789 (2016-2017) — N° 4
790 (2016-2017) — N° 4

PARLEMENT WALLON

SESSION 2017-2018

26 OCTOBRE 2017

PROPOSITIONS DE DÉCRET

modifiant l'article D.V.1 du Code du Développement territorial *

modifiant les articles D.II.23, D.II.64, D.VI.17, D.VI.49 et D.VII.1 du Code du Développement territorial et visant à y insérer un article D.II.25*bis* *

déposées par M. Dodrimont

RAPPORT

présenté au nom de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et des travaux publics

par

MM. Arens et Lecerf

5e session de la 10e législature
* Voir Doc. **789** (2016-2017) — Nos 1 à 3
Doc. **790** (2016-2017) — Nos 1 à 3
CRIC (2016-2017) — Nos 172, 176, 185
CRIC (2017-2018) — N° 26
CRAC (2016-2017) — Nos 172, 176, 185
CRAC (2017-2018) — N° 26

site internet : www.parlement-wallonie.be
courriel : courriel@parlement-wallonie.be

Mesdames,

Messieurs,

Votre Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et des transports s'est réunie le vendredi 5 mai 2017, le lundi 15 mai, le jeudi 18 mai 2017 et la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et des travaux publics, le jeudi 26 octobre 2017, afin d'examiner la proposition de décret modifiant l'article D.V.1 du Code du Développement territorial déposée par M. Dodrimont et la proposition de décret modifiant les articles D.II.23, D.II.64, D.VI.17, D.VI.49 et D.VII.1 du Code du Développement territorial et visant à y insérer un article D.II.25*bis* déposée par M. Dodrimont. ([1]).

([1]) *Ont participé aux travaux* : MM. Culot, Denis, Dermagne (Art. 47.4), Dodrimont, Lecerf (Rapporteur), Lenzini, Maroy, Mme Moinnet (Présidente), M. Stoffels, Mme Waroux.

Ont assisté aux travaux : M. Arens (Rapporteur), Mme Baltus-Möres, M. Baurain, Mmes De Bue, Defraigne, Géradon, MM. Godfriaux (Art. 47.3), Fourny (Art. 47.4), Henry, P. Prévot (Art. 47.4), Puget, Mme Ryckmans, MM. Sampaoli, Wahl (Art. 47.3). M. Di Antonio, Ministre de l'Environnement, de la Transition écologique, de l'Aménagement du Territoire, des Travaux publics, de la Mobilité, des Transports, du Bien-être animal et des Zonings.

I. EXPOSÉ DE M. DODRIMONT, AUTEUR DE LA PROPOSITION DE DÉCRET MODIFIANT L'ARTICLE D.V.1 DU CODE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (DOC. 789 (2016-2017) N° 1)

Le jeudi 18 mai 2017, **M. Dodrimont** indique que la proposition à l'examen concerne les sites à réaménager (SAR). Il entend insérer la possibilité qu'un site, situé en zone de loisirs au plan de secteur et visé par la mise en œuvre du plan relatif à l'habitat permanent, puisse être considéré comme un site à réaménager.

De cette manière, il entend s'attaquer à la problématique des friches créées par d'anciennes activités liées à l'habitat permanent et pour lesquelles une solution de réhabilitation s'impose.

II. DISCUSSION GÉNÉRALE

M. le Ministre indique éprouver deux difficultés à l'égard de la proposition de décret à l'examen : l'une d'ordre budgétaire, l'autre d'ordre juridique.

Il estime en effet qu'ouvrir cette possibilité exploserait les budgets consacrés aux SAR. Il évoque ensuite un avis du Conseil d'État du 20 janvier 2016. Celui-ci rappelle que le régime des SAR est spécifique et plus favorable, notamment au niveau de la possibilité de déroger au plan de secteur. Le principe de non-discrimination entre propriétaires s'en verrait remis en cause. De plus, il existe des aides au logement et il ne peut y en avoir de supplémentaires pour les logements en SAR.

M. Dodrimont précise que le logement n'est nullement concerné par la proposition à l'examen. Celle-ci porte sur les activités liées à l'habitat permanent.

M. Henry rappelle une décision prise le 30 juin 2014, sous la précédente législature. Celle-ci concerne un site se trouvant pour partie en zone HP. Il souligne que le périmètre SAR dans l'exemple en question n'a pas couvert le logement.

M. Dodrimont déclare que cette proposition vise à répondre à cette problématique qu'il a pu analyser en suite d'un rapport que le Ministre Prévot lui a demandé de rédiger avec certains collègues. Cette proposition vise à offrir des opportunités afin de résoudre la problématique sous l'angle de l'aménagement du territoire.

Le jeudi 26 octobre 2017, **M. Henry** constate que les SAR sont liés à l'utilisation de nature économique des bâtiments qui s'y trouvent. Cela étant posé, il estime que la proposition à l'examen est en contradiction avec ce principe puisque la question de la résidence y est envisagée.

De ce fait, le député se demande si le texte prend uniquement en compte la partie économique. Il relève que la question n'est pas anodine pour des raisons de solidité juridique du mécanisme. Il se pose aussi la question de l'absence d'étude d'incidence de la conversion des zones en question.

M. Dodrimont rappelle que la proposition à l'examen porte sur l'extension des mesures SAR à l'égard des zones touchées par l'habitat permanent. Il indique que le texte vise à répondre à une incertitude présente actuellement dans le Code du Développement territorial (CoDT) en permettant aux zones HP, où il n'y a plus de situation de vie, mais où il y a eu du logement, de pouvoir connaître une procédure SAR.

III. EXPOSÉ DE M. DODRIMONT, AUTEUR DE LA PROPOSITION DE DÉCRET MODIFIANT LES ARTICLES D.II.23, D.II.64, D.VI.17, D.VI.49 ET D.VII.1 DU CODE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET VISANT À Y INSÉRER UN ARTICLE D.II.25*BIS* (DOC. 790 (2016-2017) N° 1)

Le jeudi 18 mai 2017, **M. Dodrimont** rappelle que lorsque le CoDT a été adopté le 20 juillet 2016, promesse avait été faite de pouvoir revenir sur certains articles, notamment ceux relatifs à l'habitat permanent.

Après avoir rappelé comment la problématique de l'habitat permanent s'est développée et a évolué en Région wallonne, il indique que 7 000 citoyens sont concernés. Si certaines zones ne peuvent pas être reconnues et régularisées, car à la limite de la salubrité, il estime nécessaire de pouvoir régulariser certaines situations qui sont proches de la qualité de vie de tout un chacun.

Il entend permettre la création d'une nouvelle zone au plan de secteur afin de reconnaître ces zones d'habitat.

Par ailleurs, il relève certaines difficultés éprouvées par des personnes ne pouvant se domicilier dans ces zones, alors qu'elles emménagent avec une personne qui a pu l'être.

Il constate que différentes actions, qui vont dans le bon sens, ont été prises par différents niveaux de pouvoir, mais il les juge quelque peu stigmatisantes. Il déclare en outre que la Région doit pouvoir aider les communes dans la gestion de certaines situations difficiles : état des voiries, approvisionnement en eau et en électricité.

Tous les acteurs pouvant jouer un rôle dans cette problématique doivent pouvoir agir de concert en fonction de leurs compétences afin de résoudre certaines situations.

Le député estime également nécessaire de pouvoir prendre en compte l'existence de nouvelles formes d'habitat.

La création d'une zone verte au plan de secteur permettant d'accueillir de l'habitat lui semble être une mesure aisée pour résoudre des problématiques vécues par de nombreux citoyens wallons.

IV. DISCUSSION GÉNÉRALE

M. Henry rappelle que la problématique est importante aux yeux de son groupe. Il demande la méthodologie de l'auteur justifiant le dépôt de ce texte qui entend créer une nouvelle zone au plan de secteur et donner une habilitation au Gouvernement afin qu'il arrête une liste de zones. Il s'enquiert du calendrier de sa mise en œuvre.

Par ailleurs, le commissaire, s'il comprend les motivations de l'auteur, déclare que la résidence dans des habitats « alternatifs » est d'ores et déjà possible aujourd'hui, mais il prévient que le problème survient lorsque le logement est construit sur une zone non dévolue à cet effet.

Il ajoute que la proposition à l'examen ne permet pas de résoudre la problématique dans la mesure où il n'est pas possible de délivrer de permis.

De plus, quant aux infrastructures, il est prévu à l'article 3 de la proposition à l'examen que celles-ci doivent se situer sur le domaine public. Les problèmes évoqués alors des fuites ne se posent plus. Dès lors, il n'est pas sûr que la problématique de l'habitat permanent puisse être résolue par l'adoption de cette proposition.

Il est en attente de l'avis du Conseil d'État, car à son sens, il existe un réel problème de légistique dans la proposition. Il s'interroge également sur les études d'incidences qui devront être menées au moment de la conversion de la zone au plan de secteur.

M. Dodrimont rappelle que depuis 2002, le Plan HP a permis la réalisation d'un travail conséquent sur cette thématique : listage, repérage, travail de la Direction interdépartementale de la cohésion sociale (DiCS) ayant permis à 28 communes de s'inscrire dans le plan et qui pourraient être en capacité de connaître le phénomène de conversion, liste arrêtée par le Gouvernement.

Il relève que les critères qui permettraient de rendre le processus possible est la volonté communale en la matière, la reprise par l'autorité des équipements (voiries, réseaux de distribution, etc.) et l'adhésion des résidents, copropriétaires des espaces.

Le commissaire souhaite qu'une zone soit créée, selon les dispositions du CoDT. L'article 3 de la proposition permettrait de mener cette opération concrète, à la condition de détenir un permis de constructions groupées ou la délivrance d'un permis d'urbanisation délivré.

Le jeudi 26 octobre 2017, **M. Dodrimont** rappelle que la proposition à l'examen a pour objet la création d'une nouvelle zone au plan de secteur, à savoir la zone d'habitat vert.

L'auteur explique ensuite que le texte présente deux axes principaux. Le premier porte sur la régularisation de certaines zones qui seraient qualifiées de zones d'habitat vert plutôt que de zones de loisirs.

Pour ce faire, une série de conditions sont prévues: l'établissement par le Gouvernement d'une liste des sites qui pourraient faire l'objet de cette modification au plan de secteur; la volonté exprimée par les autorités locales d'aller en ce sens et traduite par des engagements au niveau des infrastructures et l'accord des résidents.

L'objectif est d'offrir une sécurité juridique à ces personnes.

Le deuxième axe de la proposition à l'examen concerne la possibilité donnée aux communes de prendre une initiative par rapport à une zone de loisirs qui n'aurait pas été mise en œuvre et qui pourrait devenir une zone d'habitat vert. Celle-ci serait dès lors en capacité d'accueillir de l'habitat alternatif qui, tout en rencontrant les normes en matière de sécurité et de salubrité, serait d'un coût plus abordable.

Le commissaire justifie cette mesure en soulignant la nécessité de créer de nouveaux logements au vu de l'évolution démographique mais aussi de prendre en compte une certaine forme de paupérisation au sein de la population.

M. Dermagne indique qu'il soutient pleinement les deux propositions à l'examen et rappelle avoir participé, avec M. Dodrimont et Mme Moucheron, à la mission déléguée par le Gouvernement sur la thématique de l'habitat permanent.

M. Fourny souligne à ce propos le travail de fond remarquable effectué par la délégation parlementaire.

M. Henry désire obtenir une série d'éclaircissements de la part de l'auteur et de M. le Ministre. Il souhaite savoir quand le Gouvernement arrêtera la liste visée à l'article 3 de la proposition à l'examen, si les conditions qui y sont prévues sont cumulatives et quelle est la proportion de sites HP concernés. Il désire également entendre l'auteur sur le choix effectué quant à la taille des parcelles. Il évoque à ce propos le risque de gentrification.

Pour sa part, **M. le Ministre** marque son soutien aux deux propositions à l'examen. Il y voit un signal important, tout en soulignant qu'en cas d'adoption en séance plénière, le texte ne sera que le début d'une procédure qui s'annonce longue, avec l'établissement de la liste par le Gouvernement, la délivrance de permis, etc.

M. Dodrimont indique que la Wallonie enregistre actuellement une trentaine de sites potentiellement concernés par la reconversion. Ce chiffre a été obtenu après avoir pris en compte l'adhésion de 28 communes au Plan Habitat permanent, la présence de zones inondables et la volonté exprimée par les autorités concernées de s'investir ou non dans un changement éventuel de zone au plan de secteur. Il indique qu'à côté de la trentaine de lieux potentiels, d'autres sites n'ont pas encore fait l'objet d'une position arrêtée des autorités locales et que cette liste a pour vocation d'évoluer.

Il poursuit en indiquant que le texte demande au Gouvernement de fixer clairement la liste des sites qui seraient éligibles à la reconversion, sur base notamment du filtre susmentionné.

Il précise ensuite que le processus de reconversion passera par de nombreuses étapes et qu'il exige un engagement à tous niveaux et pas uniquement sur le plan législatif. Il s'agit, via la proposition à l'examen, de donner un outil à celles et ceux qui veulent s'engager dans cette voie. Il estime toutefois que cela demandera un certain courage politique.

M. Henry relève qu'il n'a pas obtenu de réponse à ses questions et réitère ses interrogations, tout en s'appuyant sur l'avis du Conseil d'État du 13 juin 2017.

M. Dodrimont répète la procédure entourant l'établissement de la liste. Il répond à M. Henry que la décision du Gouvernement ouvre seulement le droit, pour les zones reprises dans la liste, à bénéficier de la procédure de transformation. Pour obtenir un changement de zone au plan de secteur, le député indique qu'il faudra déterminer un schéma d'orientation local, tel que prévu dans le CoDT, et que la procédure suivra ensuite son cours.

M. le Ministre précise que la liste sera établie par le Gouvernement courant 2018, le temps notamment que soient réinterrogées les différentes communes concernées.

M. Henry observe que certaines réponses restent évasives et qu'elles n'ont pas permis de lever toutes ses craintes. Il revient ensuite sur la question de la superficie des parcelles.

M. Dodrimont répond que les chiffres mentionnés dans la proposition à l'examen ont été établis sur base des réalités rencontrées sur le terrain.

V. EXAMEN ET VOTES DES ARTICLES

Doc. 789 (2016-2017) – N° 1

Article unique

L'article unique ne fait l'objet d'aucun commentaire.

Votes

L'article unique est adopté à l'unanimité des membres.

Doc. 790 (2016-2017) – N° 1

Articles 1er à 6

Les articles 1er à 6 ne font l'objet d'aucun commentaire.

Votes

Les articles 1er à 6 sont adoptés à l'unanimité des membres.

VI. VOTES SUR L'ENSEMBLE

L'ensemble de la proposition de décret (Doc. 789 (2016-2017) – N° 1) est adopté à l'unanimité des membres.

L'ensemble de la proposition de décret (Doc. 790 (2016-2017) – N° 1) est adopté à l'unanimité des membres.

VII. RAPPORT

À l'unanimité des membres, il a été décidé de faire confiance à la Présidente et aux Rapporteurs pour l'élaboration du rapport.

Les Rapporteurs,

J. Arens

P. Lecerf

La Présidente,

I. Moinnet

TEXTES ADOPTÉS PAR LA COMMISSION

PROPOSITION DE DÉCRET

modifiant l'article D.V.1 du Code du Développement territorial

Article unique

Dans l'article D.V.1, 1°, du Code du Développement territorial, il est inséré un alinéa entre les alinéas 1er et 2 rédigé comme suit :

« Un site situé en zone de loisirs au plan de secteur et visé par la mise en œuvre du plan relatif à l'habitat permanent peut être considéré comme site au sens du présent article. ».

PROPOSITION DE DÉCRET

modifiant les articles D.II.23, D.II.64, D.VI.17, D.VI.49 et D.VII.1 du Code du Développement territorial et visant à y insérer un article D.II.25*bis*

Article 1er

Dans l'article D.II.23, alinéa 2, du Code du Développement territorial, il est inséré un 2°*bis* rédigé comme suit :

« 2°*bis* la zone d'habitat vert; ».

Art. 2

Dans le même Code, il est inséré un article D.II.25*bis* rédigé comme suit :

« Art. D.II.25*bis*. De la zone d'habitat vert

La zone d'habitat vert est principalement destinée à la résidence répondant aux conditions fixées dans le présent article.

1° chaque parcelle destinée à recevoir une résidence doit présenter une superficie minimale de 200 mètres carrés nets;

2° le nombre de parcelles à l'hectare calculé sur l'ensemble de la zone ne peut être inférieur à quinze et ne peut excéder trente-cinq;

3° les résidences sont des constructions de 60 mètres carrés maximum de superficie brute de plancher, sans étage;

4° à titre exceptionnel et pour autant que le nombre de parcelles qui leur est réservé ne dépasse pas 2% du nombre de parcelles de la zone, peuvent y être admis des constructions ou installations favorisant le tourisme alternatif répondant aux conditions visées au 3° en ce compris les yourtes et les cabanes dans les arbres.

La mise en œuvre de la zone d'habitat vert est subordonnée à l'adoption d'un schéma d'orientation local approuvé par le Gouvernement couvrant la totalité de la zone et à la délivrance d'un permis d'urbanisation ou d'un permis de construction groupée couvrant tout ou partie de la zone mise en œuvre.

La zone d'habitat vert peut comporter de la résidence touristique, ainsi que des activités d'artisanat, d'équipements socioculturels, des aménagements de services publics et d'équipements communautaires, pour autant que cette résidence touristique et ces activités soient complémentaires et accessoires à la destination principale de la zone visée à l'alinéa 1er.

La zone d'habitat vert doit accueillir des espaces verts publics couvrant au moins 15% de la superficie de la zone.

Art. 3

L'article D.II.64 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. D.II.64. §1er. L'article D.II.25*bis* est applicable aux zones de loisirs visées à l'article D.II.27 et listées par le Gouvernement pour autant que :

1° elles soient couvertes par un permis de constructions groupées ou un permis d'urbanisation délivré avant l'entrée en vigueur du Code;

2° les voiries et les espaces publics ou communautaires de la zone relèvent du domaine public;

3° la résidence touristique ainsi que les activités d'artisanat, d'équipements socioculturels, les aménagements de services publics et d'équipements communautaires soient complémentaires et accessoires à la destination résidentielle principale.

Les zones désignées en application de l'alinéa 1er sont soumises à une clause de réversibilité de l'affectation si dans les cinq ans de l'entrée en vigueur de la liste les désignant :

1° la commune n'a pas repris les voiries de la zone;

2° la commune n'a pas équipé la zone en eau et électricité et répondu aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau.

§2. Le Gouvernement adopte un projet de liste de zones de loisirs répondant aux conditions du §1er. Ce projet de liste détermine des petites zones au niveau local au sens de l'article D.VIII.31, §2.

Dans les six mois de la notification du projet de liste aux communes concernées, celles-ci adressent au Gouvernement un dossier comprenant :

1° l'engagement de la commune à reprendre les voiries et à les classer dans le réseau des voiries communales conformément au décret;

2° l'engagement de la commune d'équiper la zone en eau et électricité et répondu aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau;

3° le dossier technique relatif à la voirie et ses équipements visés au 2°.

À défaut, la commune est réputée renoncer à l'inscription de la zone concernée en zone d'habitat vert.

Le Gouvernement arrête la liste des zones de loisirs visées au §1er.

Dans le mois de la notification de la liste aux communes concernées, celles-ci notifient aux propriétaires ou occupants concernés :

1° la nouvelle affectation de la zone;

2° l'obligation d'introduire, s'il échet, une demande de permis de régularisation conformément aux articles D.IV.32 et suivants. ».

Art. 4

L'article D.VI.17, §1er, alinéa 1er, du même Code est complété par le 12° rédigé comme suit :

« 12° une zone d'habitat vert désignée en application de l'article D.II.64.

Art. 5

Dans l'article D.VI.49 du même Code, aux 1° à 7°, les mots « d'habitat vert » sont insérés entre les mots « d'habitat à caractère rural, » et les mots « d'enjeu communal ».

Art. 6

L'article D.VII.1, §2, du même Code est complété par l'alinéa suivant :

« Le maintien d'un logement créé sans le permis qui était requis n'est pas constitutif d'infraction après l'entrée en vigueur de la zone d'habitat vert désignée en application de l'article D.II.64. ».