790 (2016-2017) — N° 1

PARLEMENT WALLON

SESSION 2016-2017

2 MAI 2017

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

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

RÉSUMÉ

La présente proposition de décret propose de créer une nouvelle zone nommée « zone d'habitat vert » en vue d'y permettre l'habitat alternatif.

DÉVELOPPEMENT

Le but de la modification du Code du Développement territorial (CoDT) est de pouvoir inscrire certaines zones de loisirs touchées par le phénomène de l'habitat permanent en zone d'habitat vert qui permettrait de régulariser certaines situations notamment sous l'angle du droit de l'urbanisme et par ricochet sous celui des règles en matières de domiciliation de certains habitants.

Pour ce faire, l'idée est de créer une nouvelle zone destinée à l'urbanisation, à savoir la zone d'habitat vert dont l'article D.II.25*bis* définirait la portée.

Cette zone pourrait être inscrite dans certains plans de secteur au terme d'une procédure de révision desdits plans en application des règles fixées aux articles D.II.44 du CoDT et suivants.

Dès lors que cette zone est ajoutée aux zones destinées à l'urbanisation, il est possible de la rendre applicable à certaines zones de loisirs actuellement existantes répondant à des conditions relativement précises. C'est l'objet du mécanisme visé dans le nouvel article D.II.64.

Des modifications corolaires sont prévues dans le CoDT.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Le nouvel article D.II.64 prévoit, en son §1er, les conditions auxquelles ces zones de loisirs doivent répondre pour pouvoir bénéficier du statut de zone d'habitat vert.

Le §1er prévoit aussi une clause de réversibilité.

Le §2 règle la procédure d'adoption de la liste des zones de loisirs concernées. Cela débute par un projet de liste adoptée par le Gouvernement. On peut justifier que l'adoption de cette liste soit exonérée de l'évaluation des incidences environnementales conformément à l'article D.VIII.31, §2. Pour ce faire, il y a lieu de se référer aux critères de l'article D.VIII.32 du CoDT.

Les communes concernées devront soumettre au Gouvernement un dossier comportant leur engagement en ce qui concerne les voiries et les impétrants. Elles ont six mois pour déposer ce dossier à défaut de quoi elles sont présumées renoncer à la substitution d'une zone d'habitat vert en lieu et place de la zone de loisirs.

Après adoption définitive de la liste – il peut évidemment y avoir des listes successives dont certaines avec une seule zone -, il appartient aux communes de notifier certaines informations aux propriétaires et occupants, notamment quant à leur obligation d'introduire une demande de régularisation si nécessaire. Dans ce contexte, une modification est suggérée à l'article D.VII.1, §2 (voir ci-après).

Trois modifications corolaires sont prévues.

La première concerne l'ajout des zones d'habitat vert désignées en application de l'article D.II.64 nouveau comme périmètre potentiel de préemption.

La deuxième règle les plus-values découlant soit de la création d'une zone d'habitat vert « de droit commun », soit de la modification d'une zone de loisirs en zone d'habitat vert. Dans ce dernier cas, on pourrait imaginer que la plus-value ne serait due que dans l'hypothèse d'une vente ou cession à titre onéreux, mais pas à l'obtention d'un permis de régularisation.

La troisième vise à considérer que, suite à l'inscription d'une zone de loisirs en zone d'habitat vert, la création – en réalité la confirmation d'une situation de fait – d'un logement ne serait pas infractionnel. Pour le surplus, les infractions de « construction » ne seraient pas exonérées tout en pouvant bénéficier de la prescription prévue dans l'actuel article D.VII.1.

Les commentaires devraient aussi aborder certaines questions. A titre d'exemple, l'explicitation du concept de m^2 net qui pourrait exclure les installations à usage collectif, les chemins et les parkings du calcul de la superficie des parcelles.

Il reste des questions non tranchées. Il avait été question d'un acte de base de copropriété à l'image de ce qui existe dans une zone de loisirs d'Hastière. Mais quelle est l'utilité d'un tel acte si les voiries, principal objet de la copropriété, sont transférées, à la commune ?

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. ».

P. Dodrimont