art. 132**

A l'article D.V.6 du même Code, l'alinéa 4 est abrogé.

#### **Art. 133**

A l'article D.V.10 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) l'alinéa 1<sup>er</sup> est complété par ce qui suit : « , ou d'une personne physique ou morale, publique ou privée, propriétaire ou titulaire d'un droit réel »;
- b) l'aliéna 3 est remplacé par un nouvel alinéa rédigé comme suit :  
« L'arrêté du Gouvernement est fondé sur un dossier comportant  
1° le périmètre;  
2° sa justification au regard des critères de l'article D.V.9;  
3° un rapport sur les incidences environnementales ou une décision de l'autorité compétente d'exempter le périmètre de l'évaluation des incidences sur l'environnement conformes au chapitre II du titre II du livre VIII;  
4° une présentation du projet d'urbanisme comprenant :  
a) un rapport qui présente les actes et travaux projetés, leur destination, les options d'aménagement et le parti architectural du projet, établi sur la base des éléments suivants :  
i. un plan de situation qui présente la localisation du bien concerné par le projet par rapport au noyau central de l'agglomération et les principales voiries de desserte avec indication de leur statut juridique

et de leur dénomination;

ii. la situation juridique qui renseigne :

- l'affectation du bien concerné par le projet au plan de secteur;

- le cas échéant, sa situation au schéma de développement pluricommunal et aux schémas communaux, sa situation au permis d'urbanisation, si le bien est soumis au guide régional et/ou au guide communal d'urbanisme;

iii. le contexte urbanistique et paysager qui figure :

- l'orientation;

- la voirie de desserte, ses aménagements et ses équipements, ainsi que, le cas échéant, les modifications projetées qui s'y rapportent;

- le cas échéant, la suppression d'une voirie existante ou la création de nouvelles voiries et d'espaces publics;

- l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien concerné par le projet et dans un rayon de 50 mètres de celui-ci;

- le cas échéant, une justification des écarts ou des dérogations sollicités eu égard aux articles D.IV.5 et D.IV.13;

iv. un reportage photographique qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet avec l'indication numérotée sur plan des prises de vue du reportage;

c) un plan d'occupation du périmètre qui figure :

i. l'implantation et la volumétrie des constructions existantes et projetées pour l'ensemble du périmètre;

ii. l'aménagement maintenu ou projeté du solde non construit du périmètre concerné, en ce compris les voiries et espaces publics, les aires de stationnement, la végétation existante et projetée;

d) la visualisation 3D du projet d'urbanisme. ».

#### **Art. 134**

A l'article D.V.11, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du même Code, la première phrase est complétée par les mots « et au pôle Environnement » lorsque le dossier comporte un rapport sur les incidences environnementales ».

#### **Art. 135**

Dans le titre VII du livre V du même Code, il est inséré, avant l'article D.V.16, un chapitre I<sup>er</sup> intitulé « CHAPITRE I<sup>er</sup> - Champ d'application ».

#### **Art. 136**

L'article D.V.16 du même Code est remplacé par un article libellé comme suit :

« Art. D.V.16. Une demande de permis d'urbanisme ou de permis d'environnement ou unique au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement,

et une demande visant à faire reconnaître un périmètre de site à réaménager ou de remembrement urbain peuvent, à l'initiative d'une personne physique ou morale, publique ou privée, propriétaire ou titulaire d'un droit réel sur tout ou partie des terrains, faire l'objet d'une demande conjointe, lorsque le projet à autoriser s'implante, en tout ou en partie, dans le périmètre et qu'il vise à réaliser respectivement :

1° des actes et travaux de construction ou de reconstruction au sens de l'article D.V.1, 2°, relatif au périmètre de site à réaménager;

2° des actes et travaux de requalification et de développement de fonctions urbaines au sens de l'article D.V.9 relatif au périmètre de remembrement urbain.

La demande conjointe comprend une demande visant à adopter le périmètre et une demande de permis. Elle est instruite conformément au présent titre. ».

#### **Art. 137**

Dans le titre VII du livre V du même Code, il est inséré, après l'article D.V.16, un chapitre II intitulé « CHAPITRE II - Introduction de la demande conjointe ».

#### **Art. 138**

Dans le chapitre II du titre VII du livre V du même Code, il est inséré une section 1 intitulée « Section 1<sup>er</sup> - Introduction de la demande de périmètre ».

#### **Art. 139**

Dans la section 1<sup>er</sup> du chapitre II du titre VII du livre V du même Code, il est inséré un article D.V.16/1 rédigé comme suit :

« Art. D.V.16/1. Le demandeur adresse, par envoi, au Gouvernement sa demande conjointe qui contient,

1° soit, pour le périmètre de site à réaménager, les éléments visés à l'article D.V.2, §2, 1°, 2° et 4° et, le cas échéant, une demande motivée d'exemption d'évaluation conjointe des incidences;

2° soit, pour le périmètre de remembrement urbain,

a) si la commune n'est pas le demandeur, l'avis favorable du conseil communal sur le périmètre;

b) les éléments visés à l'article D.V.10, alinéa 3, et, le cas échéant, une demande motivée d'exemption d'évaluation conjointe des incidences;

c) les éléments requis pour le dossier technique visé à l'article 11 ou le projet de plan d'alignement visé à l'article 21 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale;

d) la justification du périmètre au regard des critères de l'article D.V.9;

e) si la demande de permis ne concerne qu'une partie du périmètre, les éléments visés à l'article D.V.10, alinéa 3, b), pour le solde du périmètre non couvert par la demande de permis et à l'article D.V.10, alinéa 3, c), pour l'ensemble du périmètre.

3° dans tous les cas, les informations visées à l'article D.29-5, §2, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement. ».

#### **Art. 140**

Dans la section 1<sup>er</sup> du chapitre II du titre VII du livre V du même Code est inséré un article D.V.16/2 rédigé comme suit :

« Art. D.V.16/2. Dans les trente jours du dépôt de la demande, le Gouvernement en accuse réception et statue sur son caractère recevable et complet.

Si la demande est recevable et complète, il la soumet pour avis au fonctionnaire délégué, et le cas échéant au fonctionnaire technique, au pôle « Aménagement du territoire », au pôle « Environnement », aux services désignés par lui en raison de leur expertise et aux personnes ou instances qu'il juge utile de consulter.

Les avis sont transmis dans les trente jours de l'envoi de la demande du Gouvernement. À défaut, ils sont réputés favorables. »;

#### **Art. 141**

Dans la section 1<sup>er</sup> du chapitre II du titre VII du Livre V du même Code, il est inséré un article D.V.16/3 rédigé comme suit :

« Art. D.V.16/3. Dans les nonante jours de la réception de la demande, le Gouvernement

1° arrête provisoirement le périmètre;

2° décide de soumettre la demande conjointe à l'évaluation des incidences sur l'environnement ou décide de l'en exempter;

3° détermine les communes, en ce compris la ou les communes auxquelles s'étendent le projet et le périmètre, susceptibles d'être affectées par lesdits projet et périmètre, sur le territoire desquelles une enquête publique doit, en conséquence, être réalisée.

Il en informe, par envoi recommandé, les communes susceptibles d'être affectées et le demandeur qu'il invite à organiser une réunion préalable d'information conformément aux articles D.VIII.5/8 à D.VIII.5/13 lorsqu'il décide de soumettre la demande conjointe à l'évaluation des incidences. ».

#### **Art. 142**

Dans le chapitre II du titre VII du livre V du même Code, il est inséré, après l'article D.V.16/3, une section 2 intitulée « Section 2 - Evaluation conjointe des incidences ».

#### **Art. 143**

Dans la section 2 du chapitre II du titre VII du livre V du même Code, il est inséré un article D.V.16/4 rédigé comme suit :

« Art. D.V.16/4. La soumission du périmètre à évaluation des incidences ou du projet à étude d'incidences emporte l'obligation de procéder à l'évaluation

conjointe des incidences de la demande visée à l'article D.V.16 conformément aux articles D.VIII.5/8 à D.VIII.5/13 et D.VIII.48 à D.VIII.56. ».

#### **Art. 144**

Dans le chapitre II du titre VII du livre V du même Code, après l'article D.V.16/4, il est inséré une section 3 intitulée « Section 3 - Introduction de la demande de permis ».

#### **Art. 145**

Dans la section 3 du chapitre II du titre VII du livre V du même Code, il est inséré un article D.V.16/5 rédigé comme suit :

« Art. D.V.16/5. §1<sup>er</sup>. Si le Gouvernement exempte la demande d'évaluation conjointe d'incidences, il autorise le demandeur à déposer la demande de permis, détermine les instances qu'il juge utile de consulter sur la demande de périmètre, et les communes susceptibles d'être affectées par la demande et sur le territoire desquelles une enquête publique doit être réalisée.

Le Gouvernement notifie sa décision au demandeur.

§2. Si la demande est soumise à évaluation des incidences, le demandeur adresse, par envoi, au Gouvernement la copie des observations, suggestions et propositions émises dans la cadre de la réunion d'information préalable, le procès-verbal de la réunion et la vidéo de la réunion et les documents et supports utilisés lors celle-ci.

Le Gouvernement détermine le contenu de l'évaluation conjointe des incidences après avoir procédé aux consultations visées à l'article D.VIII.52.

Le demandeur adresse, par envoi, au Gouvernement l'évaluation conjointe des incidences de la demande.

Dans les trente jours de la réception de l'évaluation, le Gouvernement :

1° autorise le demandeur à déposer la demande de permis;

2° détermine les instances qu'il juge utile de consulter sur la demande de périmètre, et, le cas échéant, les communes complémentaires à celles identifiées en application de l'article D.VIII.5/10, alinéa 3, susceptibles d'être affectées par la demande et sur le territoire desquelles une enquête publique doit être réalisée;

3° approuve en tant que projet de périmètre une autre solution raisonnable envisagée lorsque, sur la base de l'évaluation conjointe des incidences et des avis, il estime que cette solution est de nature à mieux répondre aux objectifs poursuivis.

Le Gouvernement notifie sa décision au demandeur.

§3. Il n'est pas dérogé aux règles relatives à la composition des demandes de permis. ».

#### **Art. 146**

Dans le titre VII du livre V du même Code, il est inséré, après l'article D.V.16/5, un chapitre III intitulé « CHAPITRE III - Instruction de la demande conjointe ».

#### **Art. 147**

Dans le chapitre III du titre VII du livre V du même Code, il est inséré un article D.V.16/6 rédigé comme suit :

« Art. D.V.16/6. La demande de permis est introduite au plus tard cent-quatre-vingt jours après que le Gouvernement ait notifié l'autorisation de déposer la demande de permis conformément à l'article D.V.16/5, §1<sup>er</sup>, alinéa 2 ou §2, alinéa 5. A défaut, la demande visée à l'article D.V.16/1 est caduque sauf si, dans le même délai, le demandeur a informé le Gouvernement de sa décision de ne pas introduire de demande de permis. Dans ce cas, la procédure se poursuit conformément aux articles D.V.2., §§3 à 8 ou D.V.11, §§1 et 2.

La demande conjointe est instruite conformément soit aux dispositions applicables aux demandes de permis d'urbanisme visées à l'article D.IV.25 si le permis requis est un permis d'urbanisme, soit aux demandes de permis d'environnement ou unique au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement si le permis requis est un permis d'environnement ou unique.

Toutefois, les dispositions particulières suivantes s'appliquent :

1° le permis est délivré par le Gouvernement;

2° la demande conjointe est soumise à enquête publique selon les modalités applicables à un projet de catégorie B au sens de l'article D.29-1 du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement;

3° les avis visés respectivement aux articles soit D.V.2, §3, soit D.V.11, §1<sup>er</sup> et, D.IV.35 sont demandés;

4° les délais dans lesquels doivent être envoyés tous les avis sont de trente jours à dater de la décision constatant le caractère recevable et complet de la demande de permis;

5° la demande de permis d'environnement ou de permis unique est instruite conformément au décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement jusqu'à l'envoi du rapport de synthèse au Gouvernement qui intervient dans un délai de cent-dix jours à dater de l'accusé de réception de la demande recevable et complète, sauf décision du fonctionnaire technique et, le cas échéant, du fonctionnaire délégué de prolonger ce délai de trente jours. Lorsque le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement désigne en qualité d'autorité compétente le fonctionnaire technique et, le cas échéant, le fonctionnaire délégué, celui ou ceux-ci adressent un rapport de synthèse au Gouvernement dans un délai de cent-dix jours à dater de l'accusé de réception de la demande recevable et complète, sauf décision du fonctionnaire technique et, le

cas échéant, du fonctionnaire délégué de prolonger ce délai de trente jours;

6° le dossier instruit par le fonctionnaire délégué relatif à la demande de permis d'urbanisme est adressé au Gouvernement dans un délai de cent-dix jours à dater de l'accusé de réception de la demande recevable et complète, sauf décision du fonctionnaire délégué de prolonger ce délai de trente jours;

7° le délai de dépôt du dossier instruit du fonctionnaire délégué ou du rapport de synthèse des fonctionnaires technique ou technique et délégué est suspendu de la date de la décision du Gouvernement visée à l'article D.V.16/3 de soumettre la demande à évaluation conjointe des incidences jusqu'à la date de l'envoi de l'évaluation conjointe des incidences au Gouvernement. En cas de demande de complément d'évaluation conjointe des incidences, le délai est suspendu de la date d'envoi de la demande de complément à la date d'envoi de celui-ci au Gouvernement;

8° s'il est favorable à l'adoption du périmètre, le dossier instruit par le fonctionnaire délégué ou le rapport de synthèse du fonctionnaire technique ou du fonctionnaire technique et délégué est rédigé en tenant compte des possibilités de dérogation qu'offre le périmètre en projet s'il est définitivement adopté;

9° à la demande du Gouvernement, le demandeur dépose des plans modifiés et/ou un complément de notice ou d'évaluation conjointe des incidences. Les plans modifiés peuvent porter tant sur le périmètre que sur le projet soumis à permis. Les délais d'instruction sont interrompus par la demande du Gouvernement et ne recommencent à courir qu'au dépôt des plans modifiés et/ou du complément de notice ou d'évaluation conjointe des incidences. ».

#### **Art. 148**

Dans le titre VII du livre V du même Code, il est inséré, après l'article D.V.16/6, un chapitre IV intitulé « CHAPITRE IV - Décision ».

#### **Art. 149**

Dans le chapitre IV du titre VII du livre V du même Code, il est inséré un article D.V.16/7 rédigé comme suit :

« Art. D.V.16/7. Dans les trente jours de la réception du dossier instruit par le fonctionnaire délégué ou du rapport de synthèse des fonctionnaires technique ou technique et délégué, le Gouvernement statue simultanément sur le périmètre et la demande de permis.

S'il ne délivre par le permis, le Gouvernement peut décider de poursuivre la procédure d'adoption du site à réaménager ou du périmètre de remembrement urbain. Dans ce cas, la procédure se poursuit conformément aux articles D.V.2., §§3 à 8, ou D.V.11, §§1 et 2.

Le Gouvernement notifie ses décisions au demandeur. Il notifie sa décision relative au périmètre de site à réaménager aux destinataires visés à l'article D.V.2, §3.

En cas d'octroi du permis, celui-ci ne prend cours qu'au lendemain de l'entrée en vigueur du périmètre. ».

#### **Art. 150**

Dans le chapitre IV du titre VII du livre V du même Code, il est inséré un article D.V.16/8 rédigé comme suit :

« Art. D.V.16/8. Dans les dix jours de la publication de la décision d'adoption du périmètre, le Gouvernement ou la personne qu'il délègue à cette fin envoie une copie de ses décisions à chacune des communes auxquelles le périmètre s'étend, lesquelles en informent le public.

Le Gouvernement ou la personne qu'il délègue à cette fin envoie également une copie des décisions aux autorités compétentes de la Région, de l'État membre de l'Union européenne ou de l'État. ».

#### **Art. 151**

Dans le titre VII du livre V du même Code, il est inséré, après l'article D.V.16/8, un chapitre V intitulé « CHAPITRE V - Investigations ».

#### **Art. 152**

Dans le chapitre V du titre VII du livre V du même Code, il est inséré un article D.V.16/9 rédigé comme suit :

« Art. D.V.16/9. Les investigations visées par l'article D.V.3. sont autorisées aux mêmes conditions pour l'application du présent titre.

Le Gouvernement peut adapter les règles de procédures relatives à ces investigations au besoin de la mise en oeuvre du présent titre. ».

#### **Art. 153**

L'article D.V.17 du même Code est abrogé.

#### **Art. 154**

L'article D.V.18 du même Code est abrogé.

### **Chapitre 6 - Modifications apportées au Livre VI du CoDT**

#### **Art. 155**

A l'article D.VI.17, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, le point 7<sup>o</sup> est complété par les mots « ou dans un projet de périmètre de site à réaménager arrêté conformément à l'article D.V.2, §1<sup>er</sup> ».

#### **Art. 156**

A l'article D.IV.56, alinéa 1, les termes « la DGO4 » sont remplacés par les termes « l'administration ».

### **Chapitre 7 - Modifications apportées au Livre VII du CoDT**

#### **Art. 157**

A l'article D.VII.1 du livre VII du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, les mots « pour la région de langue française, » sont abrogés;
- b) dans le paragraphe 2, l'alinéa 2 est abrogé;
- c) le paragraphe 2/2 est remplacé un nouveau paragraphe 2/2 rédigé comme suit :

« §2/2. Les paragraphes 2 et 2/1 ne s'appliquent pas aux actes et travaux visés à l'alinéa 2 de l'article D.VII.1/1 sauf si ces actes et travaux consistent à avoir créé, en zone d'habitat vert qui n'est plus susceptible de réversibilité en application de l'article D.II.64, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, un ou plusieurs logements après le 20 août 1994. ».

#### **Art. 158**

L'article D.VII.1bis est renuméroté « Art. D.VIII/1 ».

#### **Art. 159**

A l'article D.VII.3 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « statutaires ou contractuels » sont insérés entre les mots « les fonctionnaires et agents » et les mots « de la Région repris »;
- b) dans l'alinéa 2, les mots « statutaires ou contractuels » sont insérés entre les mots « agents régionaux » et les mots « un document attestant ».

#### **Art. 160**

Dans l'article D.VII.4 du même Code, l'alinéa 1<sup>er</sup> est remplacé par un alinéa rédigé comme suit :

« Les agents constatateurs peuvent adresser un avertissement préalable à l'auteur présumé de l'infraction ou au propriétaire du bien où elle a été commise et fixent un délai de mise en conformité compris entre un mois et deux ans. ».

#### **Art. 161**

L'intitulé de la section 3 du chapitre VI du livre VII du même Code est remplacé par un intitulé rédigé comme suit « Section 3 - Régularisation et transaction ».

#### **Art. 162**

Dans la section 3 du chapitre VI du livre VII du même Code, les subdivisions « sous-section 1<sup>er</sup>. Transaction » et « sous-section 2. « Sous-section 2 - Permis de régularisation suite à un procès-verbal de constat » sont abrogées, sans que cela n'affecte les articles

qu'elles contenaient qui sont alors contenus dans la section 3.

### Art. 163

L'article D.VII.18 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.VII.18. §1<sup>er</sup>. Une demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 de régularisation peut être déposée ou envoyée conformément à l'article D.IV.32 avant ou après le procès-verbal de constat.

Si le fonctionnaire délégué reçoit le procès-verbal de constat conformément à l'article D.VII.6 avant le début du délai imparti à l'autorité compétente pour statuer, les délais d'envoi de la décision sont interrompus du premier jour du délai imparti à l'autorité compétente pour statuer jusque soit :

1° le prononcé d'un jugement coulé en force de chose jugée, si le Procureur du Roi notifie son intention de poursuivre dans les nonante jours de la réception du procès-verbal de constat;

2° l'échéance des nonante jours de la réception du procès-verbal de constat par le Procureur du Roi s'il n'a pas manifesté son intention de poursuivre.

Si le fonctionnaire délégué reçoit le procès-verbal de constat conformément à l'article D.VII.6 lorsque le délai imparti à l'autorité compétente pour statuer court, les délais d'envoi de la décision sont interrompus de la date de la réception par le fonctionnaire délégué du procès-verbal de constat conformément à l'article D.VII.6 jusque soit :

1° le prononcé d'un jugement coulé en force de chose jugée, si le Procureur du Roi notifie son intention de poursuivre dans les nonante jours de la réception du procès-verbal de constat;

2° l'échéance des nonante jours de la réception du procès-verbal de constat par le Procureur du Roi s'il n'a pas manifesté son intention de poursuivre.

Si le fonctionnaire délégué reçoit le procès-verbal de constat conformément à l'article D.VII.6 pendant la période durant laquelle un recours peut être introduit ou pendant la période durant laquelle l'invitation à instruire le recours peut être envoyée, et que l'autorité compétente doit statuer sur le recours, les délais d'envoi de la décision sont interrompus du premier jour du délai imparti à l'autorité compétente pour statuer jusque soit :

1° le prononcé d'un jugement coulé en force de chose jugée, si le Procureur du Roi notifie son intention de poursuivre dans les nonante jours de la réception du procès-verbal de constat;

2° l'échéance des nonante jours de la réception du procès-verbal de constat par le Procureur du Roi s'il n'a pas manifesté son intention de poursuivre.

§2. A la date à laquelle un jugement est coulé en force de chose jugée, le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 est réputé refusé et, si l'autorité compétente est une autorité de première instance, aucun recours n'est ouvert auprès de l'autorité de recours.

§3. À défaut pour le Procureur du Roi d'avoir marqué son intention de poursuivre dans les nonante jours de la réception du procès-verbal de constat, la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 de régularisation est instruite et l'autorité compétente statue sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande, le cas échéant en application des articles D.IV.5 à D.IV.13 et, eu égard à la spécificité du projet et aux lignes de force du paysage bâti et non bâti au moment du dépôt de la demande.

Si le permis ou le certificat est refusé, la procédure se poursuit selon l'article D.VII.12 ou D.VII.22.

Si le permis ou le certificat est octroyé, ses effets sont suspendus jusque soit :

1° la date du paiement total de la transaction;

2° la date à laquelle le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution conformément à l'article D.VII.21.

§4. S'il est l'autorité compétente, le collège communal envoie une copie de la décision au fonctionnaire délégué et formule un avis quant à une transaction.

Le fonctionnaire délégué propose, de commun accord avec le collège communal, une transaction au contrevenant.

En cas de désaccord entre le collège communal et le fonctionnaire délégué sur le montant de la transaction, la proposition de l'autorité qui a constaté l'infraction prévaut.

§5. Si le fonctionnaire délégué est l'autorité compétente, ou lorsqu'il est l'autorité chargée de l'instruction des demandes de permis visées aux articles D.II.54, D.IV.25 et D.V.16 et que le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 est octroyé, le fonctionnaire délégué interroge le collège communal quant à une transaction. La décision du collège communal sur la transaction est transmise dans les soixante jours de l'envoi du fonctionnaire délégué. À défaut, la décision est réputée favorable.

En cas de désaccord entre le collège communal et le fonctionnaire délégué sur le montant de la transaction, la proposition de l'autorité qui a constaté l'infraction prévaut.

Le fonctionnaire délégué propose la transaction au contrevenant.

§6. Dans le cadre de la procédure de recours visées aux articles D.IV.63 et suivants, à défaut de transaction proposée par le fonctionnaire délégué, le Gouvernement peut proposer une transaction au contrevenant. ».

### Art. 164

A l'article D.VII.19 du même Code, l'alinéa 4 est abrogé.

### Art. 165

L'article D.VII.20 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.VII.20. §1<sup>er</sup>. Lorsqu'elle est informée du paiement de la transaction, l'autorité compétente le notifie au titulaire du permis ou du certificat d'urbanisme n° 2 et à l'auteur de projet.

Lorsque le paiement est effectué entre les mains du directeur financier de la commune, le collègue communal en informe le fonctionnaire délégué.

Lorsque le paiement est effectué entre les mains du receveur de l'Enregistrement, le fonctionnaire délégué en informe le collègue communal.

À défaut du paiement de la transaction dans les six mois de la demande de l'autorité au contrevenant, le permis est périmé ou l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 n'est plus valable. La procédure se poursuit selon les articles D.VII.12 ou D.VII.22. Cette durée peut être portée à dix-huit mois maximum, avec un échelonnement des paiements, à la demande du contrevenant.

§2. Une demande de permis ou certificat d'urbanisme n° 2 et une demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 de régularisation. ».

### Art. 166

Dans l'article D.VII.26, alinéa 1<sup>er</sup>, du même Code, les mots « D.VII.1bis » sont remplacés par les mots « D.VII.1/1 ».

## Chapitre 8 - Modifications apportées au Livre VIII du CoDT

### Art. 167

A l'article D.VIII.1 du livre VIII du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) dans le point 3°, d), les mots « régional et le guide » sont insérés entre les mots « le guide » et « communal d'urbanisme »;
- b) le point h) est abrogé.

### Art. 168

Dans le chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre VIII du même Code, il est inséré, avant l'article D.VIII.5, une section 1 intitulée « Section 1<sup>er</sup> - Réunion d'information préalable à la révision du plan de secteur ».

### Art. 169

L'article D.VIII.5 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.VIII.5. §1<sup>er</sup>. Pour les plans de secteur dont la révision est d'initiative communale ou d'initiative d'une personne physique ou morale, privée ou publique en application des articles D.II.47 D.II.48, et D.II.52, une réunion d'information préalable est réalisée avant l'envoi de la demande au Gouvernement.

La réunion d'information a pour objet :

1° de permettre au demandeur de présenter le dossier de base visé à l'article D.II.44;

2° de permettre au public de s'informer et d'émettre ses observations sur le projet de révision du plan de secteur;

3° de mettre en évidence, le cas échéant, les points particuliers qui pourraient être abordés dans le rapport sur les incidences environnementales;

4° de présenter des alternatives pouvant raisonnablement être envisagées pour le demandeur afin qu'il en soit tenu compte dans le rapport sur les incidences environnementales.

§2. La personne ou l'autorité à l'initiative de la révision fixe :

1° la date, l'heure et le lieu de la réunion d'information;

2° les modalités particulières de consultation à distance de la vidéo de la réunion et des documents et supports utilisés lors de celle-ci;

3° les personnes, ainsi que leurs adresses, auprès desquelles les informations peuvent être obtenues.

§3. La réunion d'information a lieu dans la commune sur le territoire de laquelle la révision du plan de secteur projetée est, en superficie, la plus importante ou sur le territoire de laquelle le tracé à inscrire a la longueur la plus importante.

La personne ou l'autorité à l'initiative de la révision transmet les informations, documents et supports visés au paragraphe 2 au collège communal de chaque commune sur le territoire de laquelle la révision du plan de secteur est projetée, et à l'administration pour information.

§4. Chaque collège communal affiche un avis aux endroits habituels d'affichage au moins quinze jours avant la tenue de la réunion d'information et jusqu'au lendemain de celle-ci. Il affiche l'avis à quatre endroits proches du périmètre concerné, le long d'une voie publique carrossable ou de passage. L'avis peut être publié sur le site Internet de la commune concernée.

L'avis mentionne au minimum :

1° la personne ou l'autorité à l'initiative de la révision;

2° la nature du projet et son lieu d'implantation, l'objet de la réunion, la date, l'heure et le lieu de la réunion d'information;

3° les modalités particulières de consultation à distance de la vidéo de la réunion et des documents et supports utilisés lors de celle-ci;

4° les personnes, ainsi que leurs adresses, auprès desquelles des informations peuvent être obtenues.

La personne ou l'autorité à l'initiative de la révision diffuse l'avis dans deux journaux régionaux et un journal toute boîte couvrant la commune sur le territoire de laquelle la révision du plan de secteur est projetée.

§5. La personne ou l'autorité à l'initiative de la révision invite à la réunion :

- 1° le Gouvernement ou son représentant;
- 2° un représentant de l'administration et le fonctionnaire délégué;
- 3° un représentant de l'administration de l'environnement;
- 4° le pôle « Environnement »;
- 5° la commission communale de la commune sur le territoire de laquelle la révision du plan de secteur est projetée;
- 6° le pôle « Aménagement du territoire »;
- 7° les représentants de la commune sur le territoire de laquelle la révision du plan de secteur est projetée.

§6. Un représentant du collège communal de la commune dans laquelle la réunion d'information a lieu préside la réunion. Le conseiller en aménagement du territoire ou le conseiller en environnement ou un représentant du collège communal assure le secrétariat de la réunion, établit la liste des présences et dresse le procès-verbal.

La personne ou l'autorité à l'initiative de la révision présente le projet de révision de plan de secteur.

La réunion est filmée par la personne ou l'autorité à l'initiative de la révision, selon les modalités fixées par le Gouvernement et dans le respect du droit à la vie privée.

§7. La vidéo de la réunion et les documents et supports utilisés lors celle-ci sont consultables à la commune sur rendez-vous et à distance, à partir du surlendemain de la réunion et jusqu'à l'échéance du délai de quinze jours visé au paragraphe 8.

§8. Toute personne peut adresser par écrit au collège communal de chaque commune, dans les quinze jours de la réunion, ses observations et suggestions concernant le projet de révision du plan de secteur. Elle peut également mettre en évidence des points particuliers, et présenter des alternatives pouvant raisonnablement être envisagées par la personne ou l'autorité à l'initiative de la révision, afin qu'il en soit tenu compte lors de la réalisation du rapport sur les incidences environnementales. Les observations et suggestions sont adressées par courrier, par télécopie, ou par courrier électronique à l'adresse définie par la commune à cet effet.

Les observations et suggestions sont adressées par courrier, par télécopie, ou par courrier électronique à l'adresse définie par la commune à cet effet.

Chaque collège communal adresse à la personne ou l'autorité à l'initiative de la révision la copie des éventuelles observations, suggestions et propositions dans les trente jours de la réunion d'information. Le collège communal de la commune dans laquelle a lieu la réunion d'information établit le procès-verbal de celle-ci, l'envoie dans le même délai à la personne ou l'autorité à l'initiative de la révision et le tient à la disposition du public. ».

#### Art. 170

Dans le chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre VIII du même Code, il est insérée, après l'article D.VIII.5, une section 2 intitulée « Section 2 - Réunion d'information préalable à une procédure conjointe plan - permis ».

#### Art. 171

Dans la section 2 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre 8 du même Code, il est inséré, après l'article D.VIII.5, un article D.VIII.5/1 rédigé comme suit :

« D.VIII.5/1. Pour les demandes visées à l'article D.II.54, une réunion d'information préalable est réalisée avant l'envoi de la demande au Gouvernement.

La réunion d'information a pour objet :

- 1° de permettre au demandeur de présenter le dossier de base visé à l'article D.II.44 et le projet;
- 2° de permettre au public de s'informer et d'émettre ses observations sur le projet de révision du plan de secteur et sur le projet;
- 3° de mettre en évidence, le cas échéant, les points particuliers qui pourraient être abordés dans l'évaluation conjointe des incidences;
- 4° de présenter des alternatives pouvant raisonnablement être envisagées pour le demandeur afin qu'il en soit tenu compte dans l'évaluation conjointe des incidences. ».

#### Art. 172

Dans la section 2 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.5/2 rédigé comme suit :

« D.VIII.5/2. Le demandeur adresse au Gouvernement les informations visées à l'article D.29-5, §2, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement et la demande de révision du plan de secteur, accompagnée du dossier de base.

Il l'informe :

- 1° de la date, de l'heure et du lieu de la réunion d'information;
- 2° des modalités particulières de consultation à distance de la vidéo de la réunion et des documents et supports utilisés lors de celle-ci;
- 3° des personnes, ainsi que leurs adresses, auprès desquelles les informations peuvent être obtenues;
- 4° de l'identité de la personne choisie en qualité d'auteur de l'évaluation conjointe des incidences.

Dans les vingt-cinq jours de la réception de ces informations, le Gouvernement ou son délégué détermine les communes, en ce compris la ou les communes auxquelles s'étendent le projet et la révision du plan de secteur, susceptibles d'être affectées par lesdits projet et révision du plan de secteur, sur le territoire desquelles une enquête publique doit, en conséquence, être réalisée. Il en informe le demandeur par envoi recommandé.

La réunion d'information a lieu dans la commune sur le territoire de laquelle la révision du plan de secteur projetée est, en superficie, la plus importante ou sur le territoire de laquelle le tracé à inscrire a la longueur la plus importante. ».

#### **Art. 173**

Dans la section 2 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.5/3 rédigé comme suit :

« D.VIII.5/3. Le demandeur transmet les informations et supports visés à l'article D.VIII.5/2, alinéa 2, au collège communal de chaque commune susceptible d'être affectée, et à l'administration pour information.

Le demandeur invite à la réunion :

- 1° le Gouvernement ou son représentant;
- 2° un représentant de l'administration et le fonctionnaire délégué;
- 3° un représentant de l'administration de l'environnement;
- 4° le pôle « Environnement »;
- 5° la commission communale de la commune sur le territoire de laquelle la révision du plan de secteur est projetée;
- 6° le pôle « Aménagement du territoire »;
- 7° les représentants de la commune sur le territoire de laquelle la révision du plan de secteur est projetée;
- 8° la personne choisie par le demandeur pour réaliser l'évaluation des incidences. ».

#### **Art. 174**

Dans la section 2 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.5/4 rédigé comme suit :

« D.VIII.5/4. D'initiative ou à la demande de l'une des personnes ou instances invitées par le demandeur, le Gouvernement peut, après l'avoir entendue, récuser la personne choisie en qualité d'auteur de l'évaluation conjointe des incidences si elle se trouve dans des conditions susceptibles de mettre en cause l'indépendance de l'exercice de sa mission.

La demande doit être adressée au Gouvernement dans les dix jours de la réception de l'invitation.

Le Gouvernement statue dans les quinze jours de la réception de la demande ou de la réception de l'invitation s'il statue d'office.

La décision de récusation est notifiée à l'auteur de l'évaluation conjointe des incidences ainsi qu'au demandeur de permis, par pli recommandé à la poste avec accusé de réception. ».

#### **Art. 175**

Dans la section 2 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.5/5 rédigé comme suit :

« D.VIII.5/5. Chaque collège communal affiche un avis au moins quinze jours avant la tenue de la réunion d'information et jusqu'au lendemain de celle-ci.

L'avis est affiché aux endroits habituels d'affichage, à quatre endroits proches du périmètre concerné par la demande visée à l'article D.II.54, et le long d'une voie publique carrossable ou de passage.

L'avis peut être publié sur le site Internet de chaque commune concernée.

L'avis mentionne au minimum

- 1° l'identité du demandeur;
- 2° la nature de la demande de modification du plan de secteur et du projet et leur lieu d'implantation;
- 3° l'objet de la réunion, la date, l'heure et le lieu de la réunion d'information;
- 4° les modalités particulières de consultation à distance de la vidéo de la réunion et des documents et supports utilisés lors de celle-ci;
- 5° les personnes, ainsi que leurs adresses, auprès desquelles des informations peuvent être obtenues et l'identité de la personne choisie en qualité d'auteur de l'évaluation conjointe des incidences.

Le demandeur diffuse l'avis dans deux journaux régionaux et un journal toute boîte couvrant chaque commune susceptible d'être affectée.

Le demandeur adresse copie des avis publiés à chaque collège communal. ».

#### **Art. 176**

Dans la section 2 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.5/6 rédigé comme suit :

« D.VIII.5/6. Un représentant du collège communal de la commune dans laquelle la réunion d'information a lieu préside la réunion.

Le conseiller en aménagement du territoire ou le conseiller en environnement ou un représentant du collège communal assure le secrétariat de la réunion, établit la liste des présences et dresse le procès-verbal.

Le demandeur présente la demande de révision de plan de secteur et le projet.

La réunion est filmée par le demandeur, selon les modalités fixées par le Gouvernement et dans le respect du droit à la vie privée.

La vidéo de la réunion et les documents et supports utilisés lors celle-ci sont consultables à la commune sur rendez-vous et à distance, à partir du surlendemain de la réunion et jusqu'à l'échéance du délai de quinze jours visé à l'article D.VIII.5/7. »

#### **Art. 177**

Dans la section 2 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.5/7 rédigé comme suit :

« D.VIII.5/7. Dans les quinze jours de la réunion, toute personne peut adresser par écrit au collège communal de chaque commune ses observations et suggestions concernant la demande visée à l'article D.II.54. Elle peut également mettre en évidence des points particuliers, et présenter des alternatives pouvant raisonnablement être envisagées par le demandeur, afin qu'il en soit tenu compte lors de la réalisation de l'évaluation conjointe des incidences.

Les observations et suggestions sont adressées par courrier, par télécopie, ou par courrier électronique à l'adresse définie par la commune à cet effet.

Chaque collège communal adresse au demandeur la copie des éventuelles observations, suggestions et propositions dans les trente jours de la réunion d'information.

Le collège communal de la commune dans laquelle a lieu la réunion d'information établit le procès-verbal de la réunion d'information, l'envoie dans le même délai au demandeur, à l'auteur de l'évaluation conjointe des incidences et le tient à la disposition du public. ».

#### **Art. 178**

Dans le chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre VIII du même Code, il est inséré, après l'article D.VIII.5/7, une section 3 intitulée « Section 3 - Réunion d'information préalable à une procédure conjointe périmètre – permis ».

#### **Art. 179**

Dans la section 3 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.5/8 rédigé comme suit :

« D.VIII.5/8. Pour les demandes visées à l'article D.V.16, une réunion d'information préalable est réalisée lorsque le Gouvernement décide de soumettre la demande conjointe à l'évaluation des incidences sur l'environnement conformément à l'article D.V.16/3.

La réunion d'information a pour objet :

1° de permettre au demandeur de présenter la demande visée à l'article D.V.16/1 et le projet;

2° de permettre au public de s'informer et d'émettre ses observations sur le projet de périmètre et sur le projet;

3° de mettre en évidence, le cas échéant, les points particuliers qui pourraient être abordés dans l'évaluation conjointe des incidences;

4° de présenter des alternatives pouvant raisonnablement être envisagées pour le demandeur afin qu'il en soit tenu compte dans l'évaluation conjointe des incidences. ».

#### **Art. 180**

Dans la section 3 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.5/9 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.5/9. Le demandeur informe le Gouvernement

1° de la date, de l'heure et du lieu de la réunion d'information;

2° des modalités particulières de consultation à distance de la vidéo de la réunion et des documents et supports utilisés lors de celle-ci;

3° des personnes, ainsi que leurs adresses, auprès desquelles les informations peuvent être obtenues;

4° de l'identité de la personne choisie en qualité d'auteur de l'évaluation conjointe des incidences.

La réunion d'information a lieu dans la commune sur le territoire de laquelle le périmètre projeté est, en superficie, le plus important. ».

#### **Art. 181**

Dans la section 3 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.5/10 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.5/10. Le demandeur transmet les informations et supports visés à l'article D.VIII.5/9, au collège communal de chaque commune susceptible d'être affectée, et à l'administration pour information.

Le demandeur invite à la réunion :

1° le Gouvernement ou son représentant;

2° un représentant de l'administration et le fonctionnaire délégué;

3° un représentant de l'administration de l'environnement;

4° le pôle « Environnement »;

5° la commission communale de la commune sur le territoire de laquelle la révision du plan de secteur est projetée;

6° le pôle « Aménagement du territoire »;

7° les représentants de la commune sur le territoire de laquelle le périmètre est projeté;

8° la personne choisie par le demandeur pour réaliser l'évaluation des incidences. ».

#### **Art. 182**

Dans la section 3 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.5/11 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.5/11. D'initiative ou à la demande de l'une des personnes ou instances invitées par le demandeur, le Gouvernement peut, après l'avoir entendue, récuser la personne choisie en qualité d'auteur de l'évaluation conjointe des incidences si elle se trouve dans des conditions susceptibles de mettre en cause l'indépendance de l'exercice de sa mission.

La demande doit être adressée au Gouvernement dans les dix jours de la réception de l'invitation.

Le Gouvernement statue dans les quinze jours de la réception de la demande ou de la réception de l'invitation s'il statue d'office.

La décision de récusation est notifiée à l'auteur de l'évaluation conjointe des incidences ainsi qu'au demandeur de permis, par pli recommandé à la poste avec accusé de réception. ».

#### **Art. 183**

Dans la section 3 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.5/12 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.5/12. Chaque collège communal affiche un avis au moins quinze jours avant la tenue de la réunion d'information et jusqu'au lendemain de celle-ci.

L'avis est affiché aux endroits habituels d'affichage, à quatre endroits proches du périmètre concerné par la demande visée à l'article D.V.16, et le long d'une voie publique carrossable ou de passage.

L'avis peut être publié sur le site Internet de chaque commune concernée.

L'avis mentionne au minimum :

- 1° l'identité du demandeur;
- 2° la nature de la demande de modification du périmètre et du projet et leur lieu d'implantation;
- 3° l'objet de la réunion, la date, l'heure et le lieu de la réunion d'information;
- 4° les modalités particulières de consultation à distance de la vidéo de la réunion et des documents et supports utilisés lors de celle-ci;
- 5° les personnes, ainsi que leurs adresses, auprès desquelles des informations peuvent être obtenues et l'identité de la personne choisie en qualité d'auteur de l'évaluation conjointe des incidences.

Le demandeur diffuse l'avis dans deux journaux régionaux et un journal toute boîte couvrant chaque commune susceptible d'être affectée.

Le demandeur adresse copie des avis publiés à chaque collège communal. ».

#### **Art. 184**

Dans la section 3 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.5/13 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.5/13. Un représentant du collège communal de la commune dans laquelle la réunion d'information a lieu préside la réunion.

Le conseiller en aménagement du territoire ou le conseiller en environnement ou un représentant du collège communal assure le secrétariat de la réunion, établit la liste des présences et dresse le procès-verbal.

Le demandeur présente la demande de périmètre et le projet.

La réunion est filmée par le demandeur, selon les modalités fixées par le Gouvernement et dans le respect du droit à la vie privée.

La vidéo de la réunion et les documents et supports utilisés lors celle-ci sont consultables à la commune sur rendez-vous et à distance, à partir du surlendemain de la réunion et jusqu'à l'échéance du délai de quinze jours visé à l'article D.VIII.5/7. ».

#### **Art. 185**

Dans la section 3 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.5/14 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.5/14. Dans les quinze jours de la réunion, toute personne peut adresser par écrit au collège communal de chaque commune ses observations et suggestions concernant la demande visée à l'article D.V.16. Elle peut également mettre en évidence des points particuliers, et présenter des alternatives pouvant raisonnablement être envisagées par le demandeur, afin qu'il en soit tenu compte lors de la réalisation de l'évaluation conjointe des incidences.

Les observations et suggestions sont adressées par courrier, par télécopie, ou par courrier électronique à l'adresse définie par la commune à cet effet.

Chaque collège communal adresse au demandeur la copie des éventuelles observations, suggestions et propositions dans les trente jours de la réunion d'information.

Le collège communal de la commune dans laquelle a lieu la réunion d'information établit le procès-verbal de la réunion d'information, l'envoie dans le même délai au demandeur, à l'auteur de l'évaluation conjointe des incidences et le tient à la disposition du public. ».

#### **Art. 186**

A l'article D.VIII.6 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « le lendemain de la réception de l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 » sont remplacés par les mots « à la date fixée par l'administration communale »;
- b) l'alinéa 3 est abrogé;
- c) dans l'alinéa 4, qui devient l'alinéa 3 suite au point c) ci-dessus, les mots « ou autres modalités suivant lesquelles » sont insérés entre les mots « que les jours, heures et lieu » et les mots « où toute personne » et le mot « où » qui précède les mots « toute personne peut consulter » est abrogé;
- d) dans l'alinéa 5, devenu l'alinéa 4 suite au point c) ci-dessus, la phrase « Lorsque la commune dispose d'une version informatique du dossier, elle peut aussi en permettre la consultation à distance. » est insérée entre la première phrase qui se termine par les mots « visées aux articles D.VIII.15 et D.VIII.16. » et la deuxième qui commence par les mots « Toute personne peut obtenir »;
- e) l'alinéa 8, devenu l'alinéa 7 suite au point c) ci-

dessus, est complété par les mots « Il peut aussi préciser les conditions et modalités de consultation à distance des dossiers. ».

#### **Art. 187**

A l'article D.VIII.7 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

a) le paragraphe 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit :

« §1<sup>er</sup>. Des avis d'enquête sont apposées dans les communes sur le territoire desquelles s'étend le plan, le périmètre, le schéma, le guide, le permis et le certificat d'urbanisme n° 2, ou qui ont été désignées en application de l'article D.VIII.4 aux endroits habituels d'affichage.

En outre, pour les plans, périmètres, schémas d'orientation locaux, permis et certificats d'urbanisme n° 2 qui couvrent un territoire de moins de cinq hectares, un avis d'enquête publique est affiché, dans le territoire concerné, visible depuis le domaine public, à raison d'un avis par cinquante mètres de terrain situé le long d'une voie publique carrossable ou de passage, avec un maximum de quatre avis.

L'affichage aux endroits habituels d'affichage est réalisé par les collèges communaux.

Ailleurs, il est réalisé :

1° par les collèges communaux lorsque l'enquête porte sur un plan, un périmètre, un schéma ou un guide;

2° par le demandeur lorsque l'enquête porte sur un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2.

L'avis peut être publié sur le site Internet de la commune concernée. »;

b) dans le paragraphe 2, alinéa 2, le 4° est remplacé par ce qui suit :

« 4° les jours, heures et lieu ou les autres modalités suivant lesquelles toute personne peut consulter le dossier; »;

c) dans le paragraphe 2, alinéa 2, le 10° est remplacé par ce qui suit :

« 10° le cas échéant, le fait que le plan, le schéma, le guide ou le périmètre fait l'objet d'une procédure d'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière; ».

#### **Art. 188**

A l'article D.VIII.8 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

a) dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « ou pour le guide régional d'urbanisme » sont insérés entre les mots « schéma de développement du territoire » et les mots « est annoncée »;

b) dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, les termes « la DGO4 » sont remplacés par les termes « l'administration »;

c) dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 3°, les mots « ,

dont un de langue allemande » sont abrogés;

d) dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, les mots « et par le Centre belge pour la radiodiffusion télévision de langue allemande » sont abrogés;

e) dans le paragraphe 2, l'alinéa 2 est abrogé;

f) le paragraphe 4 est remplacé par un paragraphe rédigé comme suit :

« §4. Le projet de plan de secteur, le projet de schéma de développement du territoire ou le projet de guide régional est inséré sur le site Internet du Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme de l'administration ».

#### **Art. 189**

A l'article D.VIII.10 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

a) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « et au siège de la Communauté germanophone » sont abrogés;

b) l'article est complété par les alinéas qui suivent :

« Les séances sont filmées selon les modalités fixées par le Gouvernement et dans le respect du droit à la vie privée.

La vidéo et les documents et supports utilisés lors des séances sont consultables auprès de fonctionnaires délégués sur rendez-vous et à distance, à partir du surlendemain de la réunion pendant une durée de quinze jours.

Le Gouvernement peut préciser les conditions de la consultation auprès de fonctionnaires délégués. ».

#### **Art. 190**

A l'article D.VIII.11 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

a) les mots « propriétaires et aux » sont insérés entre les mots « envoi individuellement aux » et les mots « occupants des immeubles »;

b) entre le premier et le deuxième alinéa est inséré un nouvel alinéa rédigé qui suit :

« La notification aux propriétaires est opérée à domicile et sur la base de la matrice cadastrale disponible au moment du début de l'enquête. »;

c) dans le deuxième alinéa, devenu le troisième en application du point b) ci-dessus, les mots « ou les propriétaires » sont insérés entre les mots « Lorsque les occupants » et les mots « des immeubles concernés ».

#### **Art. 191**

A l'article D.VIII.12 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

a) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « Lorsqu'un plan ou un schéma est soumis à rapport sur les incidences environnementales et que l'autorité compétente pour adopter le plan ou le schéma constate » sont remplacés par les mots « Lorsqu'un plan, un schéma,

un guide ou un périmètre est soumis à rapport sur les incidences environnementales et que l'autorité compétente pour adopter le plan, le schéma, le guide ou le périmètre constate »

- b) dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « l'avant-projet ou le projet de plan, de schéma » sont remplacés par les mots « l'avant-projet ou le projet de plan, de schéma, de guide ou de périmètre »;
- c) dans l'alinéa 3, 1<sup>o</sup>, les mots « du projet de plan ou de schéma » sont remplacés par les mots « du projet de plan, de schéma, de guide ou de périmètre ».

#### **Art. 192**

L'article D.VIII.17 du même Code est complété par deux nouveaux alinéas rédigés comme suit :

« Lorsque la commune dispose d'une version informatique du dossier soumis à enquête, elle peut en permettre la consultation à distance.

Le Gouvernement peut préciser les conditions et modalités de cette consultation à distance. ».

#### **Art. 193**

A l'article D.VIII.19 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) l'alinéa 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit :  
« Les réclamations et observations sont envoyées avant la clôture de l'enquête ou le jour de la séance de clôture par télécopie, par courrier électronique à l'adresse définie par la commune à cet effet, par tout autre support informatique mis à disposition par la commune, par courrier ordinaire ou remises au conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme, au conseiller en environnement, au collègue communal ou à l'agent communal désigné à cette fin. »;
- b) dans l'alinéa 2, les mots « ou autres supports informatiques » sont insérés entre les mots « par courrier électronique » et les mots « sont clairement identifiés ».

#### **Art. 194**

A l'article D.VIII.22 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) l'alinéa 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit :  
« L'arrêté du Gouvernement exemptant de rapport sur les incidences environnementales ou d'évaluation conjointe des incidences, l'arrêté du Gouvernement adoptant le projet ou adoptant définitivement le schéma de développement du territoire, le plan de secteur, le guide régional d'urbanisme, le périmètre de site à réaménager, le périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, le périmètre de remembrement urbain ainsi que, le cas échéant, les plans d'expropriation et les périmètres de préemption y relatifs, les mesures arrêtées concernant le suivi, la déclaration environnementale et l'avis du pôle « Aménagement du territoire », est publié

au *Moniteur belge*. »;

- b) l'alinéa 2 est abrogé;
- c) dans l'alinéa 3, devenu le deuxième en application du point b) ci-dessus, les mots « le plan d'expropriation, ou abrogeant ou approuvant l'abrogation du plan d'expropriation visé à l'article D.VI.3 ou » sont abrogés.

#### **Art. 195**

A l'article D.VIII.24, les termes « la DGO4 » sont remplacés par les termes « l'administration ».

#### **Art. 196**

L'intitulé du titre II du livre VIII du même Code est remplacé par ce qui suit : « Titre II - Evaluation des incidences des plans, schémas, guides, périmètres et demandes conjointes ».

#### **Art. 197**

A l'article D.VIII.28 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) entre les points 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>, est inséré un nouveau point 3<sup>o</sup> rédigé comme suit : « 3<sup>o</sup> de participer à l'optimisation spatiale; »;
- b) les points « 3<sup>o</sup> » et « 4<sup>o</sup> » deviennent les points « 4<sup>o</sup> » et « 5<sup>o</sup> », en conservant leur contenu;
- c) Le point « 5<sup>o</sup> » est remplacé par un nouveau point « 5<sup>o</sup> » rédigé comme suit :

« 5<sup>o</sup> d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption des plans, des schémas, guides, périmètres ou procédures conjointes susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable. ».

#### **Art. 198**

L'intitulé du chapitre II du titre II du livre VIII du même Code est remplacé par ce qui suit : « CHAPITRE II - Système d'évaluation des incidences des plans, schémas, guides et périmètres sur l'environnement ».

#### **Art. 199**

L'article D.VIII.29 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.VIII.29. L'évaluation des incidences des plans, ou schémas, guides ou périmètres sur l'environnement est effectuée pendant l'élaboration du plan, du schéma, du guide ou du périmètre et avant son adoption. ».

#### **Art. 200**

L'article D.VIII.31 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.VIII.31. §1<sup>er</sup>. Sans préjudice des articles D.II.66, §2 et 4, et D.II.68, §2, une évaluation des incidences sur l'environnement est effectuée pour les plans, schémas, guides et périmètres qui suivent :

- 1° le schéma de développement du territoire;
- 2° le plan de secteur;
- 3° le schéma de développement pluricommunal;
- 4° le schéma de développement communal;
- 5° le schéma d'orientation local;
- 6° le guide régional d'urbanisme;
- 7° le guide communal d'urbanisme;
- 8° le périmètre de site à réaménager;
- 9° le périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale;
- 10° le périmètre de remembrement urbain.

§2. Lorsqu'un plan, un schéma, un guide ou un périmètre détermine l'utilisation de petites zones au niveau local ou constitue des modifications mineures des plans, schémas, guides ou périmètres visés au paragraphe 1<sup>er</sup> ou ne définit pas le cadre dans lequel la mise en oeuvre des projets repris dans la liste établie en vertu de l'article 64, §2, du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement pourra être autorisée à l'avenir, et que la personne ou l'autorité à l'initiative de la demande d'élaboration, de révision ou d'abrogation du plan, du schéma, du guide ou du périmètre estime que celui-ci est susceptible d'avoir des incidences négligeables sur l'environnement, elle peut demander à l'autorité compétente pour adopter le plan, le schéma, le guide ou le périmètre de l'exempter de l'évaluation des incidences sur l'environnement. La personne ou l'autorité à l'initiative de la demande d'élaboration, de révision ou d'abrogation du plan, du schéma, du guide ou du périmètre justifie sa demande par rapport aux critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences, visés à l'article D.VIII.32.

§3. Est présumé avoir des incidences non négligeables sur l'environnement le plan de secteur projeté dans le périmètre duquel se situe une zone désignée conformément à la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages, ci-après « directive 2009/147/CE », et à la directive 92/43/C.E.E. du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, ci-après « directive 92/43/C.E.E. », ou qui vise à permettre la réalisation d'un projet soumis à étude d'incidences sur l'environnement ou encore qui concerne des zones dans lesquelles peuvent s'implanter des établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 2012/18/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 juillet 2012 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, modifiant puis abrogeant la directive 96/82/CE du Conseil, ci-après « directive 2012/18/UE », ou qui prévoit l'inscription de zones destinées à l'habitat ainsi que de zones ou d'infrastructures fréquentées par le public à proximité de tels établissements.

Est présumé avoir des incidences négligeables sur l'environnement le plan de secteur projeté pour inscrire en zone forestière, d'espaces verts ou naturelle, tout ou partie d'une zone désignée conformément aux directives 2009/147/CE et 92/43/C.E.E.

Est présumé avoir des incidences négligeables sur l'environnement le schéma d'orientation local projeté pour mettre en oeuvre une zone d'aménagement communal concerté et qui porte uniquement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation visées à l'article D.II.23, alinéa 3, 1° à 5°.

§4. L'autorité compétente pour adopter le plan, le schéma, le guide ou le périmètre sollicite l'avis du pôle « Environnement », du pôle « Aménagement du territoire » et de toute personne ou instance qu'elle juge utile de consulter. À défaut d'un autre délai prévu dans la procédure d'adoption, de révision ou d'abrogation du plan, du schéma, du guide ou du périmètre, les avis sont transmis dans les trente jours de l'envoi de la demande. Passé ce délai, les avis sont réputés favorables. L'autorité compétente pour adopter le plan, le schéma, le guide ou le périmètre exempte ce dernier de l'évaluation des incidences sur l'environnement ou refuse de l'exempter dans les trente jours de la clôture des consultations, défaut d'un autre délai prévu dans la procédure d'adoption, de révision ou d'abrogation du plan, du schéma, du guide ou du périmètre. ».

#### Art. 201

L'article D.VIII.32 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.VIII.32. Pour déterminer si les plans, les schémas, les guides ou les périmètres sont susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement, il est tenu compte des critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences qui suivent :

1° les caractéristiques des plans, des schémas, des guides ou des périmètres, notamment :

a) la mesure dans laquelle le plan, le schéma, le guide ou le périmètre définit un cadre pour d'autres projets ou activités, en ce qui concerne la localisation, la nature, la taille et les conditions de fonctionnement ou par une allocation de ressources;

b) la mesure dans laquelle le plan, le schéma, le guide ou le périmètre influence d'autres plans ou programmes, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé;

c) l'adéquation entre le plan, le schéma, le guide ou le périmètre et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment, de promouvoir un développement durable;

d) les problèmes environnementaux liés au plan, au schéma, au guide ou au périmètre;

e) l'adéquation entre le plan, le schéma, le guide ou le périmètre et la mise en oeuvre de la législation relative à l'environnement et à la nature;

2° les caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée, notamment :

- a) la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences;
- b) le caractère cumulatif des incidences;
- c) la nature transfrontalière des incidences;
- d) les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement;
- e) la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences, à savoir la zone géographique et la taille de la population susceptible d'être touchée;
- f) la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison :
  - i. de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier;
  - ii. d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limites;
  - iii. de l'exploitation intensive des sols;
- g) les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, européen ou international. ».

#### **Art. 202**

L'article D.VIII.33 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.VIII.33. §1<sup>er</sup>. Lorsqu'une évaluation des incidences sur l'environnement d'un plan, d'un schéma, d'un guide ou d'un périmètre est requise, un rapport sur les incidences environnementales est rédigé, dans lequel les incidences non négligeables probables de la mise en oeuvre du plan, du schéma, du guide ou du périmètre, ainsi que les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan, du schéma, du guide ou du périmètre sont identifiées, décrites et évaluées.

§2. L'autorité compétente pour adopter le plan, le schéma, le guide ou le périmètre, ou la personne qu'elle désigne à cette fin, détermine les informations que le rapport sur les incidences environnementales contient, en tenant compte, à cet effet, des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes, du contenu et du degré de précision du plan, du schéma, du guide ou du périmètre, du stade atteint dans le processus de décision et du fait qu'il peut être préférable d'évaluer certains aspects à d'autres stades de ce processus afin d'éviter une répétition de l'évaluation.

§3. Les informations à fournir en vertu du paragraphe 2 comprennent à tout le moins les éléments suivants :

1° un résumé du contenu, une description des objectifs principaux du plan, du schéma, du guide ou du périmètre et les liens avec d'autres plans et programmes pertinents, et notamment avec l'article D.I.1.;

2° les aspects pertinents de la situation socio-économique et environnementale ainsi que son évolution probable si le plan, le schéma, le guide ou le périmètre n'est pas mis en oeuvre;

3° l'incidence du plan ou du schéma sur l'optimisation spatiale;

4° les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable;

5° en cas d'adoption ou de révision d'un plan de secteur, d'un schéma de développement pluricommunal ou communal, d'un schéma d'orientation local, d'un périmètre de site à réaménager ou d'un périmètre de remembrement urbain, les incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux directives 2009/147/CE et 92/43/CEE;

6° en cas d'adoption ou de révision d'un plan de secteur, d'un schéma de développement pluricommunal ou communal, d'un schéma d'orientation local, d'un périmètre de site à réaménager ou d'un périmètre de remembrement urbain, les incidences non négligeables probables spécifiques lorsqu'est prévue l'inscription ou la détermination d'une zone ou d'un espace dans lesquels pourraient s'implanter des établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 2012/18/UE ou lorsqu'est prévue l'inscription de zones destinées à l'habitat ainsi que de zones ou d'infrastructures fréquentées par le public à proximité de tels établissements;

7° les objectifs de la protection de l'environnement pertinents et la manière dont ces objectifs et les considérations environnementales ont été pris en considération au cours de l'élaboration du plan, du schéma, du guide ou du périmètre;

8° les problèmes environnementaux liés au plan, au schéma, au guide ou au périmètre en ce compris les incidences non négligeables probables, à savoir les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long terme, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs, sur l'environnement, y compris sur des thèmes comme la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs;

9° en cas d'adoption ou de révision du schéma de développement du territoire, d'un plan de secteur ou d'un guide d'urbanisme, les incidences sur l'activité agricole et forestière;

10° les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser toute incidence négative non négligeable de la mise en oeuvre du plan, du schéma, du guide ou du périmètre sur l'environnement;

11° en cas d'adoption ou de révision d'un plan de secteur, l'évaluation des compensations proposées par le Gouvernement en application de l'article D.II.45, §3;

12° la présentation des alternatives possibles et de leur justification en fonction des points 1° à 9°;

13° une description de la méthode d'évaluation retenue et des difficultés rencontrées;

14° les mesures de suivi envisagées conformément à l'article D.VIII.35;

15° un résumé non technique des informations visées ci-dessus.

Les renseignements utiles concernant les incidences des plans et programmes sur l'environnement obtenus à d'autres niveaux de décision ou en vertu d'autres législations peuvent être utilisés pour fournir les informations énumérées à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

§4. L'autorité compétente pour adopter l'avant-projet ou le plan, le schéma, le guide ou le périmètre, ou la personne qu'elle désigne à cette fin, soumet le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales ainsi que l'avant-projet ou le projet de plan, de schéma, de guide ou de périmètre pour avis au pôle « Environnement », à la commission communale, ou, à défaut, au pôle « Aménagement du territoire », et aux personnes et instances qu'elle juge utile de consulter.

Les commissions communales ne sont pas consultées lorsqu'il s'agit du schéma de développement du territoire d'un plan de secteur ou d'un guide régional qui s'étend à tout le territoire régional.

Le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales ainsi que l'avant-projet ou le projet de plan, de schéma de développement pluricommunal ou communal, de schéma d'orientation local, d'un périmètre de site à réaménager ou d'un périmètre de remembrement urbain sont soumis, pour avis, à l'administration de l'environnement soit lorsque l'avant-projet ou le projet comporte ou porte sur une zone visée à l'article D.II.31, §2, ou qui accueille un établissement présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 2012/18/UE, soit lorsqu'il prévoit l'inscription ou la détermination de zones ou d'espaces destinées à l'habitat ainsi que de zones, d'espaces ou d'infrastructures fréquentées par le public à proximité d'une telle zone, d'un tel espace ou d'un établissement présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 2012/18/UE, pour autant que cette inscription soit susceptible d'aggraver les conséquences d'un risque d'accident majeur.

Lorsque l'autorité compétente pour adopter le plan, le schéma, le guide ou le périmètre, ou la personne qu'elle désigne à cette fin, constate qu'il est susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement d'une autre Région, d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à la Convention d'Espoo du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales ainsi que l'avant-projet ou le projet de plan, de schéma, de guide ou de périmètre sont soumis, pour avis, aux autorités compétentes de la Région, l'État membre de l'Union européenne ou l'État partie à la Convention d'Espoo concerné.

Les avis portent sur l'ampleur et la précision des informations que le rapport sur les incidences environnementales contient.

Les avis sont transmis à l'autorité compétente pour adopter le plan ou schéma, le guide ou le périmètre, ou à la personne qu'elle désigne à cette fin, dans les trente jours de la demande. ».

#### **Art. 203**

A l'article D.VIII.34, alinéa 2, les termes « la DGO » sont remplacés par les termes « l'administration ».

#### **Art. 204**

L'article D.VIII.35 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.VIII.35. L'autorité compétente pour adopter le plan, le schéma, le guide ou le périmètre prend en considération le rapport sur les incidences environnementales, les résultats de l'enquête publique, les avis exprimés, ainsi que les consultations transfrontières effectuées en vertu de l'article D.VIII.12, pendant l'élaboration du plan, du schéma, du guide ou du périmètre concerné et avant son adoption.

Elle détermine également les principales mesures de suivi des incidences non négligeables sur l'environnement de la mise en oeuvre du plan, du schéma, du guide ou du périmètre afin d'identifier notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et d'être en mesure d'engager les actions correctrices qu'elle juge appropriées.

Sur la base de ces éléments, le plan, le schéma, le guide ou le périmètre est soumis à adoption. ».

#### **Art. 205**

L'article D.VIII.36 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.VIII.36. La décision d'adoption du plan, du schéma, du guide ou du périmètre est accompagnée d'une déclaration environnementale résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan, le schéma, le guide ou le périmètre et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis, les réclamations et observations ont été pris en considération ainsi que les raisons du choix du plan, du schéma, du guide ou du périmètre tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées. ».

#### **Art. 206**

L'article D.VIII.37 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.VIII.37. Les projets prévus par un plan, un schéma, un guide ou un périmètre ayant déjà fait l'objet d'une évaluation des incidences des plans et programmes sur l'environnement, et qui sont soumis au système d'évaluation des incidences de projets sur l'environnement, visé au Chapitre III de la partie V du livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement, ne sont pas dispensés de celle-ci.

Lorsque les plans, les schémas, les guides et les périmètres font partie d'un ensemble hiérarchisé, en vue d'éviter une répétition de l'évaluation des incidences sur l'environnement, celle-ci peut être fondée notamment sur les données utiles obtenues lors de l'évaluation effectuée précédemment à l'occasion de l'adop-

tion d'un autre plan, schéma, guide ou périmètre de ce même ensemble hiérarchisé. ».

#### **Art. 207**

Le titre II du livre VIII du même Code est complété par un chapitre III intitulé « CHAPITRE III - Système d'évaluation des incidences des demandes conjointes plan-permis ».

#### **Art. 208**

Dans le chapitre III du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.38 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.38. Les demandes visées à l'article D.II.54 sont soumises à évaluation conjointe des incidences sauf si, en réponse au demandeur, le Gouvernement constate, à la fois, que la révision du plan de secteur constitue une modification mineure du plan de secteur et n'est pas susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement, et que le projet n'est pas susceptible d'incidences notables sur l'environnement au regard des critères fixés par et en application de l'article D.65, §1<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement et n'est pas obligatoirement soumis à étude d'incidences en application de l'article D.64 du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement.

Le demandeur justifie sa demande par rapport aux critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences, visés à l'article D.VIII.41. ».

#### **Art. 209**

Dans le chapitre III du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.39 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.39. Est présumé avoir des incidences non négligeables sur l'environnement le plan de secteur projeté dans le périmètre duquel se situe une zone désignée conformément à la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages, et à la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, ou qui vise à permettre la réalisation d'un projet soumis à étude d'incidences sur l'environnement ou encore qui concerne des zones dans lesquelles peuvent s'implanter des établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 2012/18/UE, ou qui prévoit l'inscription de zones destinées à l'habitat ainsi que de zones ou d'infrastructures fréquentées par le public à proximité de tels établissements. ».

#### **Art. 210**

Dans le chapitre III du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.40 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.40. Le Gouvernement sollicite l'avis du pôle « Environnement », du pôle « Aménagement du territoire » des services désignés par lui en raison

de leur expertise et de toute personne ou instance qu'il juge utile de consulter conformément à l'article D.II.54/4 puis décide de soumettre la demande à évaluation conjointe des incidences ou de l'en exempter, conformément à l'article D.II.54/5, alinéa 1. ».

#### **Art. 211**

Dans le chapitre III du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.41 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.41. Pour déterminer si le plan est susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement, il est tenu compte des critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences qui suivent :

1° les caractéristiques du plan, notamment :

a) la mesure dans laquelle le plan définit un cadre pour d'autres projets ou activités, en ce qui concerne la localisation, la nature, la taille et les conditions de fonctionnement ou par une allocation de ressources;

b) la mesure dans laquelle le plan influence d'autres plans ou programmes, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé;

c) l'adéquation entre le plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment, de promouvoir un développement durable;

d) les problèmes environnementaux liés au plan;

e) l'adéquation entre le plan et la mise en oeuvre de la législation relative à l'environnement et à la nature;

2° les caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée, notamment :

a) la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences;

b) le caractère cumulatif des incidences;

c) la nature transfrontalière des incidences;

d) les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement;

e) la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences, à savoir la zone géographique et la taille de la population susceptible d'être touchée;

f) la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison :

i. de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier;

ii. d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limites;

iii. de l'exploitation intensive des sols;

g) les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, européen ou international.

Pour déterminer si le projet est susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement, il est tenu compte des critères fixés par et en application de l'article D.65, §1<sup>er</sup>, du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement. ».

## Art. 212

Dans le chapitre III du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.42 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.42. §1<sup>er</sup>. L'évaluation conjointe des incidences identifie, décrit et évalue les incidences non négligeables probables de la mise en oeuvre du plan et du projet, ainsi que les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

§2. Le Gouvernement détermine les informations que l'évaluation conjointe des incidences contient, en tenant compte, à cet effet, des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes, du contenu et du degré de précision du plan et du projet.

§3. Les informations à fournir en vertu du paragraphe 2 comprennent à tout le moins les éléments suivants :

1° un résumé du contenu et une description :

a) des objectifs principaux de la révision du plan de secteur et les liens avec d'autres plans et programmes pertinents, et notamment avec l'article D.I.1.;

b) du projet, et, le cas échéant, des travaux de démolition, comportant des informations relatives à son site d'implantation, à sa conception, à ses dimensions et à ses caractéristiques pertinentes;

c) des caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable;

2° une description des incidences notables probables sur l'environnement de la révision du plan de secteur et du projet en ce compris :

a) les incidences non négligeables probables, à savoir les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long terme, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs, sur l'environnement, y compris sur des thèmes comme la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs;

b) les incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux directives 2009/147/CE et 92/43/CEE;

c) les incidences non négligeables probables spécifiques lorsqu'est prévue l'inscription d'une zone dans laquelle pourraient s'implanter des établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 2012/18/UE ou lorsqu'est prévue l'inscription de zones destinées à l'habitat ainsi que de zones ou d'infrastructures fréquentées par le public à proximité de tels établissements;

d) les incidences sur l'activité agricole et forestière;

3° l'évaluation des compensations proposées par le Gouvernement en application de l'article D.II.45, §3;

4° les aspects pertinents de la situation socio-économique et environnementale ainsi que son évolution probable si la révision du plan de secteur n'est pas mise en oeuvre;

5° l'incidence de la révision du plan de secteur et du projet sur l'optimisation spatiale;

6° les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser toute incidence négative non négligeable de la mise en oeuvre du projet et de la révision du plan de secteur sur l'environnement;

7° une description des solutions de substitution raisonnables ou des alternatives possibles qui ont été examinées par le demandeur, en fonction des points 1° à 5°, et une indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets de sa demande sur l'environnement;

8° toute information supplémentaire précisée par le Gouvernement, en fonction des caractéristiques spécifiques d'un projet ou d'un type de projets particulier et des éléments de l'environnement sur lesquels une incidence pourrait se produire;

9° les objectifs de la protection de l'environnement pertinents et la manière dont ces objectifs et les considérations environnementales ont été pris en considération au cours de la révision du plan de secteur;

10° une description de la méthode d'évaluation retenue et des difficultés rencontrées;

11° les mesures de suivi envisagées conformément à l'article D.VIII.46;

12° un résumé non technique des informations visées ci-dessus.

Lorsque le projet concerne une installation ou une activité présentant un risque pour le sol au sens du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, la description du projet visée au 1° comporte en tout cas :

1° un extrait conforme de la banque de données de l'état des sols visé à l'article 17 du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols;

2° un descriptif des éventuels impacts des données de la banque de données de l'état des sols sur le projet visé et un justificatif des mesures prévues pour prendre en compte lesdites données dans le cadre du projet visé.

§4. Pour autant qu'ils soient pertinents et actuels, tout ou partie des résultats et des données obtenus lors d'une évaluation environnementale effectuée précédemment peuvent être intégrés dans l'évaluation des incidences. Ceux-ci sont identifiés comme tels dans l'évaluation. ».

## Art. 213

Dans le chapitre III du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.43 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.43. Le Gouvernement soumet le projet de contenu de l'évaluation conjointe des incidences ainsi que la demande visée à l'article D.II.54 pour avis au pôle « Environnement », au pôle « Aménagement du territoire », aux instances, services et autorités ayant été consultées conformément à l'article D.II.54/4 et aux autres personnes et instances qu'il juge utile de consulter.

La demande visée à l'article D.II.54 et le projet de contenu de l'évaluation conjointe des incidences sont aussi soumis pour avis, à l'administration de l'environnement soit lorsque la modification du plan de secteur comporte ou porte sur une zone visée à l'article D.II.31, §2, ou qui accueille un établissement présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 2012/18/UE soit lorsqu'elle prévoit l'inscription de zones destinées à l'habitat ainsi que de zones ou d'infrastructures fréquentées par le public à proximité d'une telle zone ou d'un établissement présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 2012/18/UE pour autant que cette inscription soit susceptible d'aggraver les conséquences d'un risque d'accident majeur.

Les avis portent sur l'ampleur et la précision des informations que l'évaluation conjointe des incidences contient. Ils sont transmis au Gouvernement dans les trente jours de la demande. ».

#### **Art. 214**

Dans le chapitre III du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.44 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.44. Le pôle « Environnement », le pôle « Aménagement du territoire », la commission communale de chacune des communes susceptibles d'être affectées, les services désignés par le Gouvernement en raison de leur expertise et toutes instances consultées en vue de la détermination du contenu de l'évaluation conjointe des incidences sont régulièrement informés de l'évolution des analyses préalables et de la rédaction de l'évaluation conjointe des incidences et obtiennent toute information qu'ils sollicitent sur le déroulement de l'évaluation environnementale, auprès des autorités publiques concernées, du demandeur et de la personne qui réalise l'évaluation. Ils peuvent, à tout moment, formuler des observations ou présenter des suggestions au Gouvernement. ».

#### **Art. 215**

Dans le chapitre III du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.45 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.45. Lorsque le Gouvernement constate que le plan ou le projet sont susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement d'une autre Région, d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à la Convention d'Espoo du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, le projet de contenu d'évaluation conjointe des incidences ainsi que l'avant-projet ou le projet de plan et

le projet sont soumis, pour avis, aux autorités compétentes de la Région, l'État membre de l'Union européenne ou l'État partie à la Convention d'Espoo concerné.

Les avis portent sur l'ampleur et la précision des informations que l'évaluation conjointe des incidences contient.

Les avis sont transmis au Gouvernement dans les soixante jours de la demande. ».

#### **Art. 216**

Dans le chapitre III du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.46 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.46. Lorsqu'il statue sur la demande visée à l'article D.II.54., le Gouvernement prend en considération la notice ou l'évaluation conjointe des incidences, les résultats de l'enquête publique, les avis exprimés, ainsi que les consultations transfrontières effectuées en vertu de l'article D.VIII.45, pendant l'instruction de la demande et toute autre information qu'il juge utile.

Lorsqu'ils ne disposent pas des informations requises, le Gouvernement ou les instances et services intervenant dans l'instruction de la demande que le Gouvernement désigne peuvent exiger du demandeur des informations supplémentaires.

Le Gouvernement détermine également les principales mesures de suivi des incidences non négligeables sur l'environnement de la mise en oeuvre du plan et du projet afin d'identifier notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et d'être en mesure d'engager les actions correctrices qu'il juge appropriées. ».

#### **Art. 217**

Dans le chapitre III du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.47 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.47. La décision de modifier le plan de secteur est accompagnée d'une déclaration environnementale résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont l'évaluation conjointe des incidences, les avis, les réclamations et observations ont été pris en considération ainsi que les raisons du choix du plan adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées. ».

#### **Art. 218**

Le titre II du livre VIII du même Code est complété par un chapitre IV intitulé « CHAPITRE IV - Système d'évaluation des incidences des demandes conjointes périmètre-permis ».

#### **Art. 219**

Dans le chapitre IV du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.48 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.48. Les demandes visées à l'article D.V.16 sont soumises à évaluation conjointe des incidences sauf si, en réponse au demandeur, le Gouvernement constate, à la fois, que le périmètre constitue une modification mineure d'un plan ou programme et n'est pas susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement, et que le projet n'est pas susceptible d'incidences notables sur l'environnement au regard des critères fixés par et en application de l'article D.65, §1<sup>er</sup>, du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement et n'est pas obligatoirement soumis à étude d'incidences en application de l'article D.64 du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement.

Le demandeur justifie sa demande par rapport aux critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences, visés à l'article D.VIII.50. ».

#### **Art. 220**

Dans le chapitre IV du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.49 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.49. Le Gouvernement sollicite l'avis du pôle « Environnement », du pôle « Aménagement du territoire » des services désignés par lui en raison de leur expertise et de toute personne ou instance qu'il juge utile de consulter conformément à l'article D.V.16/2 puis décide de soumettre la demande à évaluation conjointe des incidences ou de l'en exempter, conformément à l'article D.V.16/3. ».

#### **Art. 221**

Dans le chapitre IV du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.50 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.50. Pour déterminer si le périmètre est susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement, il est tenu compte des critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences qui suivent :

1° les caractéristiques du périmètre, notamment :

a) la mesure dans laquelle le périmètre définit un cadre pour d'autres projets ou activités, en ce qui concerne la localisation, la nature, la taille et les conditions de fonctionnement ou par une allocation de ressources;

b) la mesure dans laquelle le périmètre influence d'autres plans ou programmes, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé;

c) l'adéquation entre le périmètre et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment, de promouvoir un développement durable;

d) les problèmes environnementaux liés au périmètre;

e) l'adéquation entre le périmètre et la mise en oeuvre de la législation relative à l'environnement et à la nature;

2° les caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée, notamment :

a) la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences;

b) le caractère cumulatif des incidences;

c) la nature transfrontalière des incidences;

d) les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement;

e) la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences, à savoir la zone géographique et la taille de la population susceptible d'être touchée;

f) la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison :

i. de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier;

ii. d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limites;

iii. de l'exploitation intensive des sols;

g) les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, européen ou international.

Pour déterminer si le projet est susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement, il est tenu compte des critères fixés par et en application de l'article D.65, §1<sup>er</sup>, du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement. ».

#### **Art. 222**

Dans le chapitre IV du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.51 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.51. §1<sup>er</sup>. L'évaluation conjointe des incidences identifie, décrit et évalue les incidences non négligeables probables de la mise en oeuvre du périmètre et du projet, ainsi que les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du périmètre.

§2. Le Gouvernement détermine les informations que l'évaluation conjointe des incidences contient, en tenant compte, à cet effet, des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes, du contenu et du degré de précision du périmètre et du projet.

§3. Les informations à fournir en vertu du paragraphe 2 comprennent à tout le moins les éléments suivants :

1° un résumé du contenu et une description :

a) des objectifs principaux du périmètre et les liens avec d'autres plans et programmes pertinents, et notamment avec l'article D.I.1.;

b) du projet, et, le cas échéant, des travaux de démolition, comportant des informations relatives à son site d'implantation, à sa conception, à ses dimensions et à ses caractéristiques pertinentes;

c) des caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable;

2° une description des incidences notables probables sur l'environnement du périmètre et du projet en ce compris :

a) les incidences non négligeables probables, à savoir les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long terme, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs, sur l'environnement, y compris sur des thèmes comme la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs;

b) les incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux directives 2009/147/CE et 92/43/CEE;

c) les incidences non négligeables probables spécifiques lorsqu'est prévue l'inscription d'une zone dans laquelle pourraient s'implanter des établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 2012/18/UE ou lorsqu'est prévue l'inscription de zones destinées à l'habitat ainsi que de zones ou d'infrastructures fréquentées par le public à proximité de tels établissements;

d) les incidences sur l'activité agricole et forestière;

3° les aspects pertinents de la situation socio-économique et environnementale ainsi que son évolution probable si le périmètre n'est pas mis en oeuvre;

5° l'incidence du périmètre et du projet sur l'optimisation spatiale;

6° les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser toute incidence négative non négligeable de la mise en oeuvre du projet et du périmètre sur l'environnement;

7° une description des solutions de substitution raisonnables ou des alternatives possibles qui ont été examinées par le demandeur, en fonction des points 1° à 5°, et une indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets de sa demande sur l'environnement;

8° toute information supplémentaire précisée par le Gouvernement, en fonction des caractéristiques spécifiques d'un projet ou d'un type de projets particulier et des éléments de l'environnement sur lesquels une incidence pourrait se produire;

9° les objectifs de la protection de l'environnement pertinents et la manière dont ces objectifs et les considérations environnementales ont été pris en considération au cours de l'élaboration du périmètre;

10° une description de la méthode d'évaluation retenue et des difficultés rencontrées;

11° les mesures de suivi envisagées conformément à l'article D.VIII.55;

12° un résumé non technique des informations visées ci-dessus.

Lorsque le projet concerne une installation ou une activité présentant un risque pour le sol au sens du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, la description du projet visée au 1° comporte en tout cas :

1° un extrait conforme de la banque de données de l'état des sols visé à l'article 17 du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols;

2° un descriptif des éventuels impacts des données de la banque de données de l'état des sols sur le projet visé et un justificatif des mesures prévues pour prendre en compte lesdites données dans le cadre du projet visé.

§4. Pour autant qu'ils soient pertinents et actuels, tout ou partie des résultats et des données obtenus lors d'une évaluation environnementale effectuée précédemment peuvent être intégrés dans l'évaluation des incidences. Ceux-ci sont identifiés comme tels dans l'évaluation. ».

#### **Art. 223**

Dans le chapitre IV du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.52 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.52. Le Gouvernement soumet le projet de contenu de l'évaluation conjointe des incidences ainsi que la demande visée à l'article D.V.16. pour avis au pôle « Environnement », au pôle « Aménagement du territoire », aux instances, services et autorités ayant été consultées conformément à l'article D.V.16/2 et aux autres personnes et instances qu'il juge utile de consulter.

La demande visée à l'article D.V.16 et le projet de contenu de l'évaluation conjointe des incidences sont aussi soumis pour avis, à l'administration de l'environnement soit lorsque le périmètre comporte ou porte sur une zone visée à l'article D.II.31, §2, ou qui accueille un établissement présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 2012/18/UE soit lorsqu'il prévoit des espaces destinés à l'habitat ou à des infrastructures fréquentées par le public à proximité d'une telle zone ou d'un établissement présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 2012/18/UE pour autant que cette inscription soit susceptible d'aggraver les conséquences d'un risque d'accident majeur.

Les avis portent sur l'ampleur et la précision des informations que l'évaluation conjointe des incidences contient. Ils sont transmis au Gouvernement dans les trente jours de la demande. ».

#### **Art. 224**

Dans le chapitre IV du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.53 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.53. Le pôle « Environnement », le pôle « Aménagement du territoire », la commission communale de chacune des communes susceptibles d'être affectées, les services désignés par le Gouvernement en

raison de leur expertise et toutes instances consultées en vue de la détermination du contenu de l'évaluation conjointe des incidences sont régulièrement informés de l'évolution des analyses préalables et de la rédaction de l'évaluation conjointe des incidences et obtiennent toute information qu'ils sollicitent sur le déroulement de l'évaluation environnementale, auprès des autorités publiques concernées, du demandeur et de la personne qui réalise l'évaluation. Ils peuvent, à tout moment, formuler des observations ou présenter des suggestions au Gouvernement. ».

#### **Art. 225**

Dans le chapitre IV du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.54 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.54. Lorsque le Gouvernement constate que le périmètre ou le projet sont susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement d'une autre Région, d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à la Convention d'Espoo du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, le projet de contenu d'évaluation conjointe des incidences ainsi que le projet de périmètre et le projet sont soumis, pour avis, aux autorités compétentes de la Région, l'État membre de l'Union européenne ou l'État partie à la Convention d'Espoo concerné.

Les avis portent sur l'ampleur et la précision des informations que l'évaluation conjointe des incidences contient.

Les avis sont transmis au Gouvernement dans les soixante jours de la demande. ».

#### **Art. 226**

Dans le chapitre IV du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.55 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.55. Lorsqu'il statue sur la demande visée à l'article D.V.16, le Gouvernement prend en considération la notice ou l'évaluation conjointe des incidences, les résultats de l'enquête publique, les avis exprimés, ainsi que les consultations transfrontières effectuées en vertu de l'article D.VIII.54, pendant l'instruction de la demande et toute autre information qu'il juge utile.

Lorsqu'ils ne disposent pas des informations requises, le Gouvernement ou les instances et services intervenant dans l'instruction de la demande que le Gouvernement désigne peuvent exiger du demandeur des informations supplémentaires. ».

#### **Art. 227**

Dans le chapitre IV du titre II du livre VIII du même Code, il est inséré un article D.VIII.56 rédigé comme suit :

« Art. D.VIII.56. La décision d'adopter le périmètre est accompagnée d'une déclaration environnementale résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le périmètre et dont

l'évaluation conjointe des incidences, les avis, les réclamations et observations ont été pris en considération ainsi que les raisons du choix du plan adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées. ».

## **Titre II - Dispositions finales et transitoires**

### **Chapitre 1<sup>er</sup> - Dispositions relatives au Code du Développement territorial**

#### **Art. 228**

L'article 61, b) du présent décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2018.

#### **Art. 229**

L'élaboration ou la révision d'un schéma de développement pluricommunal ou communal dont l'avant-projet a été adopté par le conseil communal avant la date d'entrée en vigueur du présent décret se poursuit selon les dispositions en vigueur avant cette date.

#### **Art. 230**

L'élaboration ou la révision d'un plan de secteur dont le projet a été adopté par le Gouvernement avant la date d'entrée en vigueur du présent décret se poursuit selon les dispositions en vigueur avant cette date.

#### **Art. 231**

Les indications visées à l'article D.II.2, §4, 5<sup>o</sup>, du premier schéma de développement du territoire qui suit l'entrée en vigueur du présent décret sortent leurs effets cinq années après l'entrée en vigueur du schéma de développement du territoire.

En cas d'incompatibilité entre un schéma de développement pluricommunal ou communal adopté selon les dispositions en vigueur à l'entrée en vigueur du présent décret, et les indications du schéma de développement du territoire visées à l'article D.II.2, §4, 5<sup>o</sup> adopté après l'entrée en vigueur du présent décret, il est fait application de ces dernières.

#### **Art. 232**

La demande de permis ou de certificat d'urbanisme n<sup>o</sup> 2 dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret poursuit son instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

Toutefois, la possibilité de limiter la durée du permis d'urbanisme pour la création d'un nouveau logement dans une construction existante ou la modification de la destination de tout ou partie d'un bien s'applique immédiatement aux procédures en cours à l'entrée en vigueur du présent décret.

#### **Art. 233**

Lorsque l'autorité saisie d'une demande de permis constate qu'une transaction visant les actes et travaux dont la demande sollicite la régularisation a été payée avant l'entrée en vigueur du présent décret, elle délivre le permis.

Si la transaction proposée avant l'entrée en vigueur du présent décret est payée dans le mois de l'entrée en vigueur du présent décret, le permis de régularisation relatif aux actes et travaux visés par la transaction ne peut pas être refusé. Passé ce délai, la proposition de transaction est caduque.

#### **Art. 234**

L'article D.VIII.5 tel que modifié par l'article 169 du présent décret est applicable aux réunions d'information préalable dont, à l'entrée en vigueur du présent décret, la date et l'heure n'ont pas encore été fixées en application de l'article D.VIII.5, §2, alinéa 1<sup>er</sup>.

### **Chapitre 2 - Dispositions relatives au décret du 6 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative décret relatif à la fonction consultative**

#### **Art. 235**

A l'article 1, 2<sup>o</sup> du décret du 6 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative, les termes suivants sont abrogés : « d) Observatoire du commerce ».

#### **Art. 236**

A l'article 2/4, §1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup> du décret du 6 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative, il est inséré les termes

- a) « D.III.3, D.III.6, » entre les termes « D.II.52, » et les termes « D.VIII.5 »;
- b) « D.VIII.5/3, D.VIII.5/10 » entre les termes « D.VIII.5 » et les termes « D.VIII.30 »;
- c) « D.VIII.43, D.VIII.44, D.VIII.45, D.VIII.52, D.VIII.53, D.VIII.54 » entre les termes « D.VIII.5 » et les termes « D.VIII.33 » et les termes « du Code du Développement territorial ».

### **Chapitre 3 - Dispositions au décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales**

#### **Art. 237**

Sont abrogés à la date fixée par le Gouvernement :

- a) le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, modifié par les décrets du 20 juillet 2016 abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial, du 16 février 2017 modifiant le décret du 6 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative et diverses dispositions relatives à la fonction consultative et du 26 avril 2018 relatif au Code wallon du Patrimoine;
- b) le schéma régional de développement commercial adopté par le Gouvernement le 29 août 2013.

#### **Art. 238**

Les schémas communaux de développement commercial en cours d'élaboration qui, à la date fixée par le Gouvernement, ont fait l'objet d'une adoption provisoire, poursuivent leur élaboration conformément aux dispositions de ce décret.

Le schéma communal de développement commercial a, pour les seuls permis d'urbanisme visés à l'article D.IV.4, alinéa 1, 8<sup>o</sup>, valeur de schéma de développement communal, sauf pour l'application de l'article D.IV.16, alinéa 1, 1<sup>o</sup>.

En cas de contradiction entre le schéma communal de développement commercial et le schéma de développement communal, il est fait application du schéma le plus récent.

Lors de l'adoption ou la révision d'un schéma de développement communal postérieure à la date fixée par le Gouvernement, le conseil communal abroge le schéma communal de développement commercial.

La présente disposition entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

#### **Art. 239**

Les permis d'implantation commerciale et les permis intégrés délivrés avant la date fixée par le Gouvernement valent permis d'urbanisme ou unique.

#### **Art. 240**

Les demandes de permis d'implantation commerciale et de permis intégrés dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

**Lise Wislez**

---

**De:** Benoit Gervasoni  
**Envoyé:** mercredi 15 février 2023 13:42  
**À:** Nathalie Van Damme  
**Objet:** TR: /!\:Consultation des comités consultatifs provinciaux des zones de secours (coordonnées)

Nathalie,  
 L'avis de la DG sécurité civile du SPF intérieur

---

**De :** Benoit Gervasoni <[benoit.gervasoni@gov.wallonie.be](mailto:benoit.gervasoni@gov.wallonie.be)>  
**Envoyé :** mercredi 15 février 2023 12:40  
**À :** Benoit Gervasoni <[benoit.gervasoni@gov.wallonie.be](mailto:benoit.gervasoni@gov.wallonie.be)>  
**Objet :** TR: /!\:Consultation des comités consultatifs provinciaux des zones de secours (coordonnées)

---

**De :** Van Der Meeren Geneviève <[Genevieve.Vandermeeren@ibz.be](mailto:Genevieve.Vandermeeren@ibz.be)>  
**Envoyé :** vendredi 21 octobre 2022 15:26  
**À :** Benoit Gervasoni <[benoit.gervasoni@gov.wallonie.be](mailto:benoit.gervasoni@gov.wallonie.be)>  
**Objet :** RE: /!\:Consultation des comités consultatifs provinciaux des zones de secours (coordonnées)

Monsieur le Conseiller,

En réponse à votre question, si votre demande se réfère au comité consultatif provincial des zones tel que prévu à l'article 15, §1 de la loi relative à la sécurité civile, je tiens à préciser que ce comité a pour mission de rendre une proposition/un avis quant à la délimitation territoriale des zones de secours et n'est mis en place que pour la durée de cette mission.

Votre demande relative à une disposition du code de développement territorial qui concerne le délai endéans lequel les services d'incendie sont appelés à se prononcer sur les demandes de permis d'urbanisme ne rentre pas dans le cadre de cette mission.

Si je m'en réfère à la législation actuelle (CoDT) dont la révision est envisagée, le délai actuel est de 45 jours.  
*" Art. D.IV.37. Les services ou commissions visés à l'article D.IV.35 transmettent leur avis dans les trente jours de l'envoi de la demande de l'autorité compétente ; passé ce délai, l'avis est réputé favorable. (L'avis de la Commission royale des monuments, sites et fouilles visé à l'article D.IV.35, alinéa 1er, 1° et 2°, est transmis dans le même délai à l'Administration du patrimoine ; à défaut d'envoi de l'avis dans le délai imparti, la procédure peut être poursuivie – Décret du 26 avril 2018, art. 12). L'avis du Service Incendie est transmis dans les quarante-cinq jours de l'envoi de la demande de l'autorité compétente ; passé ce délai, l'avis est réputé favorable. ..."*

Selon notre service de prévention incendie, ce délai de 45 jours apparaît raisonnable. Un délai plus court ne serait pas évident à respecter et amènerait les services concernés à devoir recruter du personnel supplémentaire en renfort.

Si vous souhaitez consulter les pompiers en cette matière, je vous invite à contacter l'organisme Rezonwal ([rezonwal.be](http://rezonwal.be) – ASBL Réseau des zones de secours situées en Région wallonne) et plus particulièrement, Monsieur Marc Duvivier qui est la personne de contact pour la section Prévention des incendies [marc.duvivier.hesbaye@gmail.com](mailto:marc.duvivier.hesbaye@gmail.com) ou [pompier@hannut.be](mailto:pompier@hannut.be)

Bien à vous,

**Geneviève Van Der Meeren**

Directrice Générale Sécurité civile  
SPF Intérieur  
T + 32 2 488 50 01 (Patricia Ducochet)  
G +32 474 900 890  
[genevieve.vandermeeren@ibz.be](mailto:genevieve.vandermeeren@ibz.be)



**SPF Intérieur**  
Rue de Louvain 1  
1000 Bruxelles



[www.ibz.be](http://www.ibz.be)

---

**De :** Benoit Gervasoni <[benoit.gervasoni@gov.wallonie.be](mailto:benoit.gervasoni@gov.wallonie.be)>  
**Envoyé :** Wednesday, 19 October 2022 17:16  
**À :** Van Der Meer Geneviève <[Genevieve.Vandermeeren@ibz.be](mailto:Genevieve.Vandermeeren@ibz.be)>  
**Objet :** /!\:Consultation des comités consultatifs provinciaux des zones de secours (coordonnées)

Madame la Directrice générale,

Je suis conseiller au cabinet du Ministre en charge de l'aménagement du territoire en Région wallonne, Willy Borsus.

Dans le cadre d'un projet de réforme de notre législation organique, le Code de développement territorial (CoDT), le Gouvernement souhaite procéder à un certain nombre de consultations.

Il en va, en particulier, d'une disposition qui concerne le délai endéans lequel les services de secours sont appelés à se prononcer sur les demandes de permis d'urbanisme.

Le Gouvernement wallon souhaite donc pouvoir officiellement consulter les comités consultatifs provinciaux des zones de secours.

J'avoue toutefois avoir des difficultés à trouver les coordonnées de ces comités consultatifs.

Afin de pouvoir procéder aux consultations souhaitées par le Gouvernement wallon, pourriez-vous dès lors me renseigner ou réacheminer mon message vers la personne susceptible de me renseigner au sein de votre direction générale ?

Je vous en remercie à l'avance, et vous prie de croire, Madame la Directrice Générale, en l'assurance de ma meilleure considération.

Benoît Gervasoni



**Benoît GERVASONI**

Aménagement du territoire - Urbanisme  
*Conseiller*

Cabinet de M. Willy BORSUS  
Ministre et Vice-Président du Gouvernement wallon

Place des Célestines, 1 – 5000 Namur

Tél : +32 (0)81 32 17 18

Secrétariat : Chantal Lucas

Tél : +32 (0)81 32 18 71

[benoit.gervasoni@gov.wallonie.be](mailto:benoit.gervasoni@gov.wallonie.be)

[www.gouvernement.wallonie.be](http://www.gouvernement.wallonie.be)

**⚠ CAUTION :** Deze e-mail is afkomstig van buiten het IBZ-netwerk. Klik niet op links of open geen bijlagen tenzij u de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.

Cet e-mail provient de l'extérieur du réseau IBZ. Ne cliquez pas sur les liens et n'ouvrez pas les pièces jointes à moins que vous ne reconnaissiez l'expéditeur et que vous sachiez que le contenu est sûr.



Namur, le 08 septembre 2022

GOUVERNEMENT WALLON  
INSPECTION DES FINANCES

**Note à M. Willy BORSUS,**

**Vice-Président et Ministre de l'Economie, du  
Commerce extérieur, de la Recherche et de  
l'Innovation, du Numérique, de  
l'Aménagement du territoire, de  
l'Agriculture, de l'IFAPME et des Centres  
de compétences**

VOS REFERENCES: WB/CHEFCAB/OG/BG  
NOS REFERENCES : 241821  
INTRODUIT LE : 24 août 2022

**OBJET : Avant-projet de décret modifiant le CoDT et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif au permis d'implantation commerciale. Première lecture.**

**1. Objet du dossier**

L'avis de l'Inspection des finances est sollicité sur l'avant-projet de décret repris en objet visant à modifier la partie décrétale du Code du Développement territorial (CoDT) du 20 juillet 2016 afin :

- de l'adapter aux objectifs de réduction de l'étalement urbain : sur base des travaux d'un groupe d'experts, l'urbanisation serait appelée à se concentrer dans des « *centralités* » à définir à l'échelle communale ou pluricommunale dans un objectif d'« *optimisation spatiale* » ;
- de répondre à diverses critiques / corriger divers défauts du CoDT : il s'agirait en particulier de combler des lacunes constituant des freins au développement durable des territoires, de rendre la procédure de délivrance des permis et des certificats plus efficiente, de renforcer la sécurité juridique en améliorant la sécurité des outils (*cf.* notamment, en évaluant les incidences des guides et périmètres de remembrement urbain) et le suivi des autorisations, de « *mieux utiliser les forces vives et les ressources* » notamment en permettant aux membres du personnel contractuel de la Région de dresser procès-verbal d'infraction ou encore en réformant le régime des charges d'urbanisme, de tirer les leçons du Covid (*cf.* dématérialisation, possibilité de réunions en distanciel) et d'adapter le Code à divers changements institutionnels (transfert de compétences à la Communauté germanophone, révision du cadre du SPW) ;
- d'abroger le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, estimant que le choix posé au transfert de la compétence et visant à maintenir une réglementation des implantations commerciales distincte de celle de l'urbanisme et du permis d'environnement n'était pas pertinent ;
- d'intégrer les recommandations de la Commission d'enquête parlementaire relative aux inondations de juillet 2021, pour autant qu'elles relèvent de la partie décrétale du CoDT.

Il est renvoyé pour le détail au projet de note au GW, au projet d'exposé des motifs, aux 237 dispositions de l'avant-projet et aux 391 pages des tableaux de travail transmis qui préfigurent - semble-t-il - le futur commentaire des articles de la réforme.

A noter que le projet de décisionnel de la note au GW prévoit la réunion d'un groupe de travail intercabinet « *chargé d'examiner les mesures de gestion foncière ou autres à prendre afin de limiter la hausse du prix du foncier dans le cadre de l'optimalisation [ndr : optimisation ?] spatiale.* »

**2. Impact budgétaire selon le proposant**

Néant.

### **3. Avis de l'Inspection des finances**

**3.1.** Suivant le projet de note au GW, « le projet envisage (...) la suppression des fonds d'aménagement opérationnel et fonds des sites à réaménager et des sites de réhabilitation paysagère et environnementale dont la conformité de l'usage au droit budgétaire (sic) est critiquée par l'inspection des finances » (p. 11). Cette suppression est prévue aux articles 150 et 151 de l'avant-projet de décret.

Ces fonds ont été créés par les articles D.V.17 et D.V.18 du CoDT. Leur création est parfaitement conforme aux articles 4, § 1<sup>er</sup>, al. 2 et 27 du décret WBFIn du 15 décembre 2011.

En Région wallonne, un projet d'utilisation par nature des dépenses de chaque fonds budgétaire (programmation) est présenté annuellement au Gouvernement (avant approbation par le GW d'une telle programmation annuelle, aucune dépense ne peut être imputée sur le fonds).

A l'occasion de divers avis rendus sur de tels projets (cf. notamment avis IF 189.583 du 10 février 2017 et avis IF 237.017-018 du 30 mars 2022), l'Inspection des finances a, entre autres, au regard des montants marginaux repris dans ces programmations et de leur absence (généralement) de mise en œuvre, souligné qu'il serait probablement opportun d'envisager, à terme, la suppression de ces deux fonds.

**3.2.** Suivant la même note, le projet vise également à « permettre aux agents contractuels de la Région de dresser procès-verbal d'infraction » (p. 11). L'article 156 de l'avant-projet de décret entend ainsi modifier l'article D.VII.3 du CoDT relatif à la qualité d'agents constatateurs pour rechercher et constater, le cas échéant par procès-verbal, les infractions déterminées aux articles D.VII.1, D.VII.7, alinéa 3, et D.VII.11, alinéa 2, du CoDT. Il est rappelé qu'« il ressort de la jurisprudence de la section du contentieux administratif du Conseil d'État qu'une fonction impliquant l'exercice d'une parcelle de la puissance publique ne peut être confiée à un agent contractuel que s'il existe une autorisation législative en ce sens » (cf. avis de la section de législation du Conseil d'Etat n° 65.877/4 du 15 mai 2019, p. 6). Le projet entend modifier le CoDT afin de prévoir une telle autorisation, ce qui n'appelle dès lors pas d'objection.

**3.3.** Il est présumé que « l'ajustement » des missions imparties aux fonctionnaires délégués et des conditions de leur exercice a été concerté avec le SPW TLPE et n'aura aucune incidence en matière de fonction publique (cf. projet de note GW).

### **Pas d'autres remarques.**

**L'Inspecteur des finances**

**Benoît DEBIEVE**

#### Copie à :

- M. Adrien Dolimont, Ministre du Budget ;
- Mme Annick Fourmeaux, Directrice générale du SPW TLPE.

**Rapport dit « gender test » établi le 13 avril 2022**

**Avant-projet de décret modifiant le Code de développement territorial et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif au permis d'implantation commerciale**

Question 1. Le projet de réglementation affecte-t-il, directement ou indirectement, l'égalité entre les hommes et les femmes ?

***Non, ce projet n'affecte par l'égalité entre les hommes et les femmes.***

Si la réponse est positive, il convient de répondre à la question n°2.

Question 2. Y a-t-il des différences entre la situation respective des hommes et des femmes dans la matière relative au projet de réglementation ? Si oui, ces différences sont-elles sources d'inégalités ?

***Non.***

Si les réponses sont affirmatives, il convient de répondre à la question n°3.

Question 3. Comment comptez-vous prévenir ou compenser les éventuels effets négatifs du projet de réglementation sur l'égalité entre les hommes et les femmes ?

***Sans objet.***

## TEST HANDISTREAMING – 13 avril 2022

**L'objectif du test est d'aider les auteurs de projet à développer une idée claire de l'impact de leur projet sur les personnes en situation de handicap, compte tenu de l'objectif politique de renforcer l'inclusion des personnes en situation de handicap dans la société<sup>1</sup>.**

### **1. INFORMATIONS SUR LE PROJET.**

<b>Intitulé du projet :</b>	Avant-projet de décret modifiant le Code de développement territorial et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Description du projet :	Réforme de normative (partie décrétole du CoDT)
Ministre(s) compétent(s) :	Willy Borsus
Référent du projet (nom, prénom, Email, tél) :	Benoît Gervasoni
Administration(s) :	TLPE
Contact à l'Administration (nom, prénom, Email, tél) :	
Public cible :	Pouvoirs publics (communes et Régions) Citoyens destinataires de la norme (demandeurs de permis, architectes, auteurs de projets, etc)
Objectifs poursuivis :	Fluidification des procédures Intégration des objectifs de maîtrise de l'artificialisation dans la police administrative de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
Modalités d'exécution :	Une réforme de la partie réglementaire du Code de développement territorial sera requise

### **2. PUBLIC-CIBLE DU PROJET.**

#### **A. Description du public-cible :**

Pouvoirs publics :

- Communes qui doivent appliquer les procédures et conseiller les citoyens
- Région qui doit appliquer els procédures et conseiller les communes et les citoyens

Citoyens destinataires de la norme :

- Demandeurs de permis

<sup>1</sup> Art. 22ter de la Constitution et art. 4 de la Convention de l'ONU relative aux droits de personnes handicapées qui prévoit de prendre en compte la protection et la promotion des droits de l'homme des personnes handicapées dans toutes les politiques et dans tous les programmes.

- Architectes
- Auteurs de projets
- Etc.

**B. Les personnes en situation de handicap, sont-elles directement et/ou indirectement concernées par le projet ?**

Non. La portée des nouvelles normes est générale et est susceptible de toucher l'ensemble des citoyens de la Région wallonne. Le nouveau texte ne contient aucune disposition spécifiquement orientée vers les personnes en situation de handicap et est essentiellement procédural.

**Le test ne doit donc pas être poursuivi.**

**C. Enoncez, dans la matière concernée par votre projet, les obstacles, les problématiques ou spécificités auxquelles peuvent être confrontées les personnes en situation de handicap (exemple : revenus, mobilité, logement, accès à l'emploi, état de santé, participation sociale ...).**

Veillez développer votre analyse ci-dessous :

**3. IMPACT DU PROJET SUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP.**

**A. Quel type d'impact votre projet a-t-il (positif, négatif ou neutre<sup>2</sup>) ?  
Peut-on le quantifier et/ou le qualifier ?**

**B. De quelle manière avez-vous tenu compte des obstacles, problématiques ou spécificités rencontrées par les personnes en situation de handicap lors de la conception de votre projet ?**

**C. En quoi votre projet favorise-t-il l'inclusion des personnes en situation de handicap au sein de la société ? Expliquez.**

---

<sup>2</sup> (très) Positif : le projet corrige, réduit ou évite la création d'inégalités dans la politique du projet. Négatif : le projet renforce les inégalités, les fait naître ou les entretient. Neutre : il n'y a pas d'inégalités ou de situations spécifiques dans la matière du projet pouvant être prises en compte. Attention : si l'impact ne peut pas être déterminé sans équivoque (par ex. impact positif sur une partie du groupe et impact négatif sur une autre partie du groupe) veuillez appliquer les règles suivantes :

- o Combinaison d'un impact positif et négatif = impact négatif
- o Combinaison d'un impact positif et neutre = impact positif
- o Combinaison d'un impact négatif et neutre = impact négatif

Un impact est plus important si :

- o les conséquences sont irréversibles ou difficilement réversibles ;
- o les effets se produisent surtout à plus long terme ;
- o il concerne des domaines/problématiques prioritaires.

**D. De quelle(s) manière(s) et dans quelle(s) autre(s) phase(s) du projet envisagez-vous de tenir compte de cette problématique dans le futur ?<sup>3</sup>**

**E. Au vu des réponses précédentes, votre projet a-t-il un impact potentiellement significatif<sup>4</sup> sur les personnes en situation de handicap ?**

**4. IMPLICATION DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP DANS LES DÉCISIONS QUI LES CONCERNE.**

**A. Consulterez-vous des personnes en situation de handicap ou des organismes issus de la société civile (associations représentatives des personnes en situation de handicap, fonction consultative) lors de l'élaboration de la mesure ?**

Si oui, de quelle manière ?

Si non, pourquoi ?

---

<sup>3</sup> Les différentes phases de la procédure politique sont : la préparation (l'objet du projet), la mise en œuvre et l'évaluation de la politique. Vous pouvez tenir compte de la dimension de l'égalité des chances dans votre communication en présentant la diversité dans des illustrations et des photographies, en consultant des experts de l'égalité des chances, en veillant à la diversité dans les conseils/administrations/comités de sélection, en recueillant des indicateurs/statistiques, etc.

<sup>4</sup> Un impact significatif représente un impact plus particulier et plus important sur les personnes en situation de handicap que l'ensemble de la population visée par la mesure. Pour évaluer l'impact, il est important de tenir compte des éléments suivants :

- ✓ Les objectifs poursuivis par le projet
- ✓ Le public-cible
- ✓ La portée du projet
- ✓ Les modes d'intervention privilégiés
- ✓ Les besoins couverts.
- ✓ Les critères d'admissibilité.