

Les opérations d'aménagement actif

Comme on peut le constater à la lecture de ces lignes, les règles d'aménagement du territoire et d'urbanisme sont généralement des normes restrictives qui contraignent le citoyen et l'entrepreneur à user du sol et à l'aménager comme le législateur et l'autorité en ont convenu.

La matière « aménagement du territoire » comporte cependant un volet plus prospectif, « actif » dirions-nous, qui consiste à mettre en œuvre une série d'opérations dynamiques qui influenceront la gestion du territoire.

Nous avons repris dans cette section les grandes opérations d'aménagement actif contenues dans le Code du développement territorial (CoDT).

1. La rénovation urbaine

Comme son nom l'indique, la rénovation urbaine vise à « rénover » un périmètre urbain.

Ainsi, aux termes de l'article D.V.14 du CoDT¹, la rénovation urbaine peut se définir comme une action d'aménagement global puisqu'elle vise à restructurer, assainir et réhabiliter un quartier urbain de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population locale, à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres², et comme une action d'aménagement concerté car elle rassemble autour d'un même projet l'autorité communale, la CCATM³ si elle existe ou, à défaut, la commission locale de rénovation urbaine et des représentants des habitants du quartier. On notera que la rénovation urbaine s'opère dans le cadre d'un partenariat purement public entre la commune et la Région, cette dernière soutenant financièrement l'opération par un subside.

Ce subside est de 60 à 80 % selon la nature des opérations. Il peut atteindre 90 % si l'opération de rénovation urbaine est située dans une zone d'initiative privilégiée (une ZIP), c'est-à-dire une zone fortement dégradée bénéficiant d'une discrimination positive du Gouvernement wallon en termes de soutien financier. Les frais d'étude liés à la réalisation du dossier de rénovation urbaine ainsi que l'engagement d'un conseiller en rénovation urbaine, chargé du suivi de l'opération au sein de la commune, peut également faire l'objet d'un subventionnement.

2. La revitalisation urbaine

L'opération de revitalisation urbaine est une action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de services. Elle met en œuvre un partenariat entre le secteur privé (habitants, commerçants, professions libérales, promoteurs immobiliers, sociétés, asbl) et le secteur public (commune et Région - CoDT, art. D.V.13).

¹ V. aussi l'A.G.W. 28.2.2013 rel. à l'octroi par la Région wallonne de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine.

² La rénovation urbaine se concrétise par une ou plusieurs des actions suivantes : la réhabilitation ou la construction de logements, la création ou l'amélioration d'équipements collectifs tels que définis par le Gouvernement, la création ou l'amélioration d'espaces verts, la création ou l'amélioration de bâtiments destinés au commerce ou à des activités de services.

³ Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité.

La Région wallonne soutient cette initiative en accordant une subvention de 100 % couvrant le coût des travaux d'aménagements du domaine public (voirie, égouttage, éclairage public, distribution d'eau, d'électricité ou de gaz, abords et espaces verts, équipement urbain à usage collectif...), et ce pour autant que les personnes de droit privé qui participent à l'opération se soient engagées à dépenser deux euros pour chaque euro pris en charge par la Région wallonne et que, de ces deux euros, un au moins soit investi dans des actions visant à améliorer le logement dans le périmètre concerné.

3. La réhabilitation des sites d'activité économique

Le site « à réaménager » est défini comme le ou les biens (immeubles bâtis et non bâtis) qui étaient destinés à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans l'état actuel est contraire au bon aménagement du site ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé.

Le réaménagement comprend l'ensemble des actes et travaux de réhabilitation, de rénovation, d'assainissement, de construction ou de reconstruction⁴.

Sur proposition notamment d'une commune, d'une intercommunale ou d'initiative, le Gouvernement peut arrêter la désignation des sites et en fixer le périmètre.

Parallèlement à ce procédé, le législateur a consacré un autre type de sites : *les sites de réhabilitation paysagère et environnementale considérés comme d'intérêt régional*. La liste et le périmètre de ceux-ci sont déterminés par le Gouvernement⁵.

4. Le droit de préemption

Le droit de préemption est un mécanisme permettant à son bénéficiaire d'acquérir, par préférence sur toute autre personne, un bien que son propriétaire propose de céder, et ce en respectant le prix et les conditions de la cession.

Contrairement à l'expropriation⁶, le propriétaire du bien n'est dépossédé de son immeuble qu'à partir du moment où lui-même décide de s'en dessaisir. En outre, le propriétaire fixe librement les conditions de la cession que le bénéficiaire du droit de préemption devra donc respecter.

Selon le CoDT⁷, un droit de préemption peut exister dans de nombreux périmètres (ZACC, zone d'enjeux régional ou communal, périmètre de rénovation urbaine, site à réaménager, etc.). Toutefois, pour qu'il en soit ainsi, le Gouvernement wallon doit adopter, au préalable et de manière spécifique, un périmètre d'application du droit de préemption selon une procédure particulière.

Les bénéficiaires de ce droit de préemption sont notamment les communes, les régies communales, les CPAS, les intercommunales et les sociétés de logement de service public. Ces autorités peuvent être à l'initiative de la procédure d'adoption du périmètre.

Notons que l'arrêté qui consacre le droit de préemption en prévoira également la durée, laquelle ne peut excéder 15 ans, prolongeable pour des périodes ne dépassant pas 5 années.

⁴ CoDT, art. D.V.1, 2°.

⁵ CoDT, art. D.V.7.

⁶ V. Fiche « Expropriations ».

⁷ CoDT, art. D.VI.17.