

Flash d'information :
Création de la zone d'habitat vert et modification de l'article D.V.1 du CoDT

Madame, Monsieur,

Le 16 novembre 2017, le parlement wallon a adopté, notamment, deux décrets entrés en vigueur le 17 décembre 2017 et ayant des conséquences sur le régime des outils planologiques du CoDT, en ce qui concerne l'habitat permanent, c'est-à-dire l'occupation permanente d'installations prévues pour un séjour temporaire et généralement situées dans des zones du plan de secteur qui ne sont pas destinées à la résidence :

- le 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* ;
- le décret modifiant l'article D.V.1 du Code du Développement territorial.

Par le premier de ces deux décrets, le parlement wallon crée un nouveau type de zone d'urbanisation au plan de secteur, à savoir la zone d'habitat vert.

L'idée fondamentale est de régulariser des situations d'habitat permanent par la reconversion de zones de loisirs dont l'affectation résidentielle concrète ne correspond pas à la destination de la zone. Suivant le nouvel article D.II.25*bis* du CoDT, la zone d'habitat vert est en effet principalement destinée à la résidence. Des conditions sont imposées pour qu'elle puisse accueillir des résidences, que ce soit en régularisation ou sous forme de nouveau projet : une taille minimale des parcelles et des résidences et une certaine densité sur l'ensemble de la zone. La zone peut accueillir d'autres activités et équipements, à certaines conditions.

S'agissant d'une nouvelle zone, son inscription au plan de secteur implique en principe la révision de celui-ci, avec l'adoption concomitante d'un schéma d'orientation local. Cependant, la zone d'habitat vert est également applicable à certaines zones de loisirs existantes qui seront désignées dans une liste que le gouvernement est chargé de dresser.

Le second décret modifie l'article D.V.1 du CoDT, qui définit les sites à réaménager (ci-après « SAR ») et dont il découle que la possibilité d'inscrire un SAR n'est envisageable que pour un bien destiné à accueillir une activité autre que le logement. Le décret permet d'inscrire en SAR un bien repris en zone de loisirs pour autant qu'il soit dans un périmètre de mise en œuvre du plan relatif à l'habitat permanent.

Michel Delnoy
Avocat
Professeur à l'ULiège

Alexandre Pirson
Avocat
Assistant à l'ULiège

Sophie Charlier
Avocate
Assistante à l'ULiège

N.B. : rédigé avec l'attention requise, le présent document a été élaboré dans l'unique but de fournir une information rapide et succincte. Il ne se veut pas exhaustif et ne peut engager la responsabilité ni de l'auteur ni du diffuseur.