Avis A.1121

Avis sur l'avant-projet de décret abrogeant les articles 1er à 128 et 129 quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et formant le Code du Développement territorial

Adopté par le Bureau du CESW le 10 juin 2013

1. Saisine

En date du 18 avril 2013, le Gouvernement wallon a approuvé en première lecture l'avant-projet de décret abrogeant les articles 1er à 128 et 129 quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE) et formant le Code du Développement territorial.

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité, Monsieur Philippe Henry, a sollicité le 8 mai 2013 l'avis du Conseil sur le décret en projet. Cet avis est requis dans un délai de 35 jours.

Le 15 mai 2013, Monsieur Michel Dachelet, Chef de Cabinet adjoint, et Madame Marie-Elisabeth Mahy, Conseillère juriste au sein du Cabinet du Ministre Henry, sont venus présenter le projet précité devant la Commission de la Mobilité et de l'Aménagement du territoire (MAT) du CESW et le CWEDD.

Ce projet a ensuite été examiné par la Commission MAT les 23 et 30 mai 2013.

2. Exposé du dossier

L'objectif annoncé du nouveau Code du développement territorial est d'assurer un développement territorial durable et attractif de la Wallonie. Il vise à un meilleur aménagement du territoire, un meilleur urbanisme, mais également à l'amélioration du processus décisionnel. Il s'inscrit dans le contexte de la DPR 2009-2014 et de l'évaluation du CWATUPE réalisée le Bureau Perspective Consulting.

Cinq grands principes de développement territorial durable sous-tendent la réforme :

- l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources ;
- l'attractivité socioéconomique et la compétitivité territoriale ;
- la gestion qualitative du cadre de vie ;
- la mobilité maîtrisée ;
- le renforcement des centralités.

Ses principales lignes de force sont les suivantes :

- simplifier les révisions du plan de secteur ;
- stimuler la mise en œuvre des périmètres d'enjeu régional ;
- garantir les grands projets publics par les permis parlementaires ;
- simplifier l'urbanisation dans les périmètres 'U' ;
- mise en place d'outils de politique foncière ;
- remplacer les outils règlementaires par des outils indicatifs ;
- simplifier les permis par des délais de rigueur ;
- accompagner les acteurs dans la réalisation de leur projet ;
- assurer une plus grande sécurité juridique aux acheteurs de biens immobiliers ;
- faciliter les projets des agriculteurs ;
- créer une juridiction administrative de recours.

3. Avis

3.1. Considérations générales

Des délais de consultation inadaptés

Le Conseil insiste sur l'importance de cette nouvelle législation pour la Wallonie et sur les impacts importants qu'elle aura tant d'un point de vue économique et social que d'un point de vue territorial. Dans ce contexte, il regrette la brièveté du délai qui lui a été imparti pour la consultation. En conséquence, il a décidé d'adresser au Ministre Henry un avis guidé par la défense de l'intérêt général, sans entrer dans des considérations à caractère technique.
Il regrette également de ne pas avoir disposé des arrêtés d'application, qui auraient permis d'avoir une vision plus précise et plus complète des mesures envisagées. Le présent avis porte donc sur le seul avant-projet de décret et ne présuppose pas de l'avis que le Conseil pourrait avoir sur le document dans son intégralité, en ce compris les arrêtes d'application.

Un projet ambitieux

Le Conseil accueille favorablement le décret en projet qui a pour ambition de contribuer au développement et à l'amélioration du cadre de vie de la Wallonie. Il estime unanimement que la réforme du Code était une nécessité.

Il souligne positivement qu'un certain nombre de mesures retenues dans le projet répondent directement aux préconisations formulées par les partenaires sociaux dans son Avis A. 1039 Recommandations en matière d'aménagement du territoire – évaluation du CWATUPE envoyé au Ministre Henry et présenté au Parlement wallon. Ce projet semble concourir aux objectifs de lisibilité et de praticabilité du Code, de simplification des procédures et des outils, de cohérence des textes et de sécurité juridique des outils et des travaux tels qu'annoncés dans la DPR 2009-2014. A cet égard, le Conseil tient à saluer la mise en place de délais de rigueur pour les permis d'urbanisme et la structuration du Code en livres à l'instar du Code de l'Environnement.

Le Conseil apprécie par ailleurs la volonté du Gouvernement wallon de promouvoir une meilleure politique d'aménagement du territoire ainsi qu'un urbanisme de projet en lieu et place d'un urbanisme de contraintes.

Il rappelle que le Code ne doit pas être un instrument politique mais doit être neutre et composé uniquement d'un ensemble de procédures que les acteurs politiques et les praticiens de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme peuvent utiliser. Il doit être actionné dans le cadre des enjeux et objectifs décrits par ailleurs. Il importe donc de séparer le Code et la politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme défini par le Gouvernement wallon. C'est pourquoi, il estime par exemple que les quatre principes de développement territorial durable susmentionnés et l'indication d'un phasage des territoires à développer dans le cadre de l'élaboration des schémas ne devraient pas figurés dans le document.
Le Conseil considère que le Code doit être une boîte à outils permettant la concrétisation des politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme et non constituer un frein pour les porteurs de projets.
Dans le même ordre d'idée et dans l'esprit de la réforme, il estime que le caractère réglementaire et/ou indicatif des différents outils doit être clairement respecté. Les écarts par rapport aux outils indicatifs devraient utilement être argumentés de manière à développer une jurisprudence.

Des moyens humains, techniques et financiers à hauteur des ambitions du Code

Il ne fait aucun doute que la mise en œuvre du décret modifiera en sens divers les charges administratives, financières et techniques. Dans ces conditions, le Conseil insiste pour que l'Administration régionale et les communes réorientent au mieux les moyens humains et techniques, en quantité et en qualité, ainsi que les moyens financiers afin d'assurer la bonne exécution du nouveau code sans générer des effets non souhaités et en respectant l'esprit du texte (simplification des démarches, accélération des procédures…).

Définition des termes utilisés et interprétation de la législation

Le Conseil estime que le document aurait gagné en lisibilité s'il contenait en son article 2 la définition des concepts et outils utilisés afin de faciliter la compréhension et de conforter les options prises par le législateur. L'absence de définition claire de certains termes est source d'insécurité juridique importante. Que recouvre par exemple la notion de projet de territoire ou celle de centralité ?
Dans le même ordre d'idées, le Conseil relève que l'interprétation des textes du Code étant souvent difficile, elle peut varier d'un agent à l'autre. En vue de tendre vers une cohérence des projets, il demande la mise en place d'une jurisprudence administrative uniforme à l'échelle régionale. Dans le cas du fonctionnaire délégué, il propose un renforcement de l'encadrement de son travail afin qu'il soit dans les faits un représentant de la bonne exécution des textes régionaux plutôt qu'un décideur local aux visions propres.

Le Conseil note l'utilisation du vocable "utilisation rationnelle des territoires et des ressources" quand la DPR et l'exposé des motifs continuent de parler de gestion parcimonieuse du sol. Il conviendrait donc d'apporter les précisions nécessaires à l'interprétation des termes "rationnel" et "équilibré".

Stratégie communale de développement territorial

Le Conseil estime que certaines dispositions de la réforme telles que le schéma de développement communal et les périmètres 'U' auront des impacts en termes de développement territorial local. Pour assumer pleinement leurs responsabilités en toute transparence et gérer de manière parcimonieuse le patrimoine territorial, le Conseil considère que les communes devraient se doter d'une véritable stratégie de développement territorial prenant en compte les nouveaux besoins sociétaux et les objectifs en matière d'environnement, d'intermodalité, de mixités fonctionnelles et sociales ou d'intégration paysagère.

Zones d'intérêt "régional"

Se référant à des politiques menées dans d'autres pays, le Conseil invite le Gouvernement à créer des zones dites d'intérêt "régional" (par exemple, les zones aéroportuaires, les zones logistiques…) qui contribueraient efficacement au redéploiement économique et social régional. Une concentration des activités est d'autant plus justifiée dans un contexte de crise économique et de raréfaction des surfaces disponibles. Il serait particulièrement opportun d'installer des zones d'intérêt régional dans les bassins.
Le Conseil considère que la Wallonie, en concertation avec les opérateurs, serait la plus apte à définir ces zones (via des critères à déterminer), la gestion opérationnelle étant du ressort des opérateurs. Cette proposition s'inscrit parfaitement dans la logique poursuivie tant par le Gouvernement que par le Conseil de gestion parcimonieuse des terrains.
Dans cette logique, le Conseil se réjouit de la création des périmètres d'enjeu régional qui pourraient en partie couvrir les objectifs de ces zones d'intérêt régional dont la portée se veut essentiellement économique.

Périmètres "U"

Le Conseil estime que les périmètres 'U' devraient permettre de lutter efficacement contre la désurbanisation des centres urbains et la dispersion de l'habitat, considérées comme coûteuses pour la collectivité. Cet éparpillement se fait notamment au détriment d'une gestion parcimonieuse du sol, d'une approche de rationalisation des déplacements et de la mobilité et d'une répartition équilibrée entre ville et campagne. Ce renforcement de la centralité devrait permettre de répondre au défi démographique wallon.

Parallèlement à ces mesures et dans l'optique d'un développement territorial durable, le Conseil recommande d'initier une réflexion sur le mode de financement communal dans le sens d'une meilleure utilisation rationnelle du sol. En effet, les communes utilisent aujourd'hui la zone urbanisable comme source de revenus fiscaux via les additionnels à l'impôt sur les personnes physiques et au précompte immobilier. La recherche de telles recettes peut parfois conduire à une course non maîtrisée de l'urbanisation.

Pour les mêmes considérations que pour les zones d'aménagement communal concerté, le Conseil estime que la mise en œuvre des projets dédiés à l'activité économique dans les périmètres "U" devrait également s'inscrire dans le cadre d'une réflexion globale initiée par le Gouvernement wallon.

A la lumière des commentaires des articles, l'interprétation de l'article D.II.65 introduisant le périmètre U permet au Conseil de conclure que ce-dit périmètre U est compatible avec les zones destinées à l'urbanisation, en ce compris les zones d'activité économique et les périmètres spécifiques y associés. Si cela ne devait pas être le cas, cette compatibilité devrait être introduite de manière à permettre la continuité des activités économiques et industrielles existantes et la possibilité de nouvelles implantations.

Dématérialisation du permis d'urbanisme

Le Conseil insiste pour que le processus actuellement en cours de dématérialisation des demandes de permis d'urbanisme soit mené rapidement à son terme. Il recommande la mise en place d'un portail informatique accessible aux administrations régionales et locales afin de faciliter l'analyse de la complétude des dossiers, d'accélérer les processus de transmis pour avis et de faciliter l'archivage et le suivi des dossiers.

Coordination et mise en cohérence avec d'autres politiques

Dans un souci de transversalité des politiques, le Conseil insiste pour que le Code du développement territorial soit coordonné et mis en cohérence avec les autres polices administratives et codes adoptés par le Gouvernement wallon, comme par exemple le Code de l'Environnement, le Code de l'Eau, le décret Sols ou le futur code de l'Agriculture et de l'Horticulture. Par ailleurs, il estime que ces regroupements impose de réaliser une analyse juridique détaillée des prescrits afin d'éviter au maximum les possibilités de recours qui pourraient naître d'incohérences existant entre les différents textes.

Culture du développement territorial

Etant donné le caractère complexe de cette nouvelle législation et pour assurer la réussite de ce décret, le Conseil plaide pour que des actions d'informations soient menées à l'attention de tous les acteurs concernés : entreprises, citoyens, pouvoirs publics. Il considère qu'une bonne information sur les tenants et les aboutissants du code permettra d'éviter des réactions négatives liées à une incompréhension du texte. A cet égard, il invite le Gouvernement wallon à mener une approche proactive à destination des acteurs concernés.

Par ailleurs, le Conseil estime qu'il conviendrait de développer et généraliser une réelle culture de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine auprès de l'ensemble des acteurs mais également auprès des citoyens. L'appui d'institutions existantes comme la Fédération Wallonie-Bruxelles (brochures de l'architecture contemporaine…) et les Maisons de l'urbanisme (réalisation de fiches à destination des écoles…) ou la diffusion de bonnes pratiques (création de guides en cette matière) doivent être soutenus par les pouvoirs publics.
Le décret en projet stipule que le schéma de développement de l'espace régional et le schéma de développement communal doivent élaborer un projet de territoire. Le Conseil estime que sa construction s'avèrera d'autant plus forte qu'elle peut s'appuyer sur une culture partagée par l'ensemble des acteurs.

Dispositions transitoires

Le Conseil invite les auteurs du texte à être vigilants quant à la bonne mise en œuvre des dispositions transitoires afin que les nouvelles dispositions ne retardent pas le traitement des dossiers en cours. Ces dispositions transitoires devraient être clairement annoncées aux acteurs concernés.

Evaluation du Code

Le Conseil regrette qu'aucune disposition précisant la méthode et la périodicité d'évaluation du Code ne soit explicitée. Celui-ci doit être un outil qui puisse n'être raisonnablement adapté que si les circonstances l'exigent. Il doit être fiable sur le long terme, tout en pouvant faire l'objet d'évolutions principalement destinées à le

rendre plus efficace. Celles-ci doivent être les plus rares possibles et non systématiquement liées aux législatures régionales.
Par ailleurs, le Conseil considère que le Code du développement territorial doit faire l'objet d'une évaluation après deux ans de mise en œuvre de manière à voir s'il n'y a pas lieu d'y apporter d'éventuels aménagements. Il souhaite être consulté préalablement à toute réforme ou révision du Code.

Une consultation ultérieure sur les arrêtés d'application

Le Conseil remarque que des dispositions importantes seront fixées dans le cadre des arrêtés d'application. Il souhaite être consulté sur ces projets dès qu'ils seront déposés en première lecture au Gouvernement wallon.

3.2. Considérations particulières

Livre I – Dispositions générales

Cellule du développement territorial

Le Conseil s'étonne de la volonté du Gouvernement wallon de vouloir maintenir la Cellule du développement territorial alors que la DPR 2009-2014 propose l'intégration à terme de ses effectifs au sein de l'Administration.
Il estime que celle-ci doit pouvoir, lorsque l'intérêt d'un dossier est d'enjeu régional, bénéficier de moyens nécessaires pour traiter les dossiers prioritaires en matière d'aménagement et de développement territorial à caractère stratégique, sans qu'une structure parallèle soit créée au sein du Gouvernement wallon.

Délégation générale aux recours

Le Conseil soutient la volonté de création d'une juridiction administrative wallonne indépendante de l'Administration au premier niveau en vue de l'instruction des recours introduits sur la base des dispositions visées dans le code ou de la décision sur certains de ces recours.

Il relève que les recours introduits actuellement contre un permis mettent à mal d'office l'intégralité d'un projet. Il souhaite que la notion de "recours partiel" soit favorisée auprès de la nouvelle juridiction administrative afin de pouvoir, le cas échéant, limiter le recours à la seule partie contestée sans remettre en question l'ensemble du projet. La possibilité annoncée de boucles administratives auprès de cette juridiction semble aller dans ce sens.

Une analyse détaillée du fonctionnement de juridictions similaires, en particulier en Flandre, devrait permettre à la Wallonie de bénéficier pleinement de leurs expériences et résultats pour une mise en place la plus rapide et réussie possible.

Livre II – La planification

Schémas

Schéma de développement de l'espace régional

L'article D.II.3 §1er du décret en projet indique que la Commission régionale d'aménagement du territoire et le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable sont informés des études préalables et peuvent à toute époque formuler les suggestions qu'ils jugent utiles.
Le Conseil rappelle que l'aménagement du territoire porte sur la disposition spatiale des hommes et des activités. Il conjugue donc développement économique, habitat, transports et communications. En conséquence, le Conseil demande d'être également informé et entendu dans le cadre du processus de construction du SDER.

Hiérarchie des schémas

Le Conseil est favorable à la hiérarchie du schéma de développement communal et du schéma d'urbanisation pour autant que celui-ci puisse s'élaborer au sein des périmètres 'U' et que la commune puisse mettre en œuvre une partie de son territoire sans nécessairement définir un schéma de développement communal.

Trames verte et bleue

Le décret en projet indique que le schéma de développement de l'espace régional, le schéma de développement communal et le schéma d'urbanisation doivent comprendre la trame verte et bleue existante et projetée.
Comme exprimé dans son Avis A. 1098 relatif aux propositions d'objectifs du futur schéma de développement de l'espace régional, le Conseil s'étonne de l'utilisation du vocable 'Trame verte et bleue' que les instances européennes parlent d'infrastructure verte (communication de la Commission européenne du 6 mai 2013) et de réseau écologique paneuropéen (Conseil de l'Europe). C'est pourquoi, il préconise le retour au concept de 'Réseau écologique' qui a fait l'objet de publications. Par ailleurs, les termes 'Trame vert et bleue' ne sont pas adaptés car ils font plutôt référence à des aspects touristiques.

Plan de secteur

Révision de plans de secteur

Les plans de secteur ont été dressés sur la base d'un diagnostic posé sur l'espace pendant les années '70 et '80. Actuellement, les problèmes et les différents enjeux ne sont plus les mêmes. Pour le Conseil, il est important de réviser ces plans en fonction des nouveaux besoins sociétaux et des objectifs en matière de développement territorial, d'environnement, de changement climatique, de sécurité alimentaire des approvisionnements, d'intermodalité ou de mixités fonctionnelle et sociale. Cette révision doit mettre en adéquation le territoire avec ses besoins quantitatifs et qualitatifs et aller dans le sens d'une meilleure utilisation rationnelle du territoire. Afin d'éviter des modifications tous azimuts, le Conseil préconise une gestion globale et cohérente des changements d'affectations, coordonnée par le Gouvernement wallon.

Zone d'habitat et zone d'habitat à caractère rural

Le décret en projet stipule qu'une série d'activités et d'établissements sont autorisées en zone d'habitat "pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone" (art. D.II.22 et art. D.II.23 du projet).
Le Conseil estime que l'interprétation de cette notion est relativement difficile et mériterait d'être cadrée de manière plus précise.

Zones d'aménagement communal concerté

Les zones d'aménagement communal concerté pourraient représenter un certain potentiel pour l'accueil d'activités économiques. Pour de nombreuses raisons, certaines communes préfèrent affecter ces zones à de l'habitat. Le Conseil souhaite que les communes soient sensibilisées à cette problématique afin qu'elles adoptent un comportement responsable conciliant au mieux les besoins en zones d'habitat et les besoins en zones d'activité économique.
Dans le cadre d'une approche globale initiée par le Gouvernement wallon, le Conseil estime que la mise en œuvre des zones d'aménagement communal concerté par le Conseil communal à destination de l'activité économique devrait être davantage encouragée par le Gouvernement.

Zones d'activité économique industrielle

Le décret en projet stipule que les dépôts de boue de dragage peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, dans les zones d'activité économique industrielle situées le long des voies d'eau navigables.
Il estime qu'il serait judicieux de prévoir une limite dans le temps pour le dépôt de ces boues ainsi que de prendre des mesures de protection pour l'environnement. Par ailleurs, le terme 'dépôt' devrait être défini.

Par ailleurs, il attire l'attention sur le fait que certains critères introduits en matière d'accueil d'activités économiques (telles que la mobilité ou la sécurité) ne doivent pas conduire à implanter un trop grand nombre d'activités non industrielles dans ces zones.

Zones d'activité économique spécifique

Le Conseil relève que la définition de la zone de surimpression "R.M." ne permet pas l'installation dans cette zone des activités économiques autres que des industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement.
Il estime que cette définition ne favorise dès lors pas la mixité des activités économiques dans de telles zones, qui ne doivent pas être exclusives.

Par ailleurs, le Conseil estime que la mise en œuvre de périmètres ou de dispositifs d'isolement doit être envisagée de manière pragmatique, au cas par cas, de manière à permettre l'implantation de certaines activités compatibles avec la préservation d'un niveau optimal de sécurité pour les travailleurs et les riverains.

Zone d'extraction

Le décret en projet stipule que la zone d'extraction devient, au terme de l'exploitation, une zone d'espaces verts et son réaménagement, en tout ou en partie, est fixé par le permis qui autorise l'extraction.
Le Conseil propose que cette zone devienne une des zones non destinées à l'urbanisation. Il nous semble en effet que d'autres affectations sont également possibles au terme de l'exploitation.

Principes applicables à la révision du plan de secteur

L'article D.II. 42 & 2 du décret en projet indique que l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation doit être attenante à une zone existante destinée à l'urbanisation à l'exception de certaines zones.
Le Conseil relève que l'application de cette disposition pose dans certains cas des problèmes lors de l'inscription de zones d'activité économique mixte. En effet, dans certains cas, ce dispositif conduit à la création de zones intermédiaires entre la zone créée et la zone attenante. C'est pourquoi le Conseil souhaite que la zone d'activité économique mixte puisse également bénéficier de cette "dispense de voisinage" dans le cas où une localisation détachée d'une zone existante serait manifestement préférable à une localisation attenante. L'étude d'incidences de plan devrait pouvoir valider ou invalider le cas échéant cette option.

Il est indiqué à l'article D.II. 42 & 3 du décret en projet que l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation ne peut prendre la forme d'une urbanisation en ruban le long de la voirie.
Le Conseil attire l'attention du Gouvernement wallon que cette disposition va à l'encontre de la disposition retenue dans l'avant-projet de décret relatif à la voirie communale qui prévoie d'octroyer aux communes la possibilité d'urbaniser en ruban le long des voiries.

Effets juridiques

L'article D.II.53 du décret en projet stipule que les prescriptions graphiques et littérales des plans de secteur ont valeur réglementaire. En cas de contradiction entre les prescriptions graphiques et littérales, les prescriptions graphiques l'emportent sur les prescriptions littérales.
Le Conseil s'interroge sur la pertinence de cette disposition. En effet, dans la pratique, la version vectorielle des plans de secteur ne présente pas un haut degré de précision géométrique. Cette situation peut conduire à l'annulation du permis d'urbanisme.

A l'article D.II.58 du document, il est indiqué que les modules qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier conformes au plan de secteur et dont la source d'énergie est exclusivement d'origine solaire peuvent être autorisés aux fins de production d'électricité ou de chaleur ou d'épuration.
Le Conseil recommande que l'incidence éventuelle des modules sur les zones voisines, et plus particulièrement sur les zones agricoles, soit limitée.

Compensations planologiques ou alternatives

Le Conseil regrette que l'étude menée par la Cellule du développement territorial concernant les compensations planologiques lors de l'inscription de nouvelles zones urbanisables et le balisage des modes de compensation tant planologiques qu'alternatifs n'ait pas conduit à la formulation de propositions dans le projet de réforme du Code.
Il préconise que la procédure retenue privilégie avant tout les compensations planologiques. Il note toutefois que cette formule peut s'avérer irréalisable dans certains cas de figure, nécessitant alors le recours à des compensations alternatives. Dans cette hypothèse, il conviendrait de mieux cadrer l'établissement de ces compensations alternatives.

Par ailleurs, le Conseil s'interroge sur la manière avec laquelle le principe fondant les mécanismes de compensation s'appliquera dans le cas de l'inscription des périmètres "U".

Dérogation aux dispositifs

Le décret en projet stipule que des dérogations à des schémas, au plan de secteur ou à un guide régional d'urbanisme ne peuvent être octroyées que si, entre autres, elles respectent, renforcent ou recomposent le cadre bâti ou les lignes de force du paysage.
Bien que ces dispositions aillent dans le sens d'une plus grande autonomie communale, le Conseil rappelle le souci de cohérence des différents actes et travaux (voir remarque ci-dessus concernant la voirie communale).

Livre IV – Les permis, les déclarations et les certificats d'urbanisme

Déclaration urbanistique

A l'instar de ce qui se fait en matière d'établissements classés, le Conseil estime que le concept de déclaration urbanistique devrait être élargi pour des projets de petite envergure. Dans la logique d'une meilleure adaptation des outils et des procédures à la nature des projets, il demande la mise en place d'une réflexion quant à l'opportunité de classer les projets d'urbanisme en différentes catégories. Une telle démarche, si elle s'avérait possible, permettrait de calibrer les procédures en fonction de l'importance du projet.

Livre V – L'aménagement du territoire et l'urbanisme opérationnels

Le Conseil se réjouit des dispositions retenues en matière de reconversion des friches industrielles et des chancres paysagers dans le projet, tout en déplorant l'absence de mesures relatives aux friches commerciales.

Livre VI – Politique foncière

Le Conseil approuve la volonté de voir développer une réelle politique foncière, tant au niveau régional qu'au niveau local. Pour lui, il ne saurait y avoir de véritables politiques publiques d'aménagement du territoire sans une maîtrise rigoureuse du foncier, permettant de disposer de terrains à bâtir à des coûts accessibles.
Le Conseil regrette toutefois que le paiement de la plus-value soit limité au secteur privé.
Par ailleurs, il conviendrait de prévoir, en contrepartie du système des plus-values, une indemnisation liée aux moins-values d'un terrain en raison des modifications de ses prescriptions urbanistiques.