



**CODT-R
AVANT-PROJET DE PARTIE REGLEMENTAIRE**

AVIS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UVCW DU 6 FEVRIER 2024

DEVELOPPEMENT

Le présent avant-projet vise à exécuter la modification de la partie décrétable du CoDT adoptée par le Parlement de Wallonie le 13 décembre 2023 et dont l'entrée en vigueur est prévue au 1er avril 2024.

L'exposé des motifs motive les modifications apportées à la partie R du CoDT au regard des quatre volets qui structurent la réforme :

- adapter le CoDT aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de l'imitation de l'artificialisation au travers de « l'optimisation spatiale »;
- améliorer le CoDT en tirant parti de l'expérience acquise depuis sa mise en œuvre ;
- abroger le 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.

Nous ne garderons pas ici cette structure d'analyse au profit d'une analyse thématique mettant en exergue les points concernant plus directement les villes et communes.

Avant d'entrer dans l'analyse, nous nous posons des questions sur l'entrée en vigueur du présent arrêté d'exécution. Si la partie « volet commercial » est prévue pour le 1^{er} juin 2024 (nous y reviendrons plus bas), rien n'est mentionné pour le reste des dispositions (notamment la nomenclature). S'il faut en comprendre que l'entrée en vigueur est liée à la publication et donc, non fixée, nous ne pouvons partager l'objectif. Il est important pour pouvoir préparer efficacement la réforme en amont au travers de formations et d'information et, partant, de **connaître précisément la date d'entrée en vigueur de toutes les dispositions**. Un temps suffisant entre l'adoption de l'arrêté et son entrée en vigueur doit être laissé aux acteurs de terrains pour se préparer aux changements.

A. La dématérialisation

Outre les évolutions globales liées à la reconnaissance des visioconférences et une légère adaptation des modes d'envoi de courrier à l'article R.I.13 (qui constitue essentiellement un glissement du décret à l'arrêté), la question de la dématérialisation n'est pas évoquée ou prise en compte plus spécifiquement au sein de l'avant-projet d'arrêté.

Commentaires

Comme nous le soulignons dans notre avis relatif à l'avant-projet de CoDT-D, « *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 menée 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 ». Nous réitérons, ici, cette demande et évolution attendue et indispensable.

De manière plus spécifique, il nous semble possible d'aller plus loin dans la réponse aux attentes communes de l'Union des Villes et Communes de Wallonie et de la Fédération Royale du Notariat belge tel qu'amorcé par le CoDT-D à l'article D.I.13.

Notre association, appuyée par la Fédération du notariat, avait sollicité, dans le cadre notre avis sur l'avant-projet de décret visant à réformer le CoDT, que les dispositions idoines du CoDT puissent permettre la dématérialisation des envois réalisés en vertu du CoDT et, plus spécialement (au moins dans un premier temps), les envois relatifs aux informations notariales. Des modifications pertinentes sont intervenues.

Dans le présent avant-projet d'arrêté d'exécution nous constatons que, concernant cette revendication, seule une référence au décret du 27 mars 2014 relatif aux communications par voie électronique entre les usagers et les autorités publiques wallonnes a été rajoutée. L'opportunité de ce rajout nous semble toutefois devoir être questionnée puisque ce décret va être prochainement abrogé, ainsi que l'a décidé le Gouvernement wallon le 16 novembre 2023.

Plus fondamentalement, nous regrettons que l'article R.I.13 du CoDT n'ait pas été réécrit de manière à simplifier et à permettre la dématérialisation des envois réalisés en vertu du CoDT et à s'aligner avec notre souhait que celui-ci entre dans l'ère du numérique. La réécriture de cette disposition (et sans doute d'autres) mériterait de plus amples réflexions que nous appelons de nos vœux. En l'état, nous craignons que la dématérialisation des envois réalisés en vertu du CoDT ne puisse s'opérationnaliser, ladite disposition renvoyant trop clairement à des démarches « papier » et « physique ». Nous sollicitons en outre que des moyens opérationnels soient mis à disposition des communes pour la mise en place des moyens de communication électronique dans le cadre du CoDT.

B. Les subventions

L'avant-projet adapte le régime des subventions pour intégrer les schémas « thématiques » (relatifs à l'optimisation spatiale), prévoir des règles temporaires pour les schémas en cours d'élaboration et acter un régime d'indexation.

L'objectif du projet de texte est d'inciter les villes et communes à adopter un schéma de développement communal (global ou thématique) intégrant la question de l'optimisation spatiale (et donc des « centralités »), en majorant temporairement les aides à la réalisation de ces schémas et du rapport sur les incidences environnementales (RIE) qui les accompagne.

Concrètement, pendant les 5 ans qui suivent l'entrée en vigueur du SDT, les aides à la réalisation d'un SDC (global ou thématique) et du RIE seront de :

- 75.000 euros (au lieu de 60.000 euros en régime ordinaire) pour l'élaboration ou la révision totale d'un SDC global
- 37.500 euros (au lieu de 20.000 euros en régime ordinaire) pour la révision partielle d'un SDC global en vue de l'intégration de « l'optimisation spatiale »
- 75.000 euros (au lieu de 20.000 euros en régime ordinaire) pour l'élaboration d'un SDC thématique ;
- 20.000 euros, dans toutes ces hypothèses, pour le RIE (au lieu de 10.000 ou 16.000 euros pour les SDC complet, en régime ordinaire).

Des adaptations analogues sont également faites pour les schémas de développement pluricommunal.

Les subventions octroyées en « régime ordinaire » sont équivalentes aux subventions actuelles. L'augmentation des subventions actée par le projet de texte n'est donc que temporaire. En régime « ordinaire », le subside des SDC thématiques sera (bien) moindre que celui des SDC complets pour inciter les communes à préférer l'adoption de ce dernier.

Notons que d'autres facilités sont prévues : le subside pourra être octroyé même si la précédente adoption ou révision du SDC existant date de moins de 6 ans ; les communes qui auront réalisé un SDC thématique pourront également demander un subside pour élaborer un SDC complet dans les 10 ans de l'entrée en vigueur du SDT ; les communes qui ont désigné un auteur de projet avant l'entrée en vigueur du SDT pourront bénéficier d'un subside complémentaire pour intégrer le volet « optimisation » et pour les coûts complémentaires liés à la réalisation du RIE.

Commentaires

Nos précédents avis ont notamment tenté de démontrer le nécessaire soutien qui devait émaner de la Région pour garantir la faisabilité des objectifs qu'elle se fixe (et la transposition au sein des outils *ad hoc*) par l'ensemble des communes dans les délais fixés¹.

Au niveau de l'arrêté d'exécution (CoDT-R), ces attentes concernaient principalement la question des subventions à la réalisation des schémas de développement communaux globaux ou thématiques. Nous évoquons dans ce cadre « *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* ».

Nous reconnaissons l'effort fourni au travers de l'avant-projet de texte et la volonté de pousser à l'élaboration de ces outils au travers d'un régime temporaire plus favorable, tout en actant la possible indexation de ces subventions. **Nous considérons cependant que cet effort n'est pas encore suffisant** pour tendre à la concrétisation des objectifs poursuivis.

Il nous revient, par ailleurs, que l'analyse contextuelle confiée aux intercommunales de développement économique pour compresser les coûts globaux de réalisation d'un schéma communale et accélérer son adoption n'est pas attendue avant fin 2025. Il en découle que toutes les communes qui se lanceraient dans l'élaboration d'un schéma avant cette date devront financer, sur la base d'un subside équivalent, la réalisation de cette analyse onéreuse.

Nous constatons également que **les effets hiérarchiques de l'adoption ou la révision des SDC** n'ont pas été évalués et pris en compte. Rappelons qu'« *en cas d'incompatibilité entre un schéma d'échelle de territoire inférieure préexistant et un schéma d'échelle de territoire supérieure qui entre en vigueur ultérieurement, il est fait application du schéma d'échelle de territoire supérieure* » (D.II.17). Il conviendra donc d'analyser cette compatibilité au sein du territoire et d'en envisager, le cas échéant, la modification ou l'abrogation. Cette analyse complémentaire, qui devra s'effectuer sur les SOL du territoire communal, **engendre des coûts qu'il importerait de prendre en considération dans la subvention**. L'article D.II.10/1 mentionne dans ce cadre, et comme contenu obligatoire des SDC thématiques, « *les abrogations, totales ou partielles, des schémas d'orientation locaux en application de l'article D.II.15, paragraphe 3* ». Suivant l'interprétation qu'il sera donné à cet article, et si l'objectif est bien de coupler l'adoption des SDC thématique à l'abrogation des SOL incompatible, il conviendra de relever les subventions en conséquence. Dans ce cadre, en cas d'interprétation stricte, outre les coûts, la question fondamentale de la possibilité du respect des 2 ans attendu par le Gouvernement wallon pour l'adoption des SDC thématique se pose également.

Enfin, le **différentiel entre une révision partielle et une adoption complète apparait trop conséquent**. La différence de charge de travail entre les deux est significative, mais pas à considérer qu'un partiel représente 50 % d'un complet.

¹ V. avis du Conseil d'administration de l'UVCW relatif à l'avant-projet de CoDT-D (www.uvcw.be/amenagement-territoire/actus/art-7896) et relatif au projet de SDT (www.uvcw.be/amenagement-territoire/actus/art-8252).

Nous estimons, pour ce dernier point, qu'il faudrait, à minima, viser 75 % du montant d'une révision globale, soit 56.000 euros. Nous estimons de manière plus générale que **le plafond des subventions fixé à 60 % doit être relevé**, le cas échéant en tenant compte de certains critères comme la taille des communes pour définir certaines catégories de plafonds.

A côté des subsides, il apparaît par ailleurs **indispensable**, comme nous l'évoquions dans nos précédents avis, que soit mis 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** ». Ce soutien régional est également important pour favoriser la concertation et la cohérence des stratégies territoriales entre les communes d'un même bassin. Il n'est en effet pas rare, et pour exemple, que des centralités puissent s'étendre sur plusieurs communes ou même « dépendre » de la stratégie d'un territoire limitrophe. Dans ce cadre, il apparaît important de pouvoir dégager les moyens humains nécessaires pour aider au mieux les autorités locales dans la réalisation de leurs missions et ce, spécialement au regard du nombre important de schémas concomitants qui risque d'être soumis à l'analyse du SPW-TLPE. Le respect des délais attendus (deux ans pour l'élaboration d'un SDC thématique) nécessite une réactivité régionale accrue et certaine. Une grande disponibilité est attendue dans le suivi des comités d'accompagnement des SDC. Il faudra également que la Région puisse aider les villes et communes à préciser comment examiner la compatibilité entre schémas sur le plan pratique et méthodologique.

Enfin, dans le cadre des précédents avis, nous demandions également :

- 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 ;
- 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.) ;
- une pérennisation et une 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. Ce besoin apparaît encore plus criant au regard des implications du présent avant-projet de texte sur la suppression des dispenses de permis dans les zones à risques ou à contrainte géotechniques et la charge de travail corrélative qui va en découler pour les services urbanismes (v. *infra*).

De manière générale, nous précisons 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** [et de ses implications sur les SOL par exemple]. **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** ».

Il faut constater que l'avant-projet d'arrêté n'apporte pas de réponse à ces propositions.

C. La prise en compte des questions commerciales

Sur ce volet, l'avant-projet opérationnalise la nouvelle section du « pôle aménagement du territoire » du CESE dédiée au « développement commercial », il supprime certains faits générateurs de l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme considéré comme des doublons par rapport aux adaptations faites au sein du décret et il crée une nouvelle annexe (5bis) dédiée aux demandes de permis portant sur l'implantation d'un commerce.

Commentaires

Les modifications apportées n'apportent pas de réponses concrètes aux craintes soulevées par notre association dans le cadre de son avis du 6 décembre 2022 relatif à la partie décrétable du CoDT. Nous mentionnions que « *cette « fusion » [des Codes et procédures] ne peut cependant diminuer les facultés d'action et de régulation dont disposent actuellement les autorités publiques*

au sein de cette politique commerciale ». L'avant-projet de texte en présence pose deux questions complémentaires liées à ces craintes pour lesquelles une solution doit être trouvée.

D'une part, l'un des axes clés de la régulation des implantations commerciales passe par ***l'entrée en vigueur concomitante du SDT et du volet « implantation commerciale » de la réforme***. Il est en effet prévu que les centralités et mesures guidant l'urbanisation figurant dans le SDT s'appliquent immédiatement aux permis commerciaux, sans attendre le délai de 6 ans fixé pour les autres volets de la politique du développement territorial. Le présent avant-projet prévoit l'entrée en vigueur du volet commercial du CoDT le 1^{er} juin 2024. Or, il n'est pas certain qu'à cette date le nouveau SDT incluant les centralités et mesures guidant l'urbanisation soit également en vigueur. ***Nous demandons que cette interdépendance soit actée pour garantir la continuité des principes réglementaires prévus par la réforme du CoDT.***

D'autre part, l'avant-projet propose d'abroger l'article R.IV.4-1 5° qui soumet à permis la modification de destination qui consiste en la mise en œuvre « *d'une offre en vente ou en échange de biens et services sur un espace supérieur à trois cents mètres carrés, dans la mesure où le bien se situe en dehors d'une zone d'activité économique mixte visée à l'article D.II.29 ou d'une zone d'aménagement communal concerté à caractère économique visée à l'article D.II.32 et destinée à recevoir les activités visées à l'article D.II.29* ». Cette disposition est « remplacée » par le nouvel article D.IV.4, 8° qui soumet notamment à permis la création de commerce de détail de plus de 400 m² par changement de destination. L'avant-projet limite donc doublement le champ d'application du CoDT. D'une part, la régulation des projets passe de 300 m² à 400 m² et, d'autre part, on ne vise plus « *l'offre en vente ou en échange de biens et services* » de manière générale, mais uniquement les « *commerces (de détail)* ». Si la première restriction peut être compensée par le futur article D.IV.4 alinéa 4 qui permet au conseil communal d'étendre le champ d'application du CoDT aux commerces de plus de 200 m², la seconde restriction n'est pas compensée ou compensable par une décision du conseil. Or, cette dernière vise également, et pour exemple, l'Horeca, les bureaux d'assurance ou des services divers, les maisons médicales, ou d'autres projets non visés par la notion de commerce de détail et précisée dans la circulaire ministérielle du 17 avril 2018 relative au champ d'application du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales qui exclut : « *les stations-service, les concessions automobiles ou unités de distributions dédiées à la vente de voitures d'occasion, les unités de distribution dédiées à l'exposition de sanitaires, de salles de bains, de cuisines lorsque le consommateur n'est pas susceptible de repartir avec la marchandise achetée* ». ***Pour garantir un statu quo dans la régulation des activités, nous proposons donc de garder la disposition existante, mais de mentionner, en début de phrase, « sans préjudice de l'application de l'article D.IV.4, 8° c) » pour en « extraire » le commerce de détail sans exclure les autres activités potentielles.***

D. Les dispenses de permis

L'avant-projet d'arrêté adapte le tableau des dispenses de permis et des actes et travaux considérés d'impacts limités. Il crée de nouvelles dispenses, mais soumet également à permis des actes et travaux jusqu'ici dispensés. Il est difficile de relever toutes les modifications, mais de manière générale :

- *au regard de l'optimisation spatiale*, des actions sont prises en faveur de la mobilité douce (dispenses de permis pour les garages de modes de transports actifs, le stationnement de vélo en domaine privé ou public, etc.) et sur l'environnement au sens large (diagnostic sanitaire requis pour abattre un arbre sur la base d'un arrêté de police, dispenses élargies pour la création de mares, etc.) ;
- *Au regard des inondations* : des adaptations conséquentes sont prévues pour limiter les dispenses de permis pour les biens soumis à des aléas d'inondation (parfois uniquement dans des zones d'aléa d'inondation élevé) ou affectés par un axe de ruissellement ainsi que pour certains actes et travaux situés à moins de 6 mètres des crêtes de berges. Certaines dispenses sont également retirées pour les biens exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure tels que définis par le D.IV.57 alinéa 1^{er} 3°. Dans ce cadre,

pour exemple, la création d'une nouvelle pièce destinée à l'habitation dans un logement existant serait soumise à permis.

- *au regard de la fluidification des procédures du CoDT*, différentes modifications techniques sont proposées pour répondre aux difficultés pratiques soulevées notamment lors de la « Task Force CoDT ». Relevons, pour exemple, la confirmation de mesures temporaires prises lors du Covid ou de la guerre en Ukraine sur les constructions et installations provisoires. Soulignons également la proposition de supprimer le concours obligatoire de l'architecte pour la création de plusieurs logements au sein d'un immeuble existant. Notons enfin, l'implémentation de certaines obligations tirées du règlement « Repowereu » au sujet des panneaux solaires et pompes à chaleur.

Commentaires

Nous évoquerons ici les principaux commentaires relatifs à ces modifications et nous procéderons, dans la partie « remarque technique » en fin de document, à une analyse plus fine des adaptations de la nomenclature.

De manière générale, notre association appuie la volonté de mieux prendre en considération la question des risques et contraintes naturels dans le cadre de la nomenclature visée par l'article R.IV.1-1. **Il apparaît cependant indispensable que les modifications proposées soient proportionnées aux objectifs poursuivis.** Un juste équilibre entre ces objectifs et la charge de travail qui va en découler pour les services communaux (et les instances d'avis), par l'accroissement corrélatif des demandes de permis (sans architecte pour la plupart) doit constituer la ligne directrice des réflexions en cours. Il s'agit également d'une recherche de simplification administrative en faveur des citoyens. Tout « retour en arrière » doit être bien évalué et expliqué. Des exemples de simplifications ont été soulignés dans la partie « remarques techniques ».

A titre exemplatif, pour illustrer l'impact sur les dispenses de permis² et la charge de travail qui va en découler, rien qu'en se focalisant sur les zones de consultation de la DGRIM des territoires entiers sont concernés (évidemment, spécialement au nord du sillon Sambre et Meuse) :



Charleroi et les environs

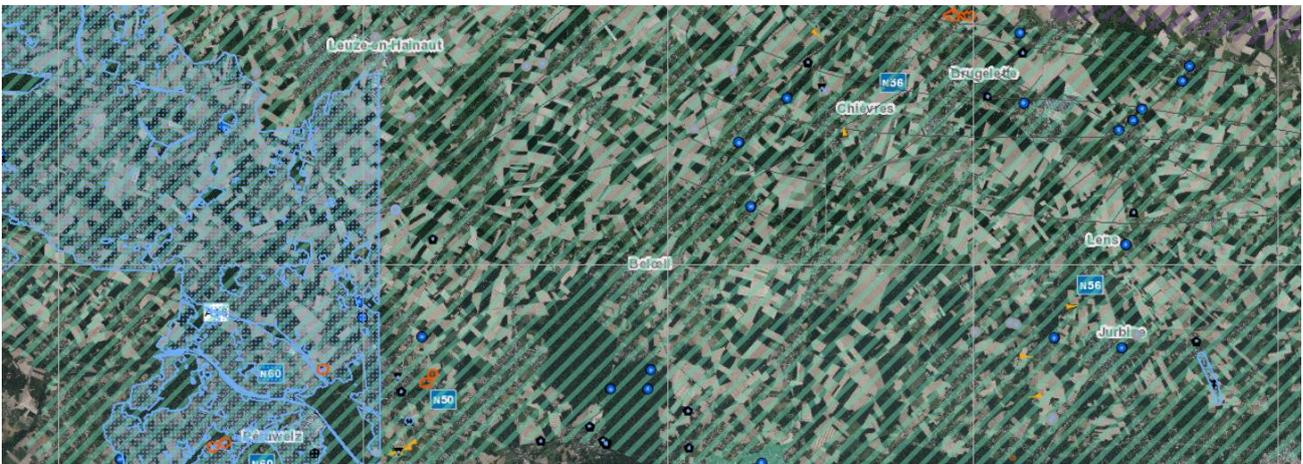
Sans prendre en considération « les puits de mines », l'ampleur et l'analyse restent très complexes :

² Attention que toutes les dispenses ne sont pas visées : certaines dispenses de permis sont retirées lorsque les biens sont exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure tels que définis à l'article D.IV.57, al. 1er, 3° (B4, C1, E1 /E2/E3/E4, F1, G1, J3/1, N2, O3, V2) et d'autres uniquement lorsque le bien est situé en zone d'aléa d'inondation élevé (B9, C3, E6, F3 et 4, G3, H2 et 4, I1 et 3, J4, 5, 5/1 et 7, L4 et 5, M2 et 5, N3, N5, O1,2, 4, 6 et 7, P1 à 6, T1, U1, V1 et 4, W1 à 17, 20 et 22, X1, 4, 5, 8 et 9, Y1 à 3, 5 à 9, 15 et 21, Z1).



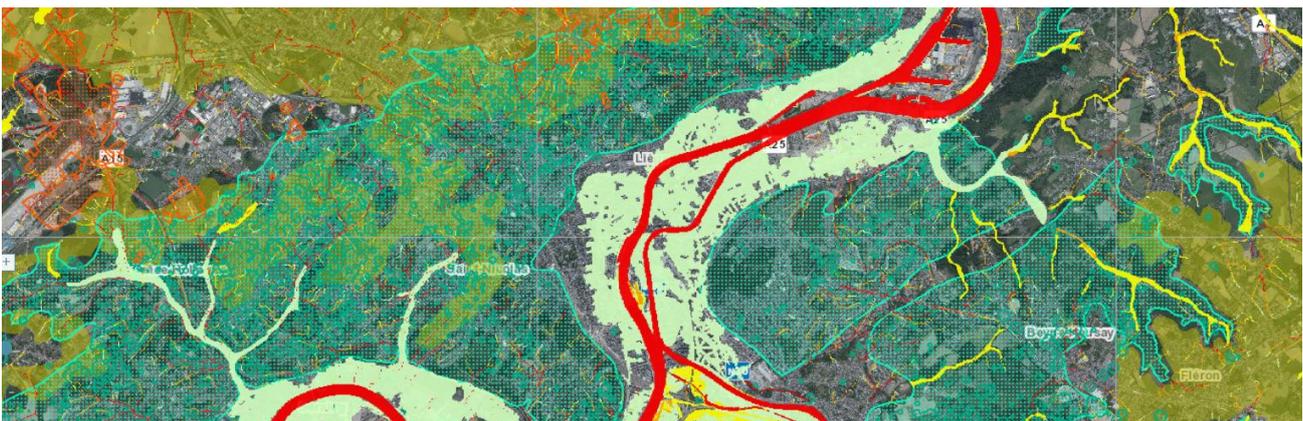
Cerfontaine et les environs

L'ajout des zones karstiques supprime toute dispense pour une partie conséquente de la Wallonie :

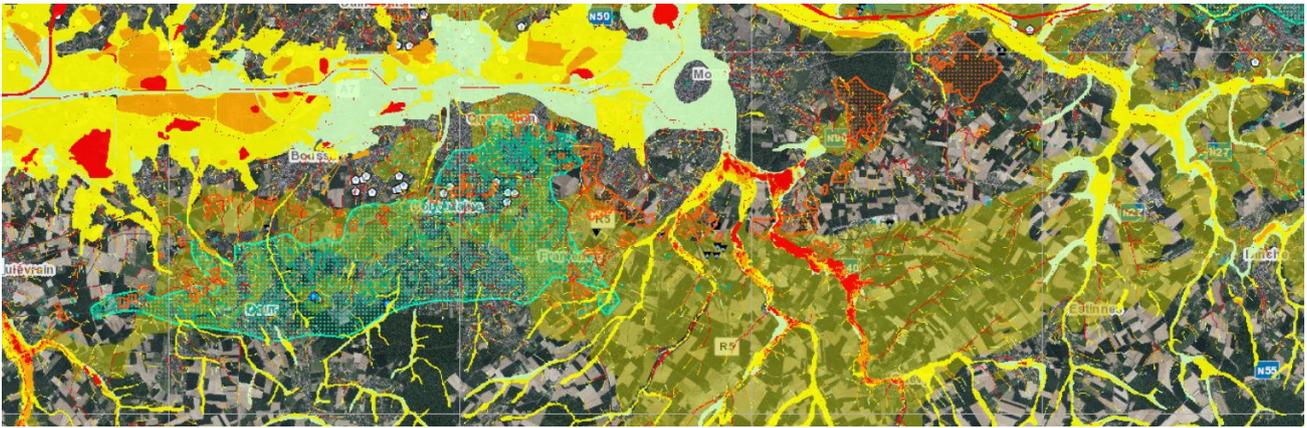


Beloeil et les environs

Et si on ajoute l'aléa d'inondation, on peut réellement se poser les questions (attention que l'aléa très faible, (vert clair) n'est à notre estime pas à prendre en considération car non visé par l'article D.53 du Code de l'eau).



Liège et les environs



Frameries et les environs

Il convient par ailleurs de garder à l'esprit que le tableau des « dispenses » de permis doit **garantir lisibilité et certitude d'interprétation**. Il est indispensable que les conditions de dispense de permis soient claires et compréhensibles par tous. Pour des raisons évidentes de sécurité juridique, elles ne peuvent laisser de marge d'appréciation au citoyen et/ou à l'autorité compétente dans l'interprétation des conditions de dispense. Dans ce cadre, la simple référence (généralisée au sein de la nomenclature) à l'article D.IV.57 alinéa 1^{er}, 3^o du CoDT ne pourrait être admise. En effet, les risques naturels ou contraintes géotechniques majeures sont listés à titre exemplatif et non exhaustif (v. l'utilisation des termes « tels que »). Sans une analyse ad hoc, il n'est pas possible pour le citoyen, en l'état, de savoir si son bien est ou non soumis à un tel risque et s'il est partant dispensé ou non de permis. Dans la continuité du travail de proportionnalité précité, il conviendrait donc, pour chaque hypothèse, de bien lister les types et, partant, les couches cartographiques, des risques et contraintes visés. Cela permettrait par ailleurs de faire un « tri » dans les risques et contraintes à prendre réellement en considération en fonction de la rubrique visée.

En parallèle, il apparaît indispensable de **mettre à jour, pour l'entrée en vigueur du CoDT-R, l'instruction administrative relative à la présente nomenclature**³. Cet outil est utilisé au quotidien par les acteurs de terrain et mérite une évaluation et une adaptation pour clarifier les nouveautés et notions précitées. L'instruction administrative pourrait également aller un pas plus loin en augmentant les illustrations là où cela paraît pertinent (comme c'est le cas pour le point B actuellement et la question des « volumes secondaires »). Dans tous les cas, l'objectif visé est de clarifier et d'homogénéiser les interprétations découlant de la nomenclature. Cette instruction administrative (ou une autre information spécifique à destination plus des citoyens) devrait également reprendre les hyperliens vers les couches cartographiques (Walonmap) des risques et contraintes à prendre en considération et ce, tant pour faciliter l'information que pour la cadrer.

Dans le même ordre d'idée, il nous semble souhaitable que l'article R.IV.1-1, dernier alinéa soit **complété au maximum des définitions** pertinentes et souvent recherchées aux fins de favoriser la sécurité juridique et la compréhension de la nomenclature. La note interprétative pourrait aider à lister et cerner ces définitions. Nous pensons, pour exemple, aux notions de : véranda, pièce habitable, voirie de desserte, « non visibles », etc. De même, les nouveaux termes utilisés par l'avant-projet d'arrêté devraient également être balisés; pour exemple : « mode de transport actif », « barrière légère métallique ou en bois », « engin de mobilité active », « bloc de propriété », « conformes aux mesures d'atténuation des incidences sur l'environnement », etc.

Enfin, pour contrebalancer l'augmentation de la charge de travail des services communaux qui va nécessairement découler des restrictions imposées à la nomenclature, il conviendra de **retravailler l'annexe 9 (ou créer une annexe spécifique)** qui limiterait au maximum (comme l'était par exemple le contenu de la déclaration urbanistique prévue par le Cwatupe) le contenu de la demande et ce, tant pour faciliter l'appréhension et l'adhésion des citoyens à cette problématique que pour limiter le travail de première ligne des services urbanismes. Rappelons que nous parlons d'actes et travaux qui, jusqu'ici et parfois depuis plus de 20 ans, étaient dispensés de permis.

³ https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CoDT_petits_permis.pdf

Nous ne pouvons clôturer ces commentaires généraux sans aborder les modifications projetées au point **D.2** de la nomenclature. Il est ici proposé de purement et simplement supprimer le recours obligatoire au concours d'un architecte pour la création de plusieurs logements au sein d'un bâtiment existant, quelle que soit sa destination initiale. **Cette suppression est incompréhensible tant le concours d'un architecte apparaît indispensable pour les réflexions entourant la qualité, l'habitabilité et l'intégration urbanistique des logements créés.** Le concours de l'architecte constitue de surcroît une aide indispensable à la complétude et la qualité des dossiers et partant, à la prise en compte de la charge de travail globale des services urbanismes. Il doit se comprendre comme une aide indispensable tant pour le demandeur que pour les autorités publiques. Nous ne pouvons admettre, pour exemple, qu'une maison d'habitation unifamiliale soit divisée (ou régularisée) en 6 logements distincts sans réflexion architecturale globale⁴. L'absence d'un professionnel pose également de nombreuses questions au regard des objectifs énergétiques portés par la Wallonie et, plus spécialement, du respect des exigences PEB. Qu'il s'agisse de travaux de rénovation simple ou d'un changement de destination, la procédure PEB simplifiée s'applique et c'est, en l'absence d'architecte, le déclarant PEB (c.-à-d. le maître d'ouvrage) qui doit le compléter⁵. Rappelons de surcroît qu'en l'absence d'architecte, et en raison de la complexité de l'annexe 9, c'est souvent le service urbanisme qui est chargé de procéder à la rédaction de la demande sous couvert de sa mission de « service public ». Si cette option est envisageable à la marge et dans des cas très spécifiques, il est important de bannir toute généralisation⁶. Supprimer le recours obligatoire à l'architecte n'est pas nécessairement synonyme de simplification. Dans ce cadre, la question de la responsabilité communale et de l'agent (ou du CATU, souvent architecte), qui aide à la rédaction du dossier de demande peut également poser question ; spécialement en matière de logement. Nous ne pourrions admettre que par cette dispense, la responsabilité de l'architecte soit transmise (in)directement vers la commune en raison de son rôle de conseil et d'autorité compétente. **En conséquence, la modification proposée du D2 ne peut être admise par notre association et doit être supprimée.**

E. Charges d'urbanisme

L'avant-projet d'arrêté exécute trois points importants : le montant théorique, la priorisation des charges et l'opérationnalisation des mesures de cession des logements d'intérêt public imposés à titre de charge. Nous évoquerons les deux premiers.

Le montant théorique

L'objectif est ici de déterminer une méthodologie pour fixer le « *montant théorique* » de la charge d'urbanisme qui permettrait aux communes, avec les données de base de la demande de permis, de déterminer plus facilement et objectivement un montant de charges. Ce principe et cette habilitation existent depuis l'entrée en vigueur du CoDT en 2017, mais n'ont jamais été mis en œuvre jusqu'ici. Le présent projet d'arrêté fixe la méthode de calcul, les résultats chiffrés seront inscrits dans un arrêté ministériel à rédiger.

⁴ Encore plus si elle est localisée en zone à risques.

⁵ Les exigences de rénovations s'appliquent : lorsque l'on rénove un bâtiment sans changer la destination (par exemple une habitation transformée en X appartements, ...) et lorsqu'un bâtiment chauffé pour les besoins de l'homme change destination (par exemple un commerce, une école, un immeuble de bureau qui change de destination pour devenir un logement ou autres). Si la nature des travaux est « rénovation », les exigences PEB sont applicables lorsque que les travaux envisagés sont de nature à modifier la performance énergétique du bâtiment (cf. Valeurs U_{max} pour les parois neuves ou modifiées et débit de ventilation requis dans les locaux secs existants où des châssis de fenêtre sont placés ou remplacés et dans tous les locaux construits en extension). Si l'enveloppe du bâtiment n'est pas modifiée lors de la création d'appartements dans une habitation, alors il n'y a pas de d'exigence PEB à respecter. Néanmoins, si des parois sont construites à l'intérieur du volume protégé pour séparer de futurs appartements, ces parois doivent avoir un coefficient de transmission thermique inférieur ou égal à $1 \text{ W/m}^2\text{K}$ (et doivent être reprises dans le formulaire de déclaration PEB simplifiée joint au dossier de demande de PU).

⁶ Par ailleurs, si c'est la question du coût financier de l'architecte qui pose question, une aide spécifique pour les ménages précarisés pourrait être envisagée pour les rénovations importantes.

Cette méthode ne vaut que pour les permis dont l'objet est de créer des logements neufs⁷.

La méthodologie proposée (R.IV.54-3) se baserait d'une part sur la « *détermination d'un coût moyen en équipements pour une population de mille habitants* »⁸ et d'autre part, sur le « *rapport du coût moyen en équipement pour une population de mille habitants au mètre carré de logement neuf* »⁹.

IDEA Consult a été mandaté pour évaluer concrètement les hypothèses possibles et les montants qui découleraient de cette méthodologie. Pour plus de détails, nous renvoyons à la note au Gouvernement wallon qui synthétise cette analyse. Retenons que, pour le premier critère, « *l'addition de tous les coûts d'équipement qui aboutit à un coût moyen en équipement pour une population de 1.000 habitants de 4.532.198 €, soit 4.532 € par habitant* ». Sachant que « *1.000 habitants génèrent le besoin de 455 logements* » et que chaque logement fait en moyenne « *100,1 m² brut* », « *la superficie de logements nécessaire pour 1.000 habitants est de 46 129 m²* ». « *Sachant que 1.000 habitants génèrent un besoin en équipement dont le coût est de 4.532.198 € et qu'ils occupent 46 129 m² de logement, il est possible d'en déduire le coût pour un 1 m² de logement, soit 99,6 €* ». Cette somme de 99,6 € constitue donc le montant théorique des impacts négatifs qu'un mètre carré de projet fait peser sur la collectivité au niveau communal en moyenne en Région wallonne.

Ce montant théorique « wallon » serait pondéré en fonction du « *prix de logement sur le marché secondaire* ». Les communes seraient ainsi divisées en 4 groupes suivant leur position sur ce marché (prix bas, moyennant bas, moyennement haut et haut) pour définir cette pondération et fixer ainsi un « *montant théorique au plus proche des réalités du terrain* ». En raison des disparités intracommunales notamment, il est proposé de fixer une fourchette.

Rappelons que ce montant devrait évidemment être contrebalancé par les effets positifs du projet sur le territoire communal, ce point est à évaluer au cas par cas, en fonction du projet et de sa localisation. Par ailleurs, la commune n'est pas obligée d'imposer des charges. Elle peut également sortir de la fourchette fixée, mais elle devra alors le motiver. Si elle se trouve dans la fourchette, la charge est présumée proportionnée.

La priorisation des charges

L'article D.IV.54/5 du CoDT tel qu'il entrera en vigueur le 1^{er} avril 2024 prévoit que le Gouvernement wallon peut déterminer « *un ordre de priorité de la nature des charges à imposer* ».

L'avant-projet d'arrêté prévoit dans ce cadre qu'outre la question des logements d'utilités publiques pour la création d'au moins 30 logements neufs, « *la nature des charges imposées permet par priorité :*

- 1° de faciliter les modes de déplacements actifs et les transports en commun ;*
- 2° de construire ou rénover des équipements collectifs, d'agrément ou de convivialité ;*
- 3° d'améliorer la performance énergétique de l'urbanisation ».*

⁷ D'après la note au Gouvernement, il n'existe pas assez de données pour créer une méthodologie pour les autres types de projets (bureaux, commerces, etc.). « *Pour les permis dont l'objet n'est pas de créer des logements neufs, le montant théorique est fixé en euros en fonction de la localisation et de la superficie du projet, mesurée en surface utile, surface plancher ou autre, du nombre de personnes accueillies mesuré en nombre de logements, capacité d'accueil ou autre, ou du trafic généré ou tout autre élément pertinent dont l'incidence est financièrement évaluable* » (R.IV.54-3 par. 3). « *Pour les permis dont l'objet ne vise pas exclusivement la création de logements, l'examen du respect du principe de proportionnalité est réalisé en appliquant respectivement à chaque partie du projet les principes énoncés aux paragraphes 3 et 4* » (R.IV.54-3 par.5).

⁸ A savoir : a) établissement d'une liste d'équipements publics dont le besoin est généré par la création de logements ; b) détermination de la structure de la population ; c) détermination des catégories d'âge concernées par chaque équipement ; d) détermination du nombre de mètres carrés d'équipements publics dont le besoin est généré par la création de logements pour mille utilisateurs ; e) multiplication de ce nombre par les coûts de construction au mètre carré de ces équipements ; f) détermination des coûts de construction des équipements imputables à chaque catégorie d'âge ; g) multiplication du coût des équipements par le pourcentage de la population concernée déterminé sur la base de la structure de la population ».

⁹ A savoir « a) détermination du nombre moyen d'habitants par logement ; b) détermination de la surface moyenne des logements en mètres carrés ».

Le conseil communal peut, par simple délibération, aménager cet ordre, en considération des besoins de la collectivité à rencontrer prioritairement sur le territoire communal.

Commentaires

La consécration d'une méthodologie susceptible d'encadrer plus justement le « montant théorique » tel que prévu au sein du CoDT répond aux attentes d'équité, d'égalité et de prévisibilité soutenues par notre association.

De manière générale, nous comprenons la volonté de distinguer les permis dont l'objet est de créer du logement neuf, des autres permis. Tout comme celle de prioriser les réflexions relatives aux projets de logements neufs et de déterminer, pour plus de souplesse, les éléments chiffrés au sein d'un arrêté ministériel. Dans ce cadre, nous proposons d'emblée qu'une **évaluation périodique** soit menée sur les éléments contenus au sein de cet arrêté ministériel, pour garantir son adéquation avec les réalités de terrain et les perspectives démographiques. Pour exemple, on sait que la part attribuée aux équipements pour senior (maison de repos) va nécessairement augmenter dans les années à venir et imposera, à notre estime, de mettre à jour le calcul qui aboutit au montant théorique.

Nous soulignons également l'intéressante étude menée par IDEA Consult. La volonté d'objectivation de cette politique, et la communication qui en découle : transparente et didactique. Elle permet de bien cerner les conséquences de la méthodologie ambitionnée et d'en évaluer la pertinence. Notons que l'étude contient de nombreuses données et informations pertinentes dont une communication pourrait s'avérer intéressante pour les villes et communes (nous pensons pour exemple à la question de l'importance du « terrain », de la rentabilité des projets et du lien avec les territoires communaux).

A ce sujet, au niveau des principes méthodologiques applicables aux projets de logements neufs, certains éléments de paramétrage choisis méritent quelques commentaires.

Nous nous posons tout d'abord la question de la pertinence et de la justification d'exclure de manière explicite le marché de « logement primaire » au sein du présent avant-projet de texte. Il ne semble pas impossible que ces données, si elles ne sont pas directement disponibles aux auteurs de l'étude aujourd'hui, puissent l'être par la suite pour mieux déterminer les montants de référence. Il est par ailleurs contre-intuitif de justifier le montant des charges à imposer sur le marché primaire sur la base de données du marché secondaire. Il nous semble dès lors plus prudent, dans le présent avant-projet, de **ne pas restreindre déjà le champ des possibles et de se limiter au « prix médian du marché », voire « des marchés », sans mentionner qu'il doit être « secondaire »**.

De manière plus spécifique, au niveau de la liste d'équipements publics à prendre en considération en raison des besoins générés par la création de logements, il est étonnant de constater **qu'aucun équipement lié à la « mobilité » (douce) n'est pris en compte** (rondpoint, ligne de bus, espaces protégés, etc.). On peut également se poser la question de la portée de la notion de « projets de logements neufs ». Est-ce qu'elle vise également les « démolitions/reconstructions » et les transformations d'immeubles/bâtiments existants en logements ? Est-ce, *in fine*, tous les « logements », si oui, pourquoi parler de « neuf » ?

En toute hypothèse, au vu des enjeux pour les pouvoirs locaux, nous demandons à être **consultés sur le projet d'arrêté ministériel** relatif à cette question pour appréhender, le plus en amont possible, les normes chiffrées. En parallèle, en raison de la complexité des principes, il nous semble essentiel qu'**une circulaire ou une instruction administrative vienne détailler, expliquer et assurer la compréhension par tous du présent texte** aux fins notamment de garantir un juste équilibre dans l'application des principes, susceptible de répondre aux attentes respectives des acteurs publics et privés.

Au niveau de la priorisation des charges, lors de notre note avis sur le CoDT-D nous mentionnions que **« 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 ». Le Gouvernement active ici sa faculté ; ce que nous pouvons regretter.

Sur les propositions, la faculté laissée au conseil communal apporte une première réponse pour le territoire, mais la question de la spécificité des projets n'est pas étudiée. Or, il pourrait tout à fait s'envisager qu'en raison de sa localisation, l'aménagement d'un parc, le renforcement d'une ligne électrique ou la création d'un chauffage urbain, soit préféré à l'aménagement d'une voirie (qui est peut-être possible, mais pas nécessairement prioritaire ou justifiée). **Il nous semble indispensable de laisser une marge d'appréciation à ce sujet, justifiée au regard du projet, de ses spécificités et de sa localisation.** Le collège communal doit pouvoir disposer de la possibilité de s'écarter de cette liste (ou de celle fixée par le conseil communal) dans le cadre de sa motivation au sein du permis (notamment pour pouvoir prendre en considération des propositions formulées lors de l'enquête publique). Une double approche de priorisation – territoire et projet – doit être actée. En parallèle, sur la question des actes et travaux listés comme prioritaires, il **convient de permettre au conseil communal non seulement d'aménager l'ordre établi pour également de pouvoir le compléter ou l'amender en fonction des réalités locales.** Ainsi, pour exemple, certaines communes imposent actuellement des charges relatives à des logements d'utilité publique bien que les projets présentés n'atteignent pas le seuil de 30 logements¹⁰. Un autre exemple concerne les aménagements paysagers (plantations d'arbres par exemple)¹¹. Ces pratiques doivent pouvoir perdurer.

F. Instances d'avis

L'article R.IV.35 précise les instances à consulter en fonction des projets. Il est substantiellement remanié, spécialement pour répondre aux demandes d'appui techniques liées aux inondations.

Commentaires

De manière générale, et comme nous avons déjà pu le mentionner dans le cadre du point relatif à la dispense de permis, la liste relative à la consultation des instances pose la nécessaire question de la disponibilité de ces dernières. Il importe de **cerner au mieux les cas d'application pour garantir des réponses circonstanciées et effectives.**

Il convient par ailleurs que les **hypothèses de consultation soient les plus claires et précises possibles en limitant au maximum toute marge d'appréciation.** A défaut, pour des raisons de sécurité juridique, en cas de doute, la consultation risque d'être de mise (et partant, d'alourdir les demandes de permis, les procédures et d'encombrer, peut-être inutilement, les instances consultées). Constatons ainsi que la consultation obligatoire relative au risque d'inondation par débordement ainsi que celle relative au ruissellement ont un champ d'application qui n'est pas entièrement défini. En effet, il n'est pas toujours aisé de savoir si un projet va avoir un impact sur la hauteur d'eau ou le débit d'un cours d'eau ou un impact sur un axe de ruissellement, d'autant plus que l'impact n'est pas qualifié. Cela peut inversement poser problème du point de vue de la sécurité juridique de permis pour lesquels un impact peu évident n'aurait pas été décelé.

G. Annexes

Les annexes sont adaptées ou complétées par rapport aux objectifs poursuivis par la réforme. Au niveau des demandes de permis, on relèvera :

¹⁰ Cela ne paraît pas possible au regard du projet (sauf à considérer que ce sont des « équipements collectifs », mais cela n'apparaît pas évident).

¹¹ Qui ne sont pas non plus des constructions ou rénovations d'équipements collectifs, d'agrément ou de convivialité

- l'intégration des données nécessaires au « monitoring » des trajectoires d'artificialisation et d'étalement urbain
- l'intégration des éléments relatifs aux risques liés aux aléas d'inondation et aux axes de ruissellement, tirés notamment de la circulaire de 2021 sur le sujet.
- l'adaptation des documents exigés par le Code de l'eau.

Une nouvelle annexe (5bis) est rédigée pour les demandes de permis relatives aux commerces.

Commentaires

Notre commentaire se limitera ici à quelques principes généraux. Nous reprendrons dans les « remarques techniques » en fin de document, des observations plus précises relatives aux annexes 4, 5bis et 9 qu'il nous a été possible de parcourir plus attentivement dans le délai imparti. De manière générale, nous gardons un sentiment de travail moins ambitieux et, sans doute, moins abouti que d'autres parties de la réforme. Il s'agit pourtant d'un des outils clés du CoDT qui mérite la meilleure attention.

Comme nous avons pu le mentionner préalablement, les présentes annexes doivent être **pensées et optimisées au regard de la dématérialisation des procédures à venir**, à laquelle nous aspirons. Dans ce cadre, un des points prioritaires réside dans **la réponse aux questions de « l'accès aux informations environnementales » et du respect au RGPD**. Comme nous l'indiquions lors de la « Task Force CoDT », au travers des fiches types envoyées pour alimenter ses travaux, « *les communes sont sans cesse sollicitées pour obtenir des copies des demandes de permis, qu'il y ait enquête publique ou non. Le travail d'identification des données personnelles ne pouvant pas être communiquées est assez fastidieux de même le travail de masquage de ces données dans les documents* ». En conséquence, « *il serait intéressant de revoir les formulaires de demande de façon à avertir le demandeur que l'ensemble des données contenues dans sa demande pourront être communiquées à toute personne qui en fait la demande sur base du droit d'accès à l'information et l'inviter à marquer son accord sur ce point. L'éventualité que la demande de permis soit mise en ligne devrait également être renseignée et soumise à acceptation dans les formulaires. La question des réclamations et données qui s'y trouvent devrait également être réglée* ». Force est de constater qu'aucune réponse n'est apportée à ces constats. Plus étonnant, au regard des besoins et attentes en matière de célérité et de limitation des coûts de procédure, il n'est toujours pas mentionné l'obligation de fournir les présents documents sous formats informatiques.

En collaboration à l'Ordre des Architectes, dans un courrier commun envoyé le 26 avril 2022, nous avons proposé, au sein de la demande de permis (annexe 4), d'identifier trois catégories d'informations : les informations entièrement publiques (P1) ; les informations non publiables, mais consultables sur demandes (P2) ; les informations non publiables et non consultables (P3). L'objectif était de faciliter le traitement par les services urbanismes tout en respectant les droits d'auteurs, la vie privée et le RGPD. Nous renvoyons au courrier annexé pour illustrer ces propositions qu'il convient évidemment de retravailler au regard de la réforme. Nous restons à votre disposition pour les évoquer plus avant. Nous manquons ici de temps, mais, de manière générale, et comme nous avons déjà pu le souligner lors de l'adoption des annexes par le CoDT en 2017, la partie relative à la « protection des données » mériterait d'être simplifiée et retravaillée. Le simple fait de citer encore nominativement le DPO du SPW qui ne l'est plus là souligne cette évidence. Nous restons à votre disposition analyser plus avant ce point.

L'autre point essentiel, évoqué préalablement également, est de **rechercher** notamment¹², en raison de l'extension du champ d'application des permis (pour les zones à risques) et des conséquences sur la charge de travail des services urbanismes, **un équilibre au travers du contenu des annexes**. Nous pointons spécialement l'annexe 9. Nous avons pu l'évoquer au regard de la proposition visant à supprimer le recours obligatoire à un architecte pour la création de logements¹³. Cette réflexion est également indispensable pour tous les « petits » actes et travaux à réaliser au

¹² Sans préjudice de la réévaluation de l'application systématique de l'article D.IV.57 3° (v. supra point relatif aux dispenses de permis).

¹³ Nous y renvoyons pour l'argumentaire (v. supra, point relatif aux dispenses de permis).

sein de zone à risque lorsque le recours à un architecte n'est pas considéré comme indispensable. Des réflexions similaires ont eu lieu dans le cadre des groupes de travail de l'Alliance Climat Emploi Rénovation (ACER) pour les travaux énergétiques. Il nous semble possible de créer, pour ces travaux, des annexes spécifiques visant le contenu adapté au projet et à sa localisation.

Remarquons enfin, et nous renvoyons aux commentaires techniques pour la suite, que les annexes ne nous semblent pas aborder la question de ***l'entrée en vigueur du nouveau CoPAT***, et de ses implications sur les demandes de permis (au regard notamment de l'obligation de disposer de l'autorisation patrimoniale avant l'introduction d'une demande de permis sous peine d'incomplétude).

H. Création de résidences et Plan HP

Nous constatons que le présent avant-projet d'arrêté n'aborde pas la question du devenir de la résidence en plan Habitat permanent qui, partant, apparaît fortement compromis.

Dans un courrier de notre association daté du 13 avril 2023 et envoyé au Ministre du Logement (que nous joignons en annexe), nous éveillons l'attention et nos craintes sur le sujet et formulons quelques propositions.

Nous mentionnons sur ce point que « dans les équipements non reconvertis, les communes s'efforcent de maîtriser au mieux les entrées. La gestion de l'habitat permanent dans ces zones faiblement équipées (infrastructures prévues pour une destination de loisirs et donc un usage moins intensif) et présentant souvent un déficit de gestion est complexe. Partant du principe que ces personnes sont en infraction urbanistique pour non-respect de la finalité de la zone, la domiciliation provisoire a progressivement été généralisée et systématisée dans tous les équipements HP.

Cette approche « généraliste » a été fondamentalement remise en cause par l'entrée en vigueur, en 2017, du CoDT qui a notamment supprimé l'article 154 alinéa 4 du Cwatupe ; article qui constituait en quelque sorte le fondement du contrôle des entrées dans les « équipements en Plan HP ». Il érigeait en infraction, les actes (le fait d'installer sa résidence) et travaux qui enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans de secteur. Depuis, les fondements du Plan HP sont fragilisés.

Nous avons eu l'occasion, à de nombreuses reprises, d'attirer votre attention sur le sujet. Encore récemment, dans le cadre de l'avis de notre Conseil d'administration du 6 décembre 2022 relatif à l'avant-projet de réforme du CoDT, nous évoquons la nécessité de mener, d'ici à son adoption définitive, une réflexion plus aboutie relative au devenir des installations utilisées à titre de résidence principale au sein des zones non destinées à cet effet, reconnues ou non, par le Plan Habitat Permanent. Car l'enjeu ne se limite pas qu'aux équipements reconnus par le « Plan HP ». Il concerne tous les équipements ou installations utilisés à titre de résidence permanente qui n'ont pas fait l'objet d'une régulation préalable¹⁴.

(...) Des pistes de solutions, pour éviter notamment de nouvelles modifications de destinations/affectations, ont pu être évoquées lors d'une réunion avec les représentants des Ministres Borsus et Collignon ». Nous renvoyons au reste du courrier repris en annexe pour la question des enjeux du plan Habitat permanent et, partant, des zones d'habitat vert (dont l'opportunité pose également question à terme).

Dans notre avis du 6 décembre 2022 relatif au CoDT-D nous mentionnons : « *il en va de même pour les installations ou constructions existantes, placées ou construites légalement (garages, abri de chasse, pour animaux, caravanes, etc.), qui sont utilisées comme des habitations à la suite d'un changement d'affectation. Elles ne peuvent être (...) considérées comme des logements (pour les installations notamment) (...). Ce changement d'affectation, peu opportun, échappe donc à toute*

¹⁴ Pensons simplement à toutes les communes qui pourraient adhérer au Plan HP en raison de la situation de certains de leurs équipements, mais qui pour diverses raisons ne l'ont pas fait ou se sont retirées du projet. Il n'existe hélas pas de données fiables sur le nombre de ménages potentiellement concernés.

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 difficilement 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. 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 ».

Force est de constater que le décret n'a pas répondu à ces enjeux pourtant considérables. Rien que pour les communes qui adhèrent au plan HP, cela concerne 8.945 résidents permanents (soit 5.048 ménages, dont 32 % seraient locataires), répartis sur 152 équipements de « qualité » très diverse¹⁵. Grâce aux efforts fournis, la plupart des communes adhérentes ont pu stabiliser voire réduire la problématique liée à ces résidences permanentes en maîtrisant les nouvelles « entrées ». Il convient de maintenir le soutien régional face à ces politiques complexes et au long cours.

Une piste de solution reste possible au travers du CoDT-R. Il est en effet envisagé de modifier l'article R.IV.4-1 pour acter la prise en compte de **changement de destination non seulement dans les « constructions », mais également dans les « installations fixes et mobiles »**. **Cette extension potentielle du champ d'application des permis répond aux attentes des villes et communes sur le principe**. Il apparaît cependant indispensable de lui donner un effet utile au regard des utilisations comme « résidence » telles que précitées et de **soumettre à permis la création d'habitation ou de résidence, non assimilable aux « logements » au sens de l'article D.IV.4 6°, au sein de constructions (garage par exemple) ou d'installations fixes et mobiles (caravanes, roulotte, etc.)**. Nous proposons dès lors que l'article R.IV.4-1 prévoie une hypothèse complémentaire qui soumettrait à permis, pour changement de destination, la création d'une « résidence » au sein de ces biens.

Cette modification – une régulation cohérente, globale et non discriminante – aurait plusieurs effets positifs souhaitables pour le développement territorial local et la mise en œuvre du droit fondamental à un logement décent :

- Elle soumettrait à permis d'urbanisme préalable tous les lieux d'« habitation » sans distinction du mode constructif. Au vu des nouveaux modes de constructions et des ambitions en matière d'optimisation spatiale, pourquoi en effet soumettre à permis la création de logements au sein de constructions et non au sein d'installations fixes pour exemple ? ;
- Elle garantirait un contrôle préalable qualitatif et d'habitabilité sur le projet à créer au travers du traitement de la demande de permis ;
- Elle assurerait la compatibilité de la fonction envisagée avec les prescriptions du plan de secteur, mais également des schémas communaux ;
- Elle permettrait de mieux opérationnaliser l'objectif d'optimisation spatiale et la nécessité de regrouper les habitations au sein des centralités ;
- Conformément aux objectifs poursuivis en matière d'inondation, elle garantirait la protection des personnes localisées dans les zones en risques en y limitant la résidence. Il n'apparaît en effet pas cohérent de soumettre à permis la création d'une cuisine dans une pièce non destinée à cet effet dans un bâtiment sis en zone inondable, mais d'autoriser la création d'habitation sans contrôle préalable au sein d'habitation fixe ou mobile au sein de ces mêmes zones.

Cette adaptation devrait s'accompagner d'un travail de simplification au travers de l'annexe de demande de permis.

¹⁵ Dont 17 sont en processus de reconversion en zone d'habitat vert.

Remarques techniques

Ces remarques sont certes (majoritairement) techniques, mais pas moins essentielles que les commentaires généraux pour favoriser la fluidification et l'implémentation de la réforme.

R.II.33-1

Nous regrettons que la présente réforme ne prenne pas en considération le manque important de sites récepteurs de terres excavées et les conséquences financières qui en découlent, 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, malgré le courrier de l'Union des Villes et Communes de Wallonie du 14 avril 2023 au Gouvernement wallon et alors qu'une telle thématique constitue un enjeu important pour la Wallonie.

Nous sommes opposés à la proposition de limitation de la catégorie des terres pouvant être valorisées. Cette limitation n'a qu'une motivation d'ordre environnemental. Or, l'aspect environnemental est, notamment, réglé par l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la gestion des terres excavées et l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences, des installations et activités classées ou des installations ou des activités présentant un risque pour le sol, selon lequel le remblayage de terres en zone de dépendances d'extraction est, dans tous les cas, soumis à permis d'environnement (Rubrique 14.91). Les valorisations de terres réalisées selon ces arrêtés sont censées être faites dans le respect de l'environnement. Il n'est dès lors plus question selon nous de rajouter des contraintes environnementales plus strictes dans une réglementation d'aménagement du territoire. En outre, ce sont justement les terres de catégorie supérieure à la troisième qui manquent d'exutoires, lesquelles devraient, en principe, pouvoir être valorisées en zone de dépendances d'extraction puisque l'annexe II du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols prévoit que le type d'usage à considérer pour cette zone est le type V (sauf si l'usage de fait est l'extraction, auquel cas le type d'usage à considérer est de type III, conformément à l'annexe III du décret).

Comme évoqué dans notre avis relatif à la partie décrétole du CoDT, nous continuons par ailleurs à demander que la valorisation de terres soit possible en toute zone de façon à augmenter les exutoires et diminuer les prix exorbitants de gestion des terres des catégories supérieures.

Les conditions de valorisation de terres en carrières ayant été exploitées nous paraissent de nature à limiter très fortement, voire rendre impossible cette valorisation. La condition b) relative aux carrières ayant été exploitées est imprécise et entraîne des appréciations subjectives sources d'insécurité juridique.

Nous estimons que l'interdiction prévue dans les carrières ayant été exploitées ne se justifie pas, d'autant plus que, comme indiqué plus haut, le remblayage de terres en zone de dépendances d'extraction est, dans tous les cas, soumis à permis d'environnement. 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. Nous sollicitons donc que cette interdiction soit supprimée.

R.II.36-3 (5,6,10)

Nous nous interrogeons sur la praticabilité de la condition liée au respect du modèle agricole wallon. Au vu du nombre d'éléments composant le modèle tel que défini à l'article D.1 du Code de l'agriculture, l'exigence de motivation formelle s'en trouve considérablement alourdie.

R.IV.1-1 (article 64, 2°)

L'avant-projet ajoute un point 5° à l'alinéa 4, qui prévoit que : « *Ne sont pas exonérés du permis d'urbanisme les actes et travaux qui visent la : (...) 5° construction, l'utilisation pour le placement*

d'installation fixe, le placement d'enseignes ou de dispositif de publicité, la reconstruction, l'agrandissement, la modification sensible du relief du sol, le boisement, la culture des sapins de Noël, l'utilisation habituelle d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets ou pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, lorsque ceux-ci se réalisent à 6,00 m ou moins de la crête de berge d'un cours d'eau ». Si nous comprenons le principe et l'objectif, le libellé pose question et doit être retravaillé. En effet, plusieurs actes et travaux listés ne sont pas dispensés de permis au regard de la nomenclature en projet. Pour exemple : le placement d'enseignes (= impact limité Q1), boisement (= impact limité S1), l'utilisation habituelle d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés (= impact limité U1), etc.

Par ailleurs on peut se poser la question de certains actes et travaux dispensés de permis, mais qui n'impactent pas directement la qualité des berges dont le contrôle est préconisé. Nous pensons, par exemple, au « mobilier de jardin » visé au J1 qui est repris, *a fortiori*, dans cette liste du 5°. Il convient ici de bien évaluer la proportionnalité et les conséquences de cette nouvelle disposition pour éviter notamment, comme évoqué dans les commentaires généraux, une surcharge inutile des services communaux.

Formellement, il manque sans doute un mot dans « *l'utilisation pour le placement d'installation fixe* ».

R.IV.1-1 - Nomenclature (art. 64)

Au regard des modifications projetées, nous pouvons souligner les commentaires suivants :

- **A.3/1** : A partir du moment où il n'y a pas de modification « visuelle », cette disposition apparaît redondante voir contradictoire avec l'article D.IV.4 paragraphe 1^{er} 5° qui ne soumet à permis que les actes et travaux de transformation qui impliquent une modification de l'aspect architectural. Cette disposition devrait être supprimée.
- **A.4** : Pour les mêmes raisons de redondance que le point A.3/1, la modification proposée devrait être supprimée. L'atteinte à l'aspect visuel est sous-tendue par l'article D.IV.4 paragraphe 1^{er} 5°.
- **B.8/1** : Cette disposition est contradictoire avec le A.3/1, mais surtout avec l'article D.IV.4 5°. Comment en effet soumettre à permis des actes et travaux qui, par principe, en raison de l'absence d'impact architectural, en sont dispensés ?
- **B.9** : La volonté de soumettre à permis la démolition de volume secondaire au sein des zones soumises à l'aléa fort en matière d'inondation est compréhensible, mais l'étendre à l'enlèvement d'appareils de conditionnement d'air apparaît sans doute disproportionné au regard des objectifs poursuivis. On revient ici avec le principe de proportionnalité évoqué dans les considérations générales.
- **D2** : comme évoqué dans les considérations générales, nous sommes opposés à la dispense d'architecte dans ce cas au vu des exigences PEB applicables et de l'impact potentiel des travaux sur les réseaux techniques.
- **E.1** : Il conviendrait de définir, dans le R.IV.1-1, la notion de « mode de transport actif ».
- **F.1** : Il conviendrait de définir, dans le R.IV.1-1, la notion de « barrière légère métallique ou en bois ».
- **F2** : Il nous semble nécessaire de reprendre la condition relative à la structure composée de poteaux afin d'éviter que le F2 soit utilisé pour dispenser un deuxième volume annexe ou secondaire sur une même propriété.
- **G1** : Est-il ici pertinent de viser ici toutes les zones à risques et contraintes ?
- **I 1/1** : La notion de « bloc de propriété » devrait être définie.
- **J3/1** : Remarque similaire au G1. Il semblerait par ailleurs pertinent de fixer un nombre de m² maximum pour cadrer le l'imperméabilisation du site concerné.
- **J.5** : L'article mentionne comme exclusion tant les biens exposés aux risques naturels ou de contraintes géotechniques que ceux soumis à l'aléa d'inondation selon un scénario de forte probabilité. Il nous semble que le premier emporte le second.

- **L1** : Cette disposition emporte un certain nombre de remarques, mais dont la pertinence, et la latitude dans les réponses dépendent de la réglementation européenne dont nous n'avons pas eu le temps de prendre connaissance en détail.
 - o **premier point** : toutes les conditions de localisation, de taille ou d'implantations ont été supprimées. Il nous semble indispensable de pouvoir maintenir certains garde-fous sur le débordement, par exemple.



- o **deuxième point** : On évoque les modules au sol, mais dans la « situation » on mentionne « sauf lorsque l'installation est réalisée en toiture ». Cela nous paraît contradictoire.
 - o **troisième point** : il serait pertinent de définir ce qu'on entend par « conformes aux mesures d'atténuation des incidences sur l'environnement » sachant qu'aucune appréciation n'est apportée par l'autorité communale ou régionale.
- **L3** : L'article évoque les « *panneaux photovoltaïques* » et non « *les modules de production d'électricité (...) dont la de source d'énergie est solaire* ». Nous ne percevons pas l'intérêt de la distinction et de cette nouvelle notion. L'article ne prévoit par ailleurs pas de taille maximum pour l'installation. Des « champs » de panneaux pourraient donc être dispensés de permis sans, partant, d'analyse des incidences paysagères et environnementales. Il nous semblerait pertinent de limiter au mieux cette facilité, au regard des obligations européennes. Par ailleurs, les conditions relatives à la situation sont tantôt alternatives (i, ii), tantôt cumulatives (iii) ce qui ne facilite pas la compréhension. Il conviendrait également de définir « résiduaire » pour éviter toute appréciation.
 - **L4** : L'installation de pompe à chaleur sans permis et sans conditions préalables, notamment au regard de la mitoyenneté et des nuisances y liées ou sur la question du surplomb du domaine public nous paraît trop large et mériteraient d'être resserrées suivant les contraintes européennes. Pour faciliter la lecture, les hypothèses pourraient être distinguées dans deux points (L4, L4bis)
 - **M1** : Pourquoi limiter la hauteur des palissades en bois et des gabions à 1 mètre alors que la dispense porte sur des clôtures de 2 mètres de hauteur maximum ? Si l'objectif est de ne viser que le a), ne faudrait-il pas y mentionner simplement les 2 mètres ?
 - **N2** : L'application des zones à risque emporte de nouveau la question de la proportionnalité. Cette limitation est-elle pour exemple pertinente pour les niches ou les poulaillers ? Le cas échéant, en toute zone à risque ? Une évaluation plus fine mériterait d'être réalisée.
 - **W1** : La condition relative à la situation nous semble trop stricte dans la mesure où il s'agit de remplacement sans augmentation de surface imperméabilisée.
 - **W 22** : La notion « d'engin de mobilité active » mériterait d'être définie.

Depuis la fin de la « Task Force CoDT », voici plus de 3 ans, de nouvelles difficultés, attentes ou contraintes sont par ailleurs apparues dans l'application de la nomenclature qui mériterait sans doute des clarifications :

- **A (X)** : Il serait intéressant de résoudre le sort des volets, grillages, garde-corps qui peuvent s'apposer sur les fenêtres et portes des maisons. En distinguant peut-être ce qui est visible ou non de la voirie de desserte. Au même titre, il conviendrait de penser aux exonérations de

certaines « aménagements » de façade, dont la dispense n'est pas toujours claire (boite aux lettres, lampes, plaque nominative, numéro de police, « nom » de maison, etc.).

- **A6** : Il est d'interprétation constante de dire que si les actes et travaux ne sont pas visés par la rubrique (une lettre), il n'est pas possible de les intégrer dans une autre. C'est la rubrique la plus spécifique qui s'applique (ex. : une véranda n'est pas un volume secondaire). Or, il n'existe pas de catégorie « résiduaire » pour le A6 actuellement¹⁶. Il en découle qu'il faudrait un permis avec architecte en cas de non-respect des conditions y listées ; sauf à utiliser le B3 par souci de simplification administrative, ce que nous préconisons dans nos conseils aux communes. Il nous semblerait cependant plus pertinent, comme il est d'usage pour beaucoup de « lettre », et par souci de sécurité juridique, de le prévoir expressément dans le point A, au travers du A9 par exemple.
- **A7** : Il serait intéressant de préciser que la dispense s'applique également sur toiture plate.
- **A8** : Il serait utile de clarifier la question de savoir si on totalise seulement ce qui est nouveau ou si l'on comptabilise l'existant avec pour le calcul de 25 %.
- **A9** : Un architecte est-il réellement nécessaire pour « obturer » des baies ? Cela semble requis si la condition des « 25 % » n'est pas remplie. Une simplification semblerait opportune sur ce point (la réponse est différente pour la création/agrandissement de baies).
- **C1** : Il conviendrait de définir précisément ce qu'on entend par « véranda » pour faciliter la distinction avec les volumes secondaires. Pour exemple, une véranda qui n'est pas majoritairement vitrée tombe a priori dans le C2, mais n'est-ce pas alors un volume secondaire par principe puisque non (majoritairement) vitré ? Faut-il alors imposer un architecte conformément au B8 ?
- **P4** : L'article ne résout pas la question en cas de dispense de permis. Pour exemple, une école refait ses cuisines. Elle a besoin d'une installation le temps de travaux. Doit-elle dès lors demander un permis pour cette installation temporaire ? Un régime analogue de dispense devrait être prévu, mais cadré.

R.IV.4-1 6° (art. 66 3°)

L'avant-projet d'arrêté que « la modification de la destination de tout ou partie d'un bien au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 7°, est celle qui crée, dans une construction existante, dans une installation fixe ou mobile ou en dehors de celles-ci, une nouvelle fonction différente de la fonction principale établie sur le bien et qui consiste selon le cas en la mise en œuvre : (...) 6° dans un logement existant exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure tels que définis à l'article D.IV.57, alinéa 1er, 3°, d'une ou de plusieurs nouvelles pièces, répondant à une fonction de base au sens de l'article D.IV.4, alinéa 2 ».

Nous supposons donc que l'objectif visé est de soumettre à permis la création d'une chambre dans un comble, l'extension d'une salle de bain dans une remise ou la création d'une cuisine dans un garage attenant. Outre la question du contrôle de ces changements « d'utilisation » (comment vérifier concrètement qu'un changement d'utilisation a eu lieu ? Quid en cas de vente ? Par ailleurs, faudra-t-il vérifier la légalité administrative de toutes les pièces de vies ? Et comment ?)¹⁷, nous nous posons une question d'interprétation. L'article précise bien « *la modification de la destination de tout ou partie d'un bien au (...) est celle qui crée (...) une nouvelle fonction différente de la fonction principale établie sur le bien [nous soulignons]* ». Les hypothèses précitées ne nous apparaissent pas rencontrer cette exigence. Dans une maison d'habitation, les pièces créées auront une fonction identique et complémentaire à la fonction principale du bien. Accessoirement, et formellement, l'article 66 de l'avant-projet abroge le point 5° de l'article R.IV.41 et crée un point 6° qui devrait, a *fortiori*, être un point 5°.

R.IV.4-7, 2°

Il serait plus clair d'indiquer qu'un arbre faisant partie d'un groupe d'arbres contenant un ou plusieurs arbres remarquables selon le 1° est lui aussi considéré comme un arbre remarquable.

¹⁶ « Le placement ou le remplacement de portes ou de châssis, en élévation ou en toiture, par des portes ou des châssis visant à atteindre les normes énergétiques en vigueur ».

¹⁷ Et ce, sans préjudice de la question de la portée de l'article D.IV.57, alinéa 1er, 3° (v. supra).

R.IV.4-8, 2°

Nous ne comprenons pas pourquoi le caractère remarquable dépend de la situation sur le domaine public. Le critère de visibilité utilisé pour les arbres et arbustes semble plus pertinent.

ANNEXES

Comme évoqué dans « l'analyse générale », nous avons pu parcourir dans le délai imparti les annexes 4, 5bis et 9. Sans soucis d'exhaustivité, nous pouvons émettre les considérations suivantes.

De manière transversale :

- La fiche didactique, telle que disponible sur le site du SPW-TLPE, doit être mise à jour et diffusée largement pour expliquer plus avant les attentes et le contenu de ces différentes annexes.
- Le contenu lié au « Monitoring » de l'artificialisation (not. « superficie des terrains artificialisés nette (STA) », « part de terrain en pleine terre », superficie de terrain imperméabilisé nette (STI) ») est interdépendant de l'entrée en vigueur du SDT. A l'instar du volet commercial, l'entrée en vigueur de cette partie doit être liée à l'entrée en vigueur du SDT.
- Rappelons que les mesures destinées à l'urbanisation ne s'appliquent, à notre connaissance, qu'aux projets dont le terrain est > que 0,5 ha et uniquement 6 ans après l'entrée en vigueur du SDT (sous réserve des SDC préalables). L'annexe doit être retravaillée en ce sens pour éviter toute confusion et éviter les questions d'interprétation qui pourraient en découler (et, partant, la charge de travail des villes et communes).
- Il faut mentionner dans le point « Lutte contre l'étalement urbain », la localisation par rapport aux centralités. Ce point emporte les mêmes questions que les autres précités, mais il convient également de rappeler que les bordures de centralité inscrites au SDT figurent « 50 m ». Il ne sera donc pas toujours possible de définir précisément si le projet se trouve en centralité ou en dehors. Il conviendrait de permettre outre le « oui/non » une « motivation » démontrant que ce terrain est bien « in » et non « out » ;
- On peut également se poser la question du lien entre la partie « imperméabilisation des sols » et le coefficient d'imperméabilisation prévu dans le référentiel « Gestion des eaux pluviales » qui prévoit un mode de calcul spécifique¹⁸. L'important est d'éviter que le travail complémentaire incombe, in fine, à la commune.
- Suppression (« + 1 exemplaire par avis à solliciter ») : cette précision était intéressante en ce qu'elle soulignait au demandeur que d'autres exemplaires allaient (sans doute) être demandés par la suite. Le nombre d'exemplaires risque par ailleurs de s'accroître au regard du nombre d'instances à consulter. Une mention informative devrait continuer à exister pour clarifier la nécessité de demander des exemplaires complémentaires.
- Comme évoqué, il convient de rappeler que toutes les annexes doivent être fournies par le demandeur, en plus du papier, sous format informatique.
- Certaines annexes font référence à la « réunion de projet » dans un cadre spécifique et pas d'autres.
- Le nouvel article D.IV.26 précise que les annexes « *intègre[nt] les éléments nécessaires pour appréhender les risques naturels et les contraintes géotechniques majeures, tels que visés à l'article D.IV.57, 3°* ». Mis à part les « inondations », les annexes ne nous semblent pas contenir de nouveaux éléments relatifs aux autres risques et contraintes.

¹⁸ Ce dernier est calculé sur la base du rapport entre les surfaces nouvellement imperméabilisées et la surface totale du projet ou du site. La surface imperméabilisée est déterminée sur base de l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des nouvelles constructions (bâtiments, voiries, terrasses, espaces de roulage, piscines, trottoirs, ponts...), à l'exception d'une part, des bâtiments couverts de toitures vertes d'une épaisseur de plus de 10 cm (dans ce cas, l'emprise au sol du bâtiment correspondant est réduite de 75% de la surface horizontale de toiture verte), et d'autre part, des surfaces au sol couvertes de dolomie, dalles gazon, gravier, terre battue. Les surfaces couvertes d'asphalte imperméable, de béton imperméable, de dalles sur plots sont prises en compte dans la détermination de la surface imperméable. Ces surfaces sont calculées sur l'ensemble de la ou des parcelles concernées pour un permis d'urbanisme et sur l'ensemble du périmètre de projet pour un permis d'urbanisation ou un permis de construction groupée, le périmètre couvrant autant le domaine public que privé

Annexe 4

- L'annexe 4 reprend, à présent, un « rapport technique d'infiltration ». Il faudrait cependant préciser qui est visé par ce rapport et l'ampleur attendue. On pourrait par ailleurs y ajouter, « le cas échéant ». Il nous semble que le rapport ne devrait être fourni qu'en cas de non-respect des obligations d'infiltration du Code de l'eau, que ce soit pour les eaux pluviales ou les eaux de sortie de STEP.
Conformément au référentiel « Gestion des eaux pluviales », on pourrait également être plus précis. Le demandeur pourrait fournir :
 - le calcul de la surface incidente de son projet, le volume d'eau à maîtriser ainsi que le temps de vidange des dispositifs envisagés. Ces éléments sont calculés pour l'objet du permis uniquement (nouvelles surfaces) dans le cadre de demandes de permis d'urbanisation, des permis d'urbanisme et des permis de construction groupée, conformément à la note de calcul établie par le GTI. Le demandeur intègre à son dossier de demande un ou des fichiers PDF issus de l'outil du GTI qui reprennent les calculs effectués.
 - un rapport de perméabilité.
- L'annexe 4 mentionne toujours, « *le cas échéant, les mesures techniques actives et passives prévues par l'architecte pour prévenir ou minimiser les risques au regard des zones à risques définies par l'Agence fédérale de Contrôle nucléaire et en relation avec le plan d'action régionale en matière de lutte contre le radon* ». Or, en pratique, cette analyse n'est jamais réalisée et aucun document n'est rempli par l'architecte. Rappelons qu'au sens strict, près de la moitié des communes sont concernées. Au vu de la communication « Radon » actuellement réalisée par les autorités publiques, de nombreuses questions nous remontent sur la question de la complétude des dossiers. Doit-on déclarer un dossier incomplet dans tous les zones rouges ou orange de Wallonie en l'absence d'un dossier démontrant, au moins, que le terrain n'est pas concerné par le Radon ?

Annexe 5bis

- Il n'est pas clair de savoir si l'annexe 5bis s'entend en plus de l'annexe 4 ou à la place. L'article D.IV.4 8° vise tant la construction de nouvelles implantations commerciales que le changement de destination. En fonction de l'option, et spécialement si elle s'entend comme « suffisante », l'annexe 5bis doit être retravaillée.
- La question du lien entre le SDT et l'annexe pose également la question de la motivation du projet au regard des mesures guidant l'urbanisation des implantations commerciales. Exemple : l'alimentaire est admissible en centralité urbaine « *en complément de l'offre commerciale des cœurs de centralités, et à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton* ». Il conviendra que la justification figure dans l'annexe. La question de la « pleine terre » n'est pas évoquée.
- Il est demandé de préciser le nom des « enseignes ». Or elles ne sont pas toujours connues.
- De même, le volet « plan des enseignes » est par ailleurs intégré. Il pose la même question. Il conviendrait dans ce cadre de mettre « le cas échéant », pour permettre de travailler en deux temps en demandant un permis enseigne après avoir obtenu le permis d'urbanisme.

Annexe 9

- Outre le travail de simplification nécessaire précité, il nous semble que la grande majorité des projets de l'annexe 9 feront moins de 0,5 ha. Doit-on garder ces feuilles de calcul qui nous semble, par ailleurs, difficilement accessibles pour un citoyen non informé ?

tce/bip/ara/emj/8.02.24/imco/cvd