

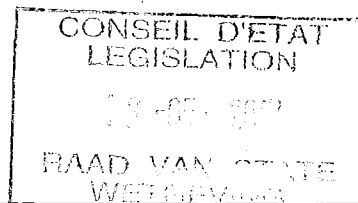
61506 / 4

778 (2016-2017) — N° 1

778 (2016-2017) — N° 1

PARLEMENT WALLON

SESSION 2016-2017



13 AVRIL 2017

PROPOSITION DE DÉCRET**modifiant l'article D.IV.9. du Code du Développement territorial**

déposée par

MM. Dodrimont, Lecerf, Mme De Bue,
MM. Maroy, Wahl et Jeholet

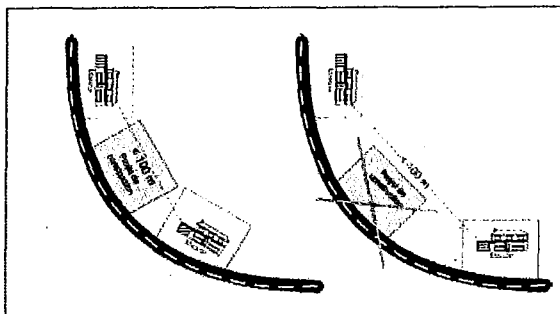
RÉSUMÉ

La présente proposition de décret vise à modifier l'article D.IV.9 du Code du Développement territorial qui traite de la règle dite du « comblement ». La proposition de décret vise à assouplir les balises entourant cette règle avec comme fil conducteur le principe suivant : si une voirie a été équipée en impétrants et qu'il existe déjà plusieurs habitations espacées le long de cette voirie, il y a lieu de rentabiliser au mieux le territoire situé entre ces habitations existantes et dûment autorisées.

DÉVELOPPEMENT

La règle dite du « comblement » permet à des actes et travaux de déroger au plan de secteur selon le phénomène de remplissage d'une « dent creuse ».

Le schéma suivant illustre la situation :



Source : UVCW

L'histoire des plans de secteur dans leur rédaction a débouché – ça et là – sur des incohérences manifestes où finalement l'urbanisation ne rencontre pas toujours le prescrit de l'article 1^{er} du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP).

L'article 1^{er} du CWATUP a inscrit la gestion parcimonieuse du sol comme principe de base pour le bon aménagement du territoire de la Région wallonne. L'article D.I.1 du Code du Développement territorial (CoDT) est l'héritier de cette disposition fondamentale.

C'est dans cette optique de gestion parcimonieuse que la Région wallonne s'est efforcée de lutter contre l'urbanisation en ruban afin de privilégier une urbanisation en noyau voire en comblant les espaces non encore urbanisés suivant la technique de la « dent creuse ».

À cet égard, l'article 46, paragraphe 1^{er}, 2^o, du CWATUP, qui concerne la révision des plans de secteur, précise clairement cette politique : « 2^o l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation ne peut prendre la forme d'un développement le long de la voirie ». L'article D.II.45, §2, du CoDT ne dit pas autre chose.

Dans la mesure où des voiries sont équipées en impétrants et qu'il est préférable d'urbaniser les « dents creuses », la règle du comblement peut être un allié de choix afin d'éviter d'élargir l'urbanisation en dehors des centres existants. Cela évite également de construire de nouvelles voiries et d'équiper celles-ci vu que le comblement ne vise que les espaces situés entre deux biens situés sur une voirie déjà équipée.

C'est dans cette optique que les auteurs de la proposition de décret proposent de modifier la règle dite du « comblement » entre les habitations et de favoriser de façon localisée l'urbanisation à l'intérieur même des noyaux existants.

La règle actuelle reprise dans l'article 112 du CWATUP est trop rigide et le CoDT – en son article D.IV.9 – n'a pas fondamentalement retravaillé ce texte.

Article 112 du CWATUP

À l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :

- 1^o le terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum;
- 2^o ce terrain et ces habitations soient situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;
- 3^o les constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

Toutefois, aucun permis ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voies publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins.

Article D.IV.9 du CoDT

À l'exclusion des zones naturelles, des zones de parc et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n^o2 y relatif peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :

- 1^o le terrain soit situé entre deux habitations construites ou entre une habitation construite avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et une habitation construite en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum;
- 2^o ce terrain et ces habitations soient situés à front et du même côté d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;
- 3^o les constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

La distance de 100 mètres visée à l'alinéa 1^{er}, 1^o, se calcule indépendamment de la présence, dans le terrain concerné, d'un élément naturel ou artificiel tel un cours d'eau ou une voirie.

Toutefois, aucun permis ou certificat d'urbanisme n^o2 ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voiries publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins.

Actuellement, la dérogation au plan de secteur est susceptible d'être octroyée pour autant que le terrain soit situé entre deux habitations existantes et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum. Par ailleurs, ces deux habitations doivent avoir été construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur. Il s'agit de plans adoptés entre 1977 et 1987.

Face à la crise du logement d'une part, et face à l'étalement urbain « en ruban », d'autre part, la règle dite du « comblement » – si elle est utilisée dans le seul but d'un remplissage des « dents creuses » – peut s'avérer être très efficace sans devoir modifier le plan de secteur avec les conséquences administratives que l'on connaît en termes de lourdeurs administratives et de coûts y afférent.

Les auteurs de la proposition de décret proposent que le comblement puisse s'effectuer au sein de balises qui soient assouplies dans le sens suivant :

- la règle du comblement peut s'appliquer quel que soit le zonage au plan de secteur. Par contre, le comblement ne pourrait s'appliquer dans les périmètres de protection au sens de l'article D.II.21, §2;
- la construction entre deux habitations est autorisée quelle que soit la date de construction des deux habitations qui l'entourent à condition que ces constructions aient été dûment autorisées;
- le comblement s'applique sur une distance de 200 mètres;
- cette distance s'applique quel que soit le côté de la voirie.

PROPOSITION DE DÉCRET

modifiant l'article D.IV.9. du Code du Développement territorial

Article unique

L'article D.IV.9. du Code du Développement territorial est remplacé par ce qui suit :

« À l'exclusion des périmètres de protection au sens de l'article D.II.21, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n°2 y relatif peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :

- 1° le terrain soit situé entre deux habitations construites et dûment autorisées et distantes l'une de l'autre de 200 mètres maximum;
- 2° ce terrain et ces habitations soient situés à front d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;
- 3° les constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

La distance de 200 mètres visée à l'alinéa 1^{er}, 1°, se calcule indépendamment de la présence, dans le terrain concerné, d'un élément naturel ou artificiel tel un cours d'eau ou une voirie.

Toutefois, aucun permis ou certificat d'urbanisme n°2 ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voiries publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins. ».

P. DODRIMONT

P. LECERF

V. DE BUE

O. MAROY

J.-P. WAHL

P.-Y. JEHOLET