

## Avis

AT.24.20.AV – ENV.24.23.AV

Avant-projet d'arrêté modifiant le Code du développement territorial et abrogeant l'arrêté du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du Commerce et de la Commission de recours des implantations commerciales, l'arrêté du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale, l'arrêté du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement et l'arrêté du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du Commerce et de la Commission de recours des implantations commerciales

Avis adopté le 16/02/24

## DONNEES INTRODUCTIVES

<u><i>Demandeur :</i></u>	Ministre de l'Aménagement du territoire
<u><i>Date de réception de la demande :</i></u>	3/01/2024
<u><i>Délai de remise d'avis :</i></u>	45 jours
<u><i>Référence légale :</i></u>	Article D.I.4 du Code du développement territorial (CoDT)
<u><i>Préparation de l'avis :</i></u>	Groupe de travail composé de membres des Pôles Aménagement du territoire et Environnement (5 réunions : 17 et 25 janvier, 1, 7 et 15 février 2024) Le dossier a été présenté aux Pôles le 17 janvier 2024 par M. Benoît GERVASONI, attaché au Cabinet du Ministre W. BORSUS et ses conseillers, Mme Nathalie VAN DAMME et M. Loïc GERONNEZ
<u><i>Approbation :</i></u>	16 février 2024

### *Brève description du dossier :*

Sur proposition du ministre de l'Aménagement du territoire Willy BORSUS, le Gouvernement wallon a approuvé le 20 décembre, en première lecture, un avant-projet d'arrêté modifiant le CoDT et abrogeant divers arrêtés du 2 avril 2015 visant les implantations commerciales afin d'exécuter la modification de la partie décrétable du CoDT en cours d'adoption.

L'avant-projet d'arrêté comporte quatre volets :

- Il adapte le CoDT aux objectifs de réduction de l'étalement urbain ;
- Il procède à plusieurs améliorations du CoDT en tirant parti de l'expérience acquise depuis sa mise en œuvre ;
- Il procède à l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et concentre l'appréhension des implantations commerciales, tant au niveau de la planification que des autorisations, dans le CoDT ;
- Il propose de nouvelles mesures en matière de lutte contre les inondations et il intègre les recommandations de la commission d'enquête parlementaire chargée d'examiner les causes et d'évaluer la gestion des inondations de juillet 2021 en Wallonie.

## 1. PREAMBULE

Les Pôles relèvent que ce projet d'arrêté s'inscrit dans le cadre d'une réforme dont les enjeux peuvent influencer durablement le développement du territoire wallon et impacter quotidiennement la pratique de nombreux acteurs du territoire. Ils insistent donc sur l'importance de la consultation de ces acteurs. Dans ce cadre, les Pôles estiment que les délais qui sont imposés aux différents organes consultatifs pour réagir à un dossier de cette importance sont courts au vu de leur surcharge de travail liée actuellement à un surcroît de sollicitations émanant du Gouvernement wallon. Ils n'ont dès lors pas pu faire une analyse en profondeur de l'ensemble des dispositions de ce projet d'arrêté comme ils l'auraient souhaité.

## 2. COMMENTAIRES GENERAUX

### 2.1. Sur les liens entre la réforme du CoDT et le Schéma de développement et du territoire (SDT)

Les Pôles relèvent que la réforme du CoDT est étroitement liée au SDT, ce qui induit plusieurs incertitudes du fait que le SDT n'est pas encore adopté définitivement. Ils relèvent notamment que les nouveaux formulaires se réfèrent aux différentes définitions reprises dans le SDT (ex : terrain (non) artificialisé, superficie de terrain artificialisé, superficie de terrain brute, superficie de terrain en pleine terre, part de terrain en pleine terre, superficie de terrain imperméabilisable, centralité villageoise, centralité urbaine, centralité urbaine de pôle, ...). Si l'on exige l'utilisation des nouveaux formulaires à un moment où le futur SDT ne serait pas encore adopté, les renseignements obligatoires pour que le dossier de demande puisse être qualifié comme complet, ne seront légalement pas disponibles. Cela pourrait donc sérieusement bloquer la délivrance des permis.

Des commentaires similaires peuvent être faits pour les liens entre le volet commercial du CoDT, dont l'entrée en vigueur est prévue le 1<sup>er</sup> juin 2024, et le SDT dont l'entrée en vigueur n'est pas encore fixée.

Les Pôles insistent dès lors pour que l'adoption du SDT soit concomitante à l'entrée en vigueur de l'AGW CoDT.

### 2.2. Sur l'optimisation des procédures

Les Pôles estiment indispensable que le projet d'arrêté soit adapté de manière à répondre aux conditions suivantes :

- S'inscrire dans un objectif de simplification administrative.  
Ils demandent notamment de simplifier les procédures administratives actuellement complexes de manière à faciliter et accélérer la rénovation énergétique du parc immobilier wallon. Ils relèvent également qu'un véritable travail de simplification administrative doit être mené au niveau des annexes. Pour ce faire, les Pôles ont émis plus loin dans l'avis diverses considérations.
- Assurer la dématérialisation des procédures administratives liées à l'aménagement du territoire et ce en cohérence avec celles du permis d'environnement. Cela permettra notamment une réduction des délais de procédures d'octroi des permis et un allègement de la charge administrative des communes et des demandeurs.
- Viser l'amélioration de la sécurité juridique des permis et l'attractivité de notre territoire.

### 2.3. Sur la définition des notions utilisées

Les Pôles demandent de définir clairement l'ensemble des notions qui sont reprises dans le projet d'arrêté notamment de manière à éviter des problèmes d'interprétation. Les commentaires des articles n'apportent pas plus d'informations. Par exemple, il serait utile de définir les notions suivantes : « *bassin*

*industriel* », « bloc de propriété », « carrières ayant été exploitées », « désartificialiser », « conforme aux mesures d'atténuation des incidences sur l'environnement », « zones résiduaires »,...

Pour les Pôles, le décret et son arrêté doivent se suffire à eux-mêmes. L'ensemble de ces notions devront donc être définies dans l'arrêté.

De manière générale, il est souhaitable que l'ensemble de la réforme et les définitions y afférentes n'entraient pas l'extension et le développement des activités économiques et industrielles situées hors centralités car peu compatibles, voire incompatibles avec la fonction résidentielle.

#### **2.4. Sur la réforme des charges d'urbanisme**

---

Les Pôles soutiennent l'objectif du Gouvernement wallon de mettre en place une méthodologie visant à calculer les « montants théoriques » des charges d'urbanisme. Cette démarche semble susceptible de répondre aux attentes d'objectivation, d'équité et de prévisibilité recherchées par les acteurs de terrain.

Les Pôles rappellent cependant les enjeux sous-jacents à la mise en œuvre du mécanisme de charge d'urbanisme au travers de la révision du décret CoDT et de son projet d'arrêté. Le montant théorique tel qu'ambitionné ne peut en effet grever l'objectif d'optimisation spatiale porté par la Région wallonne et qui emporte des ambitions de réhabilitation des sites industriels, d'accessibilité au logement, de rénovation énergétique, de reconstruction de la ville sur la ville, etc.

Il souligne par ailleurs le contexte particulier actuellement subi par le secteur immobilier. Voici quelques chiffres pour l'illustrer [1] :

- En septembre 2023, 40% des projets autorisés sont suspendus dans l'attente d'une meilleure conjoncture ;
- En 2023, le nombre de ventes immobilières a baissé de 12,1 % en Wallonie ;
- En 2 ans, les coûts de la construction et de la rénovation ont connu une augmentation de 25 %, soit la même augmentation que celle enregistrée sur une période de 11 ans, entre 2008 et 2019 ;
- L'accessibilité financière à la propriété s'est fortement dégradée. Les chiffres du secteur l'attestent. En 2019, 7 ménages sur 10 pouvaient accéder à la propriété d'une habitation moyenne d'une valeur de 240.000 €. Aujourd'hui, en 2023, cette même habitation vaut 320.000 €, et seuls 4 ménages sur 10 peuvent l'acheter ;
- Le nombre d'emprunts hypothécaires octroyés témoigne également de cette dégradation. Le nombre de crédits accordés en 2023 est le plus bas depuis 10 ans.

Dans ce contexte spécifique et inédit, les Pôles formulent les propositions suivantes pour ajuster ce projet au regard de ces objectifs et réalités :

- Reformuler la méthode de détermination des charges d'urbanisme en co-construction avec les acteurs concernés et au regard des considérations reprises plus bas dans l'avis ;
- Prévoir une méthodologie de calcul de la charge pour les logements neufs qui soit agile et qui tienne compte des caractéristiques du projet et de leur adéquation avec les objectifs du SDT et des difficultés des secteurs (inflation) ;
- Etablir une évaluation plus globale des projets immobiliers, comportant notamment les impacts négatifs et positifs, et les mettre en balance dans l'appréciation de la proportionnalité ;
- Prévoir un encadrement plus clair et plus précis de la proportionnalité des charges d'urbanisme imposées ;

---

[1] Chiffres issus d'un récent sondage mené par l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI)

- Prévoir une période transitoire justifiée par le risque de systématisation des charges d'urbanisme emporté par ce nouveau texte et par l'impact sur la viabilité des projets et, en conséquence, sur l'accessibilité au logement ;
- Organiser une évaluation périodique du système et de ses impacts, notamment sur l'accessibilité au logement et sur la viabilité des projets. Les Pôles insistent pour qu'une clause de rendez-vous soit prévue après 12 mois d'entrée en vigueur du texte.

## **2.5. Sur l'évaluation de la proportionnalité de la charge d'urbanisme**

### **2.5.1. Méthodologie et étude incomplètes**

Les Pôles ont eu l'occasion d'entendre Idea Consult sur l'étude visant à apprécier la soutenabilité des charges pour les projets de logements neufs. Cette étude a notamment pu alimenter les travaux de rédaction de l'article R.IV.54-3 § 4 en traduisant les principes selon lesquels le ministre est habilité à fixer la méthodologie, mais qui servira également de base au développement de cette méthode dans l'arrêté ministériel. Or, les Pôles identifient de nombreuses lacunes dans cette étude qui doit être corrigée avant d'être utilisée.

Les Pôles soulignent notamment les manquements majeurs suivants :

- Les prix du marché auquel il est fait référence ne sont plus d'actualité, compte tenu de la forte évolution de celui-ci ces derniers mois ;
- Les taux d'intérêt considérés dans cette étude ne sont plus les taux pratiqués actuellement (2 % VS 5 %) ;
- L'étude sous-estime la durée d'amortissement des projets immobiliers, notamment en considérant la réception de l'immeuble comme point final, alors que la commercialisation se poursuit généralement au-delà du moment de la réception de l'immeuble ;
- Certains coûts fixes des entreprises porteuses de projets sont oubliés dans l'étude. Il s'agit des coûts fixes indirectement liés au projet, mais à répercuter sur la rentabilité du projet (taxes diverses, bureaux et personnel administratif, ...)
- L'étude ne tient pas compte des coûts de démolition et de dépollution, opérations inhérentes aux projets, très coûteuses et pourtant faisant partie intégrante des impacts positifs des projets de logements neufs ;
- L'étude présente certaines imprécisions qui nécessitent d'être clarifiées ou explicitées. Par exemple, les Pôles citent l'intégration ou pas de la TVA dans les montants indiquant le coût d'équipement ou encore le fait que la détermination de la structure de la population doit viser spécifiquement celle qui est concernée par les équipements.

Les Pôles insistent pour que l'étude soit adaptée pour répondre à ces manquements. Plus globalement, ils demandent de corriger l'approche en concertation avec les acteurs concernés.

### **2.5.2. Appréciation de la proportionnalité des charges d'urbanisme**

Les Pôles demandent qu'une réflexion sur les effets positifs des projets et leurs apports pour la collectivité soit menée en vue de fixer des balises dans l'appréciation du principe de proportionnalité des charges d'urbanisme.

Les Pôles demandent également qu'en évaluant la proportionnalité des charges d'urbanisme, il soit tenu compte de tous les équipements profitant à la collectivité éventuellement déjà intégrés au projet.

### **2.5.3. Principe d'équité entre les projets**

Les Pôles constatent que la méthodologie proposée dans le projet d'arrêté ne vise que les projets de logements neufs. Or, ils estiment que tout projet, qu'il vise la création de logements neufs ou la

rénovation de logements anciens, qu'il comporte de la mixité de fonctions, qu'il soit porté par des professionnels ou des privés ou que ce soit un projet d'une seule unité ou plusieurs unités, génère un impact sur la collectivité devant être analysé et, le cas échéant, proportionnellement compensé.

Ils insistent donc sur l'importance d'élaborer une méthodologie applicable à tous les types de projets de logements et ce, dans un contexte d'optimisation spatiale privilégiant notamment la mixité et la réhabilitation du bâti existant.

## **2.6. Sur la mise en conformité avec le règlement UE (2022/2577) du Conseil du 22 décembre 2022 établissant un cadre en vue d'accélérer le déploiement des énergies renouvelables**

---

Les Pôles sont favorables à la mise en conformité du CoDT avec le règlement UE (2022/2577) du Conseil du 22 décembre 2022 établissant un cadre en vue d'accélérer le déploiement des énergies renouvelables, notamment en exemptant de permis les mâts de mesure et en facilitant l'obtention de permis pour les panneaux photovoltaïques. Toutefois, les Pôles soulignent que l'importante question du repowering n'est pas, à ce stade, intégrée dans les procédures administratives du présent projet d'arrêté.

Les Pôles rappellent qu'assurer l'applicabilité de ce règlement n'est qu'une première étape. Il s'agira en parallèle, d'assurer la transposition de la récente Directive (UE) 2023/2413 du 18 octobre 2023 modifiant la directive (UE) 2018/2001, le règlement (UE) 2018/1999 et la directive 98/70/CE en ce qui concerne la promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables, et abrogeant la directive (UE) 2015/652 du Conseil et d'adapter l'ensemble des textes réglementaires wallons, en ce compris la circulaire relative aux permis d'urbanisme pour le photovoltaïque.

## **2.7. Sur les nouvelles mesures en matière de lutte contre les inondations et de protection des zones à risques et de contraintes géotechniques**

---

Les modifications apportées impliquent que lorsqu'un bien est situé en tout ou partie dans une zone à risque, spécialement en zone d'aléa d'inondation à l'aléa élevé, les dispenses de demande de permis ne s'appliquent plus pour une partie importante des actes et travaux (tant la construction/démolition de volume annexe que la création/suppression de mares, l'installation/suppression de carport, de clôture, d'abris de jardin, d'abris pour animaux...). Dans certains cas, la modification renvoie à la définition de « *contraintes géotechniques majeures telles que définies à l'article D.IV.57, al 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>* » du CoDT sans aucune précision sur l'intensité de la contrainte. Parmi ces contraintes, figure le risque sismique. Sans précision de l'intensité, toute la région wallonne est couverte. Si le risque élevé est retenu, une grande partie des Provinces de Liège et du Hainaut resterait couverte. Or, vu les petits travaux visés, imposer une demande de permis de manière si étendue semble disproportionné par rapport aux éventuels risques. De plus, les Pôles attirent l'attention sur le risque de surcharge administrative pour les administrations communales et régionales (notamment les instances d'avis) liée à une augmentation importante de la quantité de permis demandés, mais également pour les entreprises. Ils se demandent d'ailleurs si cet impact a fait l'objet d'une évaluation.

C'est pourquoi, les Pôles proposent que l'ajout d'un nouveau critère lié à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique soit explicitement circonscrit à l'aléa d'inondation selon un scénario de crue de forte probabilité au sens de l'article D.53-2 § 3 du Code de l'Eau.

Au-delà de ce surplus de travail, les Pôles redoutent que les travaux visant précisément à protéger le bien contre les risques naturels se voient retarder ou adresser un refus.

De plus, les Pôles ne comprennent pas ce qui sous-tend le fait de considérer que l'ajout de nouvelles pièces dans un logement existant constitue un changement de destination sous prétexte que le bien est exposé à un risque naturel. Ce n'est en rien comparable au fait d'exercer une activité ou d'installer un équipement qui soit contraire à l'affectation au plan de secteur. Ici encore, les Pôles constatent malheureusement que

la seule réponse au problème des inondations pour les logements qui existent déjà consiste à établir des contraintes au lieu de faciliter les aménagements nécessaires.

Par ailleurs, ils s'interrogent sur l'impact qu'aura ce texte sur les actes et travaux qui ont été réalisés sans permis et qui le seront dorénavant.

## 2.8. Sur les permis d'implantation commerciale

---

Dans son avis relatif au décret, le Pôle Aménagement du territoire relevait ce qui suit : « *La réforme supprime la base réglementaire de la régulation des implantations commerciales (et les 4 critères de l'art. 44 de celle-ci) pour la confier au D.I.1 du CoDT et aux schémas régionaux et communaux (indicatifs). Le Pôle s'interroge dès lors sur les moyens juridiques solides qui existeront pour gérer cette matière. Il attire l'attention sur le fait qu'une dérégulation aurait des effets négatifs directs et graves sur l'étalement urbain, la dévitalisation des centres et le renforcement de la dépendance à la voiture* ». Les Pôles constatent que le projet d'arrêté ne répond pas à ces questions.

Sans préjudice du lien avec le SDT précité, les Pôles s'interrogent par ailleurs sur les possibilités de recours contre des décisions qui seront moins objectivables en l'absence de ces critères, et donc moins prévisibles. Le seul cadre permettant une certaine prévisibilité sera alors le SDT. Les Pôles insistent dès lors pour que l'adoption du SDT soit concomitante à l'entrée en vigueur du CoDT.

Ils s'interrogent également sur les éventuelles mesures transitoires nécessaires pour les demandes de permis d'implantation commerciale qui seraient déposées avant le 1<sup>er</sup> juin 2024, notamment en ce qui concerne la consultation de l'Observatoire du commerce qui constituera une nouvelle section du Pôle Aménagement du territoire.

## 2.9. Sur la rénovation énergétique des bâtiments

---

Les Pôles insistent pour que l'ensemble des mesures proposées pour faciliter la rénovation énergétique des bâtiments ne se limitent pas à ceux destinés aux logements, mais concernent également les bâtiments destinés aux activités économiques dont la rénovation énergétique doit également être soutenue.

De plus, les Pôles estiment qu'il est important que les entreprises aient l'assurance d'un cadre administratif qui soit le plus simple possible et qui facilite la réalisation des travaux de rénovation énergétique de logements qui seront de plus en plus nombreux.

Les Pôles demandent également une réforme plus globale sur ces questions et que l'ensemble des contraintes liées aux questions de rénovation énergétique soient analysées. Par exemple, il y aurait lieu de modifier le décret « voirie », en particulier pour faciliter l'isolation des façades extérieures des bâtiments (spécialement des habitations) situés sur l'alignement des voiries. Les facilités procédurales consacrées par le CoDT (notamment la dispense de permis, sous certaines conditions, pour la réalisation de tels travaux) sont mises à mal par la nécessaire application du décret « voirie » lorsque l'isolation empiète, ne fut-ce que de quelques centimètres, sur la voirie. En effet, pour isoler la façade extérieure, une procédure lourde doit être mise en place et décourage tant les particuliers que les communes à se lancer dans ce type d'isolation. Ces contraintes n'apparaissent pas en phase avec les politiques énergétiques et climatiques wallonnes.

## 2.10. Sur les nouvelles annexes

---

Les Pôles insistent sur l'importance d'inscrire pleinement ces annexes dans l'objectif de simplification administrative qui sous-tend la réforme actuelle du CoDT. Or, d'important efforts de simplification sont encore à faire pour que ce soit le cas.

Les Pôles émettent différentes pistes de solution pour simplifier ces annexes, les harmoniser et les rendre plus compréhensibles :

- Fixer leur contenu dans un arrêté ministériel afin de leur assurer une nécessaire agilité ;
- Assurer leur dématérialisation ;
- Mettre à disposition des demandeurs de permis un outil didactique qui permet de mieux comprendre la manière dont les formulaires doivent être remplis ;
- Définir les notions utilisées directement dans les formulaires afin d'éviter de devoir aller chercher des explications d'éclaircissement dans les parties décrétales et réglementaires du CoDT, voire dans le SDT ;
- Prévoir des annexes applicables à la Wallonie, et non par commune, en supprimant par exemple l'obligation d'insérer le logo des communes ou encore de reprendre les coordonnées du délégué à la protection des données ;
- Adapter les informations demandées au type de permis sollicité. Les Pôles relèvent en effet que les informations à fournir dans les annexes 4 et 9 sont quasi identiques alors qu'elles ne visent pas le même type de demande de permis.

Les Pôles suggèrent également de mettre en évidence, soit via les annexes, soit via la notice d'évaluation, l'application de la séquence ERC par les porteurs de projets tel qu'envisagé par le SDT.



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

Dans cette partie de l'avis, les Pôles font référence à la numérotation des articles du CoDT et non à la numérotation reprise dans le projet d'arrêté.

#### 3.1. Livre I – dispositions générales

##### Article R.I.5.2.

Les Pôles prennent acte que le projet d'arrêté opérationnalise la nouvelle section « Développement commercial » du Pôle Aménagement du territoire en définissant sa composition et ses missions.

Pour plus de clarté, les Pôles proposent de préciser le premier nouvel alinéa de la manière suivante : « *La section « Développement commercial » du Pôle prépare les avis relatifs aux demandes de permis relatifs à des commerces dont la surface commerciale nette est égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup> au sens de l'article D.IV.4 alinéa 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup>.* ». Cet ajout est conforme avec les dispositions reprises à l'article D.IV.35.

De plus, les Pôles relèvent une incompréhension quant au fait de savoir si le Pôle Aménagement du territoire doit remettre un avis sur des projets commerciaux non spécialisés de plus de 2500 m<sup>2</sup>, et donc soumis à étude d'incidences sur l'environnement, lorsqu'ils sont situés dans une commune disposant d'une CCATM. Le Code de l'Environnement précise que le Pôle n'est pas consulté dans ce cas précis, alors que le projet d'arrêté précise que le Pôle émet un avis sur tous les projets dont la surface commerciale nette est égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup>. Les Pôles rappellent que tous les avis sont émis au nom du Pôle Aménagement du territoire et non d'une section en particulier.

Afin de lever cette incompréhension et de s'inscrire dans l'objectif que le Pôle Aménagement du territoire puisse disposer d'une vision d'ensemble de tous les projets commerciaux de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les Pôles proposent que son avis soit également obligatoirement sollicité pour tous les projets commerciaux non spécialisés de plus de 2500 m<sup>2</sup> soumis à étude d'incidences sur l'environnement, même s'il existe une CCATM dans la commune visée par le projet.

Les Pôles attirent enfin l'attention sur la surcharge de travail des membres et du secrétariat ainsi que sur l'augmentation des coûts de fonctionnement qui risquent de découler du fait que le Pôle Aménagement du territoire pourra désormais être consulté sur les schémas autres que les schémas de développement pluricommunaux relatifs à la mobilité ou à l'infrastructure verte. Tout en reconnaissant le rôle important que peut avoir le Pôle pour ce type de dossier, ils demandent d'envisager, en concertation avec le CESE Wallonie, une augmentation de son budget de fonctionnement. Sans ça, le Pôle Aménagement du territoire ne sera plus dans la possibilité d'assurer correctement l'ensemble de ses missions.

Enfin, les Pôles ne comprennent pas les raisons qui sous-tendent le fait que les schémas de développement pluricommunaux relatifs à la mobilité ou à l'infrastructure verte ne seront pas soumis à l'avis des sections « Aménagement régional » et « Développement commercial ». Ils estiment en effet que la mobilité pourrait avoir des implications sur l'aménagement du territoire, mais également sur le développement commercial d'un territoire.

##### Article R.I.12-4§2

Sur base de l'expérience du Pôle Aménagement du territoire en tant que membre du Comité d'accompagnement des maisons de l'urbanisme, les Pôles demandent de prévoir une indexation des subventions de fonctionnement des maisons de l'urbanisme, justifiée notamment par le fait qu'il s'agit principalement de frais de personnel.

Ils rappellent que, dans le contexte de mise en œuvre de l'optimisation spatiale, le rôle de sensibilisation des maisons de l'urbanisme est encore plus nécessaire. Elles participent au développement d'une culture locale de l'aménagement du territoire.

Ils relèvent enfin qu'une indexation est prévue pour les subventions liées à l'élaboration du dossier de base de révision du plan de secteur, du schéma de développement communal et leur rapport sur les incidences environnementales, ainsi que pour le régime de rémunération des membres de la Commission des recours.

Les Pôles proposent donc de compléter cet article par la phrase suivante : « *La subvention de fonctionnement peut être indexée, dans les limites budgétaires disponibles, le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur base de l'indice de référence* ».

### 3.2. Livre II - planification

---

#### **Article R.II.33-1**

Les Pôles estiment que la proposition de limiter l'apport de terres dans les carrières aux terres de type III est un élément positif. Il confirme la volonté initiale du législateur de permettre l'apport de terres exogènes dans les carrières pour autant que celui-ci corresponde bien à la situation de fait des sites extractifs et respecte la hiérarchie de sensibilité des usages. Les Pôles demandent de vérifier l'adéquation entre cette disposition et l'AGW Terres qui encadre l'apport de terres dans la zone de dépendance d'extraction.

Concernant la possibilité de valorisation de terres dans les « *carrières ayant été exploitées* », les Pôles demandent qu'elle concerne un nombre limité de sites à l'échelle de la Wallonie. Cela nécessite des garde-fous complémentaires pour éviter des dérives et garantir le respect du standstill.

Les Pôles proposent donc de reformuler l'Article. R.II.33-1 3° b) de la façon suivante :

« *S'il est démontré que :*

- *Les sites présentent une capacité minimum de remblayage relativement conséquente (par exemple, 500.000 m<sup>3</sup> qui est le seuil actuel au-delà duquel une étude d'incidences est imposée) afin d'éviter des projets de trop petite taille (quelques milliers ou dizaines de milliers de m<sup>3</sup>) et les nuisances que la multiplication de ce type de projets pourrait causer. Ces sites devraient en outre être accessibles via les infrastructures existantes, adaptées à l'acheminement des volumes à valoriser,*
- *Le remblayage respecte les objectifs de protection des eaux, ceci en combinaison et en convergence avec le maintien de l'interdiction du regroupement et de la valorisation « dans zone de prévention arrêtée, dans une zone de surveillance relative aux captages d'eaux potabilisables instaurée en vertu du Livre II du Code de l'Environnement »*
- *Le remblayage ne porte pas atteinte au statut de SGIB ».*

Par ailleurs, ils estiment que seules les « *carrières ayant été exploitées* » légalement doivent pouvoir disposer de la possibilité de valoriser des terres exogènes. Telle quelle, la définition de « *carrières ayant été exploitées* » proposée dans le projet d'arrêté n'offre pas suffisamment de sécurité juridique. Il conviendrait dès lors de revoir cette définition selon la formulation suivante :

« *Par carrière ayant été exploitée, il faut entendre la carrière qui a été exploitée par le passé et qui n'est actuellement plus exploitée en fait comme en droit, qui a connu une fin d'exploitation conforme aux dispositions légales qui lui étaient alors applicables, notamment pour ce qui concerne sa remise en état et son réaménagement, et dont la situation actuelle est conforme aux dispositions légales et réglementaires* ».

Les Pôles attirent toutefois l'attention du Gouvernement sur l'importance de s'assurer qu'il y ait en suffisance des exutoires pour les types IV et V et ce, en prévision de la réhabilitation des friches dont les volumes de terres ne sont actuellement pas connus.

#### **Article R.II.33-2**

Les Pôles demandent que l'avis du Département de la Nature et des Forêts soit sollicité, comme celui de l'Administration de l'Environnement - Département du Sol et des déchets, avant la délivrance du permis d'urbanisme ou du permis unique relatif au regroupement de déchets inertes ou à la valorisation de terres et cailloux, comme prévu dans le tableau de l'article R.IV.35-1.

#### **Article R.II.37-2**

Sur base de leur expérience en matière d'éoliennes, les Pôles demandent d'affiner l'autorisation d'implantation d'éoliennes en zone forestière en tenant compte notamment du critère historique des sols forestiers, plutôt que du seul critère feuillus/résineux.

Plus globalement, ils attirent l'attention sur l'importance de mener une réflexion approfondie sur l'ensemble des critères à prendre en compte pour autoriser l'implantation d'éoliennes, lorsque la Wallonie transposera en droit wallon la récente directive européenne Directive (UE) 2023/2413 du 18 octobre 2023 modifiant la directive (UE) 2018/2001, le règlement (UE) 2018/1999 et la directive 98/70/CE en ce qui concerne la promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables et abrogeant la directive (UE) 2015/652 du Conseil.

#### **Article R.II.45-1**

##### §1<sup>er</sup>

Les Pôles soutiennent cette proposition de compensation mais demandent de définir clairement la notion de « désartificialiser » et de préciser la manière dont elle doit être mesurée. Cette notion est également utilisée comme mesure favorable à l'environnement qui contribue notamment à la gestion des eaux en cas de désimperméabilisation (cfr Article R.IV.54-2-4).

Les Pôles proposent de définir cette notion en s'inspirant de celle proposée par la CPDT dans le cadre de ses travaux, soit : « *opération visant à restaurer des fonctions du sol pour les usages agricoles, sylvicoles ou semi naturel, sans nécessairement exiger un retour à l'état initial* ».

##### §2

Les Pôles demandent enfin que ce type de compensation soit également reprise au §2 de l'article R.II.45-1 car elle peut aussi être considérée comme étant une mesure favorable à l'environnement.

##### §4

Le projet d'arrêté prévoit qu'une compensation définie en termes de mobilité peut contribuer à la création de cheminements et d'espaces de stationnement pour les modes actifs. Les Pôles demandent de remplacer le terme « et » par « ou ».

### **3.3. Livre IV – permis et certificats d'urbanisme**

---

#### **Article R.IV.1-1**

Les Pôles constatent la proposition de soumettre à permis d'urbanisme les actes et travaux qui visent « *la 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 ».*

Les Pôles demandent que la nouvelle soumission à permis de certains actes et travaux soit justifiée de manière individuelle.

Ils insistent aussi pour qu'une disposition précise que cela ne concerne que les actes et travaux postérieurs à l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Ils s'interrogent également sur :

- La distance de 6 mètres prévue dans le projet d'arrêté. Cette disposition doit être cohérente tant avec les définitions qu'avec les distances utilisées dans d'autres réglementations en vigueur ;
- Le fait que certains actes et travaux cités ne sont pas dispensés de permis dans la nomenclature.

Les Pôles relèvent les diverses incompréhensions et coquilles rédactionnelles suivantes qui méritent d'être précisées ou corrigées :

- Aux points A3/1 et B8/1, il faut lire « *aspect visuelle* »
- Au point D2 : Quelles sont les raisons qui sous-tendent la dispense d'architecte pour la division d'un bâtiment en plusieurs logements ? Les Pôles préconisent une évaluation des impacts de cette dispense sur la charge de travail pour les communes et sur la qualité de l'habitat en général.
- Les dispositions reprises aux points 27° et 28° visent plutôt le point « *I – mare et étang* » que le point « *H – piscines* ».
- Le nouveau point H1/1 fait apparaître une nouvelle notion de « *bloc de propriété* » sans toutefois la définir. Les Pôles demandent donc une définition claire.
- Le nouveau point J5/1 semble être un doublon du point J5. De plus, ces deux points se contredisent sur quelques éléments notamment en ce qui concerne la hauteur des murs.
- Aux points L2-L3 et L4, les Pôles accueillent favorablement cette dispense de permis qui s'inscrit dans l'objectif d'accélérer le déploiement des énergies renouvelables. Ils demandent toutefois de définir clairement ce qu'on entend par « *espace résiduaire des propriétés* ».
- En L3, la notion de « *bassin industriel* » doit être clairement définie. Il ne faudrait en effet pas que le bassin reprenne par exemple l'ensemble du bassin industriel de la Meuse.
- Les dispositions reprises aux points 40° et 41° font référence aux points L4 et L5 de la nomenclature. Or, il n'y a pas de L4 et L5 dans la version du CoDT du 30 janvier 2023. De plus, les Pôles se demandent si le L4 est complet et s'interrogent sur l'absence d'information sur l'implantation (3 mètres de la limite comme auparavant).

De plus, sous réserve de la latitude laissée par le règlement UE 2022/2577, les Pôles estiment que le cadre fixé par le point L3 en vue d'exonérer de permis le placement de panneaux photovoltaïques doit être précisé tout en gardant à l'esprit le respect de la Loi sur la conservation de la nature, mais aussi le souhait de certaines entreprises d'augmenter leur autonomie énergétique. Ils insistent également pour que la dispense de permis envisagée soit proportionnée à la destination de la zone et à son opérationnalisation, notamment lorsqu'il s'agit de parcelles occupées par des dispositifs d'isolement. Ils s'interrogent enfin sur le caractère cumulatif ou non des points i), ii) et iii) repris sous le titre « situation ».

#### **Article R.IV.4-1**

Le point 4° prévoit l'obligation d'un permis d'urbanisme pour la modification de la destination de tout ou partie d'un bien qui consiste à créer une activité artisanale, de petite industrie ou de stockage, dans la mesure où le bien se situe en dehors d'une zone d'activité économique mixte ou d'une zone d'aménagement communal concerté à caractère économique.

Les Pôles estiment que l'absence de permis pour une modification de destination qui consiste en la mise en œuvre d'une activité artisanale, de petite industrie ou de stockage dans les zones d'activité économique est contraire à une gestion cohérente. En effet :

- La notion de « petite » industrie n'est pas définie. Comment s'assurer dès lors que cette « petite » industrie reste compatible avec la zone d'activité économique mixte qui l'accueille ?
- L'activité de stockage pourrait consister en des dépôts de matériaux qui ne génèrent aucune activité (par exemple : pneus, meubles, ...) et qui ne nécessitent pas de disposer d'infrastructures propres à une zone d'activité économique (impétrants, infrastructures de mobilité, ...) soutenues par la Wallonie. Outre le galvaudage de ces infrastructures, de telles activités pourraient générer des problèmes de voisinage ou de sécurité liés à l'absence de présence humaine ;
- Dans les zones d'activité économique mixte thématiques (par ex : Parc Scientifique), la modification de la destination permettra d'accueillir des activités sans aucun lien avec cette thématique pourtant prônée par la Wallonie.

Les Pôles proposent donc de supprimer cette exception liée aux zones d'activité économique mixte et aux zones d'aménagement communal concerté à caractère économique.

#### **Article R.IV.4-3**

Les Pôles ne comprennent pas les motivations du maintien des deux unités de gestion 10 et 11 dans le point a) de l'article.

Par cohérence avec les principes du décret, les Pôles demandent d'adapter l'article de la manière suivante :

- Supprimer le point a) qui vise les sites Natura 2000 sauf s'il existe un plan de gestion ;
- Revoir le point b) en le mettant en cohérence avec le régime d'exception de zones protégées du défrichage et de la modification de leur végétation visée à l'article D.IV.4, 13° :  
*« à l'exception de la mise en œuvre du plan particulier de gestion d'une réserve naturelle domaniale, visé à l'article 14 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, du plan de gestion d'une réserve naturelle agréée, visé à l'article 19 de la même loi, ou du plan de gestion active d'un site Natura 2000 visé à l'article 27 de la même loi ».*

#### **Article R.IV.4-4**

Les Pôles ne comprennent pas les raisons qui sous-tendent la limite de 10 mètres utilisée pour justifier que la culture de sapins de Noël soit soumise ou pas à permis, ni d'ailleurs que cette modification ne soit pas reprise dans les tableaux de travail fournis par le Cabinet qui reprennent l'ensemble des modifications apportées à l'arrêté.

#### **Article R.IV.4-5 et suivants**

Les Pôles mettent à nouveau en évidence des incohérences entre le décret qui parle d'essence et le projet d'arrêté qui transforme cette notion en espèce. De plus, le décret a introduit la notion de sujet et les articles réglementaires ont effectivement changé le terme « individus » par « sujets ». Pour rappel, la Loi sur la conservation de la nature parle de spécimens.

Il semble indispensable aussi de définir une essence indigène car la liste dite des essences indigènes contient des essences exotiques dont quelques-unes sont au mieux plus ou moins naturalisées. La seule liste publiée par le SPW est l'Annexe 2 de l'AGW du 24 mars 2011 portant les mesures préventives générales applicables aux sites Natura 2000 ainsi qu'aux sites candidats au réseau Natura 2000.

Les Pôles demandent donc de se référer à cette liste.

#### **Article R.IV.4-6**

Les Pôles estiment qu'il n'est pas utile de modifier l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> vu que la notion de haie est définie dans l'article R.IV.4-5.

Les Pôles s'interrogent également sur la pertinence des 40 mètres d'interdistance maximale entre deux sujets.

#### **Article R.IV.4-8**

Les Pôles demandent de corriger la coquille concernant la nouvelle restriction « *...dont la largeur entre pieds extérieurs est égale ou inférieure à 3 m* ». Ils soulignent que plus une haie est large plus elle est remarquable. Il y a donc lieu de remplacer « *inférieure* » par « *supérieur* ».

A la lecture du décret, ils ne comprennent également pas les raisons de limiter cette disposition au seul domaine public.

#### **Article R.IV.4-11**

Les zones protégées visées à l'article D.IV.4, 13°, sont : « *3° les sites reconnus par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, et les sites de grand intérêt biologique (SGIB), à l'exception des sites Natura 2000 désignés* ». Les Pôles demandent d'ajouter les SGIB afin d'assurer leur protection effective lorsqu'ils seront publiés sur WalOnMap.

Au minimum, les Pôles demandent une mise en cohérence par rapport aux termes des articles D.IV.4-13° et R.IV-4-3 (cf supra). On pourrait donc lire :

« *3°) les sites reconnus par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, et les sites de grand intérêt biologique, à l'exception de la mise en œuvre du plan particulier de gestion d'une réserve naturelle domaniale, visé à l'article 14 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, du plan de gestion d'une réserve naturelle agréée, visé à l'article 19 de la même loi, ou du plan de gestion active d'un site Natura 2000 visé à l'article 27 de la même loi* ».

#### **Article R.IV.54/2-2**

Les Pôles se demandent si le Gouvernement dispose d'une base légale pour autoriser la commune à céder les logements d'utilité publique qu'elle reçoit en exécution du nouvel article D.IV. 54/2. Il en va de même pour les droits de jouissance.

Bien que l'article 110 du décret modificatif de décembre 2023 prévoit que le Gouvernement puisse déterminer les modalités d'application des charges d'urbanisme, ce décret ne mandate pas le Gouvernement pour autoriser la commune, notamment un des opérateurs immobiliers au sens de l'article 208 du Code wallon de l'habitation durable, à céder la propriété des logements d'utilité publique ou les droits de jouissance obtenus via la charge d'urbanisme à un certain nombre de tiers, même si ceux-ci peuvent aussi être qualifiés comme « *opérateurs immobiliers* ».

#### **Article R.IV.54/3-1**

Les Pôles relèvent que le projet d'arrêté introduit un nouvel article R.IV.54/3-1 en spécifiant que : « *le fonds supra-communal au sens de l'article D.IV. 54/3, § 3 est un fonds intégré à la comptabilité de la Société wallonne du logement, d'une société de logement de service public, ou d'une agence immobilière sociale.* ».

L'article D.IV. 54/3, § 3 ne mandate toutefois pas le Gouvernement wallon pour spécifier ce fonds supra-communal et certainement pas à le spécifier comme un fonds « *intégré à la comptabilité de la Société wallonne du logement, d'une société de logement de service public, ou d'une agence immobilière sociale* ».

En effet, le nouvel article D.IV. 54/3, § 4 stipule que : « *Les actes et travaux à la réalisation desquels la charge en numéraire est destinée sont exécutés dans un délai de dix ans à compter du paiement de la somme qui constitue la charge.*

*En cas de dépassement du délai imparti pour réaliser les actes et travaux financés par les charges d'urbanisme, la partie de la charge qui n'a pas encore été utilisée à ce moment est restituée au titulaire du permis par un virement sur un compte ouvert auprès d'une institution bancaire autorisée à exercer ses activités en Belgique.* ».

Il est clair que le Parlement wallon a voulu séparer les montants obtenus de la part des demandeurs de permis via les charges d'urbanisme, d'une part, de la comptabilité intégrante de la Société wallonne du logement, et d'autre part, d'une société de logement de service public ou d'une agence immobilière sociale. Si l'on prétend le contraire, force est de constater que rien n'est alors prévu pour sécuriser et garantir ladite restitution par lesdits opérateurs immobiliers au titulaire de permis aux termes des 10 ans, le cas échéant.

#### **Article R.IV.54/5-1**

Les Pôles s'interrogent sur l'opportunité de fixer de telles priorités dans un document réglementaire alors que cela dépend d'une vision stratégique régionale ou communale. Ils demandent donc de supprimer cette disposition.

### **3.4. Livre VII – Infractions et sanctions**

---

#### **Article R.VII.19**

Les Pôles s'interrogent sur les motivations de la révision à la hausse des montants de l'amende transactionnelle et la base de calcul utilisée pour fixer cette augmentation.

### **3.5. Les Annexes**

---

Pour illustrer les considérations générales reprises plus haut sur l'intérêt de devoir les retravailler dans le cadre d'arrêtés ministériels notamment en vue de les harmoniser et les simplifier, les Pôles émettent les recommandations suivantes :

1. Définir les notions utilisées, et plus particulièrement :

- Artificialisation, imperméabilisation

Les encadrés des annexes (4, 5, 5bis, 6, 8, 9, 10, 11 et 15) sont censés compiler les informations relatives au monitoring de l'artificialisation et imperméabilisation des sols. En l'état, les données demandées manquent toutefois de finesse. Il semble donc judicieux que la définition de l'artificialisation des sols y soit proposée (et ne pas renvoyer l'auteur de projet au SDT) et que les exemples soient plus explicites (des chiffres au lieu de lettres).

- Terrain

Au sens du SDT, tout terrain sur lequel est placée une construction ou une ou plusieurs installation(s) fixe(s) est considéré comme artificialisé dans son ensemble. A plusieurs reprises dans les réunions de présentation du SDT, les auteurs de projet du SDT ont laissé entendre que, en vertu d'un permis d'urbanisme, si une installation fixe prend place sur un terrain de 1 hectare, la superficie artificialisée est donc de 1 hectare. Or dans l'annexe 4, les Pôles s'étonnent de la définition utilisée pour le terme « terrain », soit : « *Terrain : Parcelle ou partie de parcelle affectée(s) en zone urbanisable au plan de secteur et développé(s) dans le cadre d'un même projet* », d'autant plus que jusqu'à présent, aucun document légal ne définissait le terme « Terrain ».

Un terrain non artificialisé est donc, par défaut, un terrain naturel, agricole ou forestier sur lequel aucune construction ni installation fixe ne se trouve. Il semblerait intéressant que la donnée relative à l'occupation du sol des terrains non artificialisés soit demandée dans le formulaire. L'occupation des sols pouvant différer de son affectation au plan de secteur, la collecte de cette information via ces annexes constitue une opportunité d'affiner les statistiques wallonnes.

Enfin, pour que l'équation STA (Surface de terrain artificialisé) soit « raisonnable » dans son application, il est essentiel que les terrains non artificialisés gardent leur caractère naturel, agricole ou forestier et/ou que les fonctions que remplissent ces sols ne soient aucunement affectées par les projets urbanistiques.

- Centralités

Les Pôles proposent que les définitions soient reprises dans les annexes afin de rendre le concept plus appréhendable. De plus, ils demandent que la notion de « bordure de centralité » apparaisse dans cette liste alors même que cette délimitation, dans le projet de SDT soumis à l'enquête publique, guidait des mesures spécifiques d'urbanisation. Elle contribuerait également au monitoring de l'étalement « en première couronne » des espaces urbanisés.

2. Apporter des réponses claires aux questions suivantes :

- Quid des projets qui auraient lieu sur des parcelles affectées en zone non-urbanisable ?
- Quid des projets qui « débordent » hors de la zone d'habitat ?
- Quid en cas de non mise en œuvre des permis ? Quel suivi sera mis en place ?
- Quid en cas de modification de la demande de permis ? Les infos seront-elles encodées lors du dépôt de la demande « définitive » ?
- Quid d'une localisation plus fine des données ? Pourquoi ne pas les lier à une géolocalisation (ne fut-ce qu'à la parcelle) ?
- L'avis de l'IWEPS a-t-il été sollicité pour déterminer les données de suivi les plus pertinentes à intégrer dans ces formulaires ?

3. Modifier les annexes en tenant compte des remarques suivantes émises par les Pôles lors d'une analyse plus approfondie de l'annexe 5 bis :

- Les commerces « historiquement » autorisés (par exemple, un supermarché de 1973 ou alors un commerce d'une surface commerciale nette de 749m<sup>2</sup> qui date d'avant 1995) sont censés pouvoir être autorisés car ils étaient déjà existants avant le cadre légal. Le formulaire doit tenir compte de cette situation en prévoyant un cadre à cet effet.
- Préciser le « fait générateur » de la demande, ou le cadre dans lequel est formulé la demande (un nouveau commerce, une extension, etc.).
- Au cadre 1 :
  - Demander le n° d'entreprise lorsque le demandeur est une personne morale (ce qui est majoritairement le cas pour les projets commerciaux). Cette information permettrait par ailleurs, une fois la demande informatisée, de vérifier/encoder facilement les données issues de la BCE, ce qui est particulièrement apprécié dans le contexte d'une simplification administrative. Cette demande est également à prendre en considération pour l'ensemble des annexes.
  - Quel est l'intérêt d'encore demander un numéro de fax ?
- Au cadre 3
  - Identifier les cellules commerciales par un numéro car les enseignes ne sont pas toujours connues lors du dépôt de la demande de permis ;
  - Remplacer la référence à l'article du CoDT par l'article D.IV.4/1 § 3 car elle ne correspond pas à la dernière version adoptée par le Parlement wallon ;
  - Clarifier la distinction entre l'existant et le projeté.
- Au cadre 6 :
  - Clarifier les questions qui ne nécessitent pas une réponse binaire en indiquant par exemple « oui/non » à côté des éléments qui ne nécessitent pas une réponse binaire ;
  - Reprendre dans la « liste des documents du CoDT qui s'appliquent au bien et précision du zonage » les notions de « Site stratégique commercial à réaménager » et « Périmètre de densification commerciale » ;
  - Dans la partie « lutte contre l'étalement urbain », compléter le premier tableau qui reprend les types de centralités par « cœur » et « Axe structurant ».
- Au cadre 11 :
  - Il est actuellement de coutume pour les porteurs de projet de systématiquement prévoir un plan masse de l'implantation commerciale ou de l'ensemble commercial sur lequel les surfaces commerciales nettes de chaque commerce sont clairement indiquées et



mesurables. Ce plan est généralement cacheté à l’octroi du permis. Cela permet de constituer un registre clair et lisible de ce qui fut autorisé. Il serait judicieux de reproduire cette exigence dans la liste des annexes à fournir.

L’article 245 du Décret précise enfin un régime transitoire important quant à la relation entre les permis et le futur SDT. Toutefois, différents nouveaux formulaires ne se réfèrent pas à cet article. Les Pôles demandent donc de citer ledit article dans les formulaires si le but est effectivement de leur donner force obligatoire.