

Commune de 4470 SAINT-GEORGES-S/MEUSE
Rue Albert 1^{er}, 16

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL DU 13 JUILLET 2023

Présents : M. Francis DEJON, Bourgmestre-Président ;
Mmes et MM. J-M. ROUFFART, P. BRICTEUX, M. VAN EYCK-GEORGIEN, D. KELLECI,
Echevins ;
M. J-F. WANTEN, Président du CPAS et Conseiller communal ;
Mmes et MM. G. BINET, L. ALFIERI, P. LEMESTRE, M-E. HAIDON, P. FIERENS, T.
VELLE, Conseillers communaux ;
M O. LEMANS, Directeur général f.f.

Excusés : N. DELVAUX, T. BELTRAN MEJIDO et S. SHIRIMBERE ;

Absents : C. SERVAIS et A. LEJEUNE

SEANCE PUBLIQUE

La séance est ouverte à 20h sous la Présidence de Mr Francis DEJON, Bourgmestre.

1. Schéma de Développement Territorial (SDT). Projet du Gouvernement wallon (AGW 30/03/2023). Avis.

Monsieur Francis DEJON souhaite la bienvenue et informe les Conseillers communaux de l'importance du point relatif au Schéma de Développement Territorial (ci-après dénommé SDT) et invite Monsieur Olivier LEMANS, en ses qualités de Directeur général faisant fonction mais surtout responsable du Service Cadre de Vie, à prendre la parole.

Ce dernier explique que le SDT est une mise à jour de ce qui était initialement intitulé le SDER¹, validé en 1999, et pour lequel le Gouvernement a souhaité un outil plus en phase avec le monde actuel.

Il propose ensuite aux Conseillers de visionner les trois vidéos de vulgarisation présentes sur le site https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_aménagement/index.php/amenagement/sdt :

- Vidéo 1 : qu'est-ce que le SDT ?
- Vidéo 2 : visions, centralités et structure territoriale.
- Vidéo 3 : objectifs.

Olivier LEMANS propose aux conseillers de faire une lecture active du projet de délibération.

¹ Schéma de Développement de l'Espace Régional.

Selon lui il y a beaucoup d'objectifs louables dans le document mais ce qui fait peur, c'est sa mise en œuvre telle que proposée. Il présente les différents points relevés comme problématiques.

1) Les délais.

Les documents, plutôt imposants, ont été réceptionnés au sein de l'Administration communale en date du 5 mai avec une enquête publique à organiser du 30 mai au 14 juillet. Il indique qu'il est difficile de s'imprégner de documents d'une telle ampleur dans un délai si court afin d'être prêt à répondre aux questions des citoyens et des élus locaux.

Il regrette également le timing choisi dans le sens où la clôture d'enquête a lieu en plein milieu des vacances et que la date imposée au Conseil communal pour rendre son avis nécessite la convocation d'un Conseil extraordinaire, ce qui n'est confortable pour personne.

Enfin, il note également l'obligation pour le Conseil de prendre attitude alors même que l'enquête publique n'est pas clôturée.

2) La relation avec le Code du Développement Territorial (CoDT).

Bien que le SDT soit un document situé au sommet de la hiérarchie, il n'en demeure pas moins un schéma. C'est le CoDT qui va opérationnaliser les principes et objectifs énoncés dans le SDT.

Actuellement, ce dernier est réformé en parallèle du SDT mais le texte n'est pas forcément connu, ce qui est inquiétant. Par exemple, si le CoDT prévoit demain que tout projet situé dans une zone excentrée est soumis à avis conforme du Fonctionnaire délégué², cela signifie une perte d'autonomie pour la commune.

3) Lourdeur du texte.

Mr LEMANS explique que les vidéos de vulgarisation comportent déjà beaucoup de termes et que c'est encore pire dans le texte, à savoir que, par exemple, le SDT comporte 267 objectifs et 138 mesures de gestion alors même qu'il n'y a aucune hiérarchisation entre eux, ce qui signifie que tous les objectifs ont valeur égale.

Il se pose la question d'intégrer tous ces éléments dans un projet d'ampleur (ex : demande pour la construction de 50 logements), d'autant que le SDT rappelle également qu'il y a lieu d'intégrer les 17 objectifs du développement durable.

4) Les centralités

Bien qu'aucune hiérarchisation ne soit établie dans le SDT, le concept de centralité ressort fortement et constitue un élément charnière de ce SDT.

L'objectif des centralités est la diminution de l'étalement urbain, notamment par une densification de ces périmètres.

Deux périmètres sont proposés à Saint-Georges-sur-Meuse.

² C'est-à-dire que le Collège communal reste autorité compétente mais ne peut aller à l'encontre de l'avis du Fonctionnaire délégué.

- Stockay : Olivier LEMANS projette la carte de cette centralité et précise que, dans l'ensemble, elle n'est pas dénuée de sens. Il fait remarquer que le quartier du Tige n'est pas entièrement repris au sein de cette centralité et qu'une partie de la zone A y est intégrée du côté de la rue Eloi Fouarge, ce qui constitue une aberration.
- Saint-Georges-Centre : Olivier LEMANS projette la carte de cette centralité. Il précise que les zones ont été établies via des statistiques de l'IWEPS en faisant fi des documents d'orientation planologique déjà existants au sein des communes, et plus particulièrement le PCAR en ce qui concerne Saint-Georges-sur-Meuse. Il présente ensuite une carte superposant le PCAR et la centralité pour démontrer que même des structures telles l'Administration communale et la maison de repos ne sont pas implantées au sein de la centralité proposée. Ce sont des zones excentrées selon le SDT. Il cite un des objectifs du PCAR : *« le PCAR vise à compléter et renforcer la centralité du pôle villageois, tout en articulant les nouveaux quartiers à ce pôle. La création d'un nouveau réseau de voiries et de voies douces permettra d'assurer une mobilité adaptée vers le pôle central et vers les pôles périphériques »*. Il indique avoir pourtant le sentiment de paraphraser le SDT.

Il rappelle que le Gouvernement a prévu un mécanisme permettant d'adapter le périmètre des centralités : le Schéma de Développement Communal/Pluricommunal. Celui-ci doit être réalisé dans les 5 ans faute de quoi les centralités inscrites au sein du SDT seront d'application.

La réalisation d'une telle démarche pose problème pour les raisons suivantes :

- Coût : aucun mécanisme n'est prévu quant à une intervention financière de la Région en ce qui concerne la mise en œuvre d'un tel document.
- Il y a peu de bureaux actuellement agréés (seulement 18) pour les 253 communes concernées (les communes germanophones ne sont pas concernées par le SDT), ce qui risque de provoquer une surcharge de travail pour ces derniers. Le Gouvernement indique certes la possibilité de réaliser des SDC thématiques (ex : uniquement sur la définition des centralités) mais à nouveau, rien ne garantit d'une réelle procédure simplifiée au sein du CoDT (cf. point 2).
- Moyens humains limités des services communaux pour accompagner le bureau d'étude.
- Dans les 5 ans disponibles pour mettre en place le SDC, les centralités ne sont pas d'application en ce qui concerne les logements. Il y a donc un risque de voir les promoteurs souhaiter d'abord densifier les zones dites excentrées durant cette période, tout en conservant les centralités pour plus tard. Il en résulte un risque de mettre à mal l'objectif du Gouvernement.

Après avoir expliqué les craintes quant à la définition des périmètres de centralités, Olivier LEMANS exprime des inquiétudes quant à la manière dont les centralités doivent être densifiées selon le SDT.

- Le Gouvernement encourage à la division du bâti existant : il faut veiller à conserver une typologie d'habitat variée afin de garantir que des familles puissent toujours vivre en centralité. Nous devons également veiller à conserver une bonne qualité d'habitat, ce qui n'est pas toujours facile lorsqu'on divise du bâti existant.

- La mitoyenneté et la compacité sont également recommandées. Des craintes sont exprimées quant à la qualité architecturale des futurs ensembles bâtis. Il en est de même en ce qui concerne le risque de dénaturation des villages.
- En ce qui concerne la démolition et la reconstruction, il y a un risque pour le patrimoine bâti. De même, cette démarche étant relativement coûteuse, le risque de voir le prix des logements augmenter au sein des centralités et une réalité qui va pourtant à l'encontre d'un des objectifs du SDT qui consiste à garantir l'accès au logement à un prix abordable.
- Le SDT ambitionne 10% de logements publics dont la majorité serait située au sein des centralités. Cela implique soit des Sociétés de Logements de Services Publics proactives, avec la difficulté des moyens et de la maîtrise du foncier, soit l'application de charges d'urbanisme aux promoteurs. Mais il y a toujours un concept de proportionnalité de la charge à respecter. Peut-on considérer que pour un projet de 50 logements, une charge de réalisation de 5 logements sociaux est toujours proportionnelle ?
- En ce qui concerne la mise en œuvre de la ville à 10 minutes, on demande des infrastructures pour la mobilité douce, les transports en commun, la création d'espaces publics, d'espaces végétalisés etc. mais aucuns moyens financiers ne sont prévus pour ces réalisations.
- Enfin, vu la situation de Saint-Georges, il est clair que la voiture ne va pas disparaître du jour au lendemain. Une densification des centralités pourrait donc conduire à de gros problèmes de mobilité.

5) Les commerces

Sur la problématique des commerces, le SDT encourage les ensembles commerciaux de plus de 400 m² à se localiser dans les pôles, notamment les centralités urbaines. Quel avantage ont aujourd'hui les communes à encourager les promoteurs à localiser leurs complexes commerciaux dans les pôles ? Aucun tant qu'une réflexion sur la redistribution des richesses créées n'est pas initiée.

Paradoxalement, le Gouvernement ne prend pas ses responsabilités car il laisse la compétence décisionnaire aux communes pour les complexes commerciaux jusque 1.500 m².

En ce qui concerne le volet économique (plutôt bureaux, PME etc.) Il y a également eu récemment une réunion de la SPI qui évoque beaucoup de zones d'ombres sur les intentions du SDT.

6) Les transports en commun.

Le SDT encourage l'usage des transports en commun mais ne prévoit pas spécifiquement de moyens financiers pour améliorer le réseau et la fréquence. Il y a actuellement un sentiment de logique de rentabilité au sein des TEC et de la SNCB qui ne peut perdurer si on veut rencontrer les objectifs du SDT.

7) L'énergie durable

Le SDT encourage l'utilisation des énergies vertes, ce qui est une bonne chose. Il prône pour cela une utilisation maximale des toitures et des surfaces artificialisées pour la pose de panneaux

photovoltaïques. A l'heure actuelle, on constate déjà pas mal de décrochages d'onduleurs lors de pics de production. Le SDT indique que les Gestionnaires des Réseaux de Distribution (GRD) prévoient une amélioration des réseaux à l'horizon 2040-2050, ce qui paraît lointain.

Olivier LEMANS conclut son intervention en expliquant avoir résumé le projet de délibération qui est plus complet mais en estimant que les points d'accroche sont ceux évoqués ce soir.

Francis DEJON souhaite compléter l'exposé en rappelant aux Conseillers que le PCAR est une compensation par suite de l'éradication du village de Sur-les-Bois et que la mise en œuvre des zones du PCAR revêt une importance capitale en termes de revenus financiers pour la commune. En l'état, ces revenus programmés ne viendront pas, ce qui pose question pour la suite car la commune a des programmes ambitieux qui devront être rabotés.

Il propose la conclusion suivante : Il faut considérer que le SDT contient beaucoup d'ambitions et de perspectives intéressantes mais il pêche par la problématique des centralités qui ont été réalisées sans aucune concertation avec les Communes. Si la centralité de Stockay peut encore paraître cohérente, il aurait fallu, a minima, prendre le périmètre du PCAR en ce qui concerne la centralité de Saint-Georges Centre. Il rappelle que la décision d'octroyer le PCAR en 2018 est pourtant une décision régionale et qu'il a rarement été aussi inquiet qu'à l'heure actuelle.

Monsieur Thierry VELLE remercie Olivier LEMANS pour ses explications et indique souhaiter suivre la majorité en rendant un avis défavorable pour les raisons suivantes :

- Complexité du SDT.
- Manque de publicité : ex : du côté de la Mallieue, personne n'était au courant. Il ne remet pas en cause l'enquête organisée par la commune mais bien le manque d'information d'autres autorités.
- Le délai de quelques semaines pour rendre un avis rend la tâche impossible.

Hormis ces trois principales raisons, il indique être sensible au volet logement et fait l'analogie avec la création d'emplois lors d'un Gouvernement précédent : ces emplois étaient certes nombreux mais totalement précaires. Il s'inquiète donc du type de logement créé et de l'impact sur la qualité de vie des citoyens.

Il partage l'inquiétude de la majorité sur le sujet et ne comprend pas comment on peut imposer ça aux communes alors qu'il y a autant d'enjeux.

Thierry VELLE rappelle que dans la première vidéo, il est indiqué que la Conférence Permanente du Développement Territorial avait consulté les communes. Il demande si la commune a été consultée.

Olivier LEMANS explique effectivement que des formations annuelles sont obligatoires pour les Conseillers en Aménagement du Territoire et Urbanisme mais il s'agit plutôt d'un moyen pour les chercheurs de la CPDT de valider des théories via le retour des acteurs de terrain. Il regrette que les formations dispensées soient rarement en phase avec l'actualité. Il n'a pas de souvenir d'un contact avec la CPDT sur le sujet du SDT.

En conclusion, Thierry VELLE dit oui sur le SDT car les objectifs sont louables mais pas tel que présenté aujourd'hui. Il espère que cet avis fera écho dans les autres communes.

Madame Marie-Eve HAIDON s'exprime en indiquant que si on ne peut qu'adhérer aux 12 visions du SDT, force est de constater que, tant dans les textes que dans les vidéos de présentation, on a pu entendre ou lire : « *dans le respect des diversités et de la cohésion de tous et en association avec la population et les communes* », or, ce n'est pas le cas.

L'avis est donc le même car il a beaucoup trop d'enjeux et cela présente un risque pour notre ruralité mais également pour notre identité.

Monsieur Pol LEMESTRE demande si on ne pourrait pas revenir aux logements « kangourous » car nous sommes cruellement en manque de terrains.

Francis DEJON répond que c'est difficile car on ne pourrait en faire qu'une poignée (peut-être une vingtaine). De plus, cela constitue une seule typologie de logement et on ne peut faire adhérer tout le monde à ce concept.

Pol LEMESTRE exprime le cas d'une personne disposant d'un terrain de +/-1500 m² et qui souhaiterait construire à l'arrière.

Francis DEJON explique que l'on n'est dès lors plus dans le champ des logements kangourous mais plutôt du BIMBY³. L'idée est, par exemple, de construire un logement derrière chez soi pour accueillir un parent/grand-parent mais cela ne représente que 5% des besoins.

Il souhaite revenir sur l'exemple de la centralité de Stockay qu'il faut densifier : comment ? Où ? Si on « grignote » des terrains, encore faut-il que les propriétaires soient vendeurs. De même, à Sur-les-Bois, en zone A, il est interdit de rajouter ne serait-ce qu'une chambre à une habitation or ici, il faudrait densifier cette zone en y ajoutant carrément des maisons. Si les gens qui sont aux manettes du développement territorial avaient pris la peine de consulter les communes, nous aurions pu déterminer des centralités cohérentes ensemble.

Francis DEJON explique que la Conférence des Elus de Huy-Waremme s'est réunie récemment et elle demande aux 31 communes de l'arrondissement de faire parvenir l'ensemble des décisions des Conseils communaux afin de faire pression en hautes sphères. Ils espèrent que, si tout le monde rend un avis similaire, ce document ne puisse passer en l'état. A 10 mois des élections, cela paraît inimaginable. Une telle matière doit d'office être concertée.

Pol LEMESTRE demande à combien s'élève l'intervention de la Région sur ce qui est demandé.

Francis DEJON : rien n'est prévu et à l'heure actuelle, un SDC coûte de l'ordre de 130.000 à 200.000 € sans compter la difficulté de mettre la main sur un bureau d'étude au vu des éléments évoqués précédemment.

Olivier LEMANS explique que pour les communes qui sont soit en train de constituer un SDC, soit qui viennent de finaliser le document, aucune mesure transitoire n'est envisagée et qu'elles seront obligées de recommencer.

³ Build In My BackYard : Construire dans mon jardin

Francis DEJON explique que la CCATM du 11/07/2023 a rendu un avis similaire : elle est bien consciente que la notion de SDT, avec les craintes que l'on peut avoir pour l'avenir, est une démarche généreuse et fondée mais pas de cette manière.

Il explique également que les décisions des communes de Huy-Waremme sont généralement défavorables et que c'est dramatique.

Francis DEJON indique qu'il était impossible d'insérer l'avis de la CCATM au sein du projet de délibération et fait lecture du passage qu'il propose de rajouter à cette délibération :

« *Vu l'avis de la CCATM remis en date du 11/07/2023 :*

- *Favorable sur le principe de disposer d'un outil plus en phase avec l'évolution du monde actuel ;*
- *Défavorable sur le projet actuellement proposé en insistant sur la thématique des centralités :*
 - ➔ *Non-intégration du PCAR / SOL alors que ce dernier présente toutes les caractéristiques d'une centralité telle que définie au sein du SDT ;*
 - ➔ *Intégration d'une partie de la zone A sur la centralité de Stockay ; »*

Schéma de Développement Territorial (SDT). Projet du Gouvernement wallon (AGW 30/03/2023). Avis.

Le Conseil communal,

Vu le Code du développement territorial (ci-après dénommé CoDT), et plus particulièrement les articles D.II.2 et suivants relatifs au Schéma de Développement Territorial (ci-après dénommé SDT) ;

Vu le Schéma de Développement de l'Espace Régional⁴ (ci-après dénommé SDER) adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999 et toujours d'application ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juillet 2018 adoptant le projet de SDT révisant le SDER ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2019 adoptant le SDT révisant le SDER ;

Considérant que l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2019 adoptant le SDT n'est toutefois jamais entré en vigueur ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 février 2022 retirant l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2019 adoptant le Schéma de Développement du Territoire (SDT) ;

Vu la décision du Gouvernement wallon du 9 février 2022 d'actualiser la révision du SDT ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 mars 2023 adoptant le présent projet de SDT ;

⁴ Lors de l'entrée en vigueur du CoDT le 01/06/2017, le SDER a pris l'appellation SDT en vertu de l'article D.II.58. Le terme SDER est toutefois utilisé dans la présente délibération pour des raisons de fluidité de lecture.

Vu le courrier du Gouvernement wallon, réceptionné en date du 13/04/2023, faisant état des éléments énoncés ci-avant et avertissant les communes d'une prochaine mise à enquête publique du projet de SDT ainsi que la nécessité pour les Conseils communaux de remettre un avis ultérieurement ;

Vu le courrier daté du 03/05/2023, réceptionné en date du 05/05/2023, par lequel le Service Public de Wallonie - Territoire Logement Patrimoine Energie - Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme – a transmis en version papier l'ensemble des documents suivants :

- Arrêté du Gouvernement wallon du 30 mars 2023 adoptant le projet de SDT révisant le SDER adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999 ;
- Projet de SDT et annexe 2 : cartographie des centralités ;
- Rapport sur les incidences environnementales ;
- Résumé non technique du rapport sur les incidences environnementales ;
- Analyse contextuelle ;
- Tableau intitulé « application du SDT aux outils du CoDT » ;
- Avis d'enquête au format A3 à compléter et afficher conformément aux dispositions de l'article D.VIII.7§2 du CoDT ;

Vu les dispositions des articles D.VIII.8 et suivants du CoDT ;

Considérant que l'enquête publique, d'une durée de 45 jours, a été programmée du 30/05/2023 au 14/07/2023 ;

Considérant qu'en plus d'un affichage aux valves de l'administration communale de Saint-Georges-sur-Meuse, 13 affiches ont été placées sur l'ensemble du territoire de sorte à couvrir tous les hameaux de la commune ;

Considérant que conformément aux dispositions de l'article D.VIII.10 du CoDT, des séances d'informations ont été programmées dans les chefs-lieux de chaque arrondissement administratif entre le 30/05/2023 et le 06/07/2023 ;

Vu le courrier daté du 30/05/2023, réceptionné en date du 31/05/2023, par lequel le Service Public de Wallonie - Territoire Logement Patrimoine Energie - Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme - sollicite l'avis du Conseil communal dans les soixante jours suivant l'envoi du courrier sous peine d'être considéré comme favorable ;

Considérant que la Déclaration de politique régionale 2019-2024 nourrit une triple ambition : sociale, écologique et économique ; qu'en tenant compte de l'analyse contextuelle et des engagements pris par la Wallonie, le SDT entend relever douze défis sociétaux :

- Garantir un développement et une prospérité pour tous les territoires.
- Lutter contre les inégalités.
- S'adapter aux effets du changement climatique et en diminuer les causes.
- Répondre aux besoins en logements et en services de proximité.
- Positionner la Wallonie sur la carte de l'Europe.

- Améliorer la santé et le bien-être de tous.
- Décarboner la mobilité et déployer une mobilité équilibrée selon les spécificités des territoires.
- Assurer l'accès à une énergie bas carbone.
- Développer, restaurer et préserver la biodiversité.
- Privilégier l'économie circulaire.
- Vivre avec les incertitudes et les changements.
- Agir collectivement et de façon coordonnée.

Considérant que pour rencontrer ces défis, le SDT propose une vision partagée fondée sur six ambitions :

- Le territoire wallon, vecteur d'un développement soutenant la création d'activités et d'emplois.
- Un développement qui assure l'optimisation spatiale et un cadre de vie qualitatif.
- Le développement du territoire comme levier de la transition climatique et énergétique.
- Des pôles majeurs comme moteur de développement métropolitain.
- Des villes en connexions et des espaces de coopération comme piliers du développement socio-économique.
- Une Wallonie accueillante, solidaire, rassemblée et intégratrice.

Considérant que les objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement ont pour finalité :

- L'optimisation spatiale (lutte contre l'étalement urbain ; préservation maximale des terres ; utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation) ;
- Le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale ;
- La gestion qualitative du cadre de vie ;
- La maîtrise de la mobilité ;

Considérant que pour ce faire, 20 objectifs sont proposés, répartis selon trois axes :

AXE 1 : Soutenabilité et adaptabilité

- SA1 : Soutenir une urbanisation et des modes de productions économes en ressources ;
- SA2 : Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques ;
- SA3 : Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol ;
- SA4 : Soutenir les modes de transport plus adaptés aux spécificités territoriales et au potentiel de demande ;
- SA5 : Réduire la vulnérabilité du territoire et de ses habitants aux risques naturels et technologiques et à l'exposition aux nuisances anthropiques ;
- SA6 : Valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers et les préserver des pressions directes et indirectes de l'urbanisation ;

AXE 2 Attractivité et innovation :

- AI1 : Accroître le rôle de la Wallonie dans les dynamiques métropolitaines de niveau européen ;

- AI2 : Insérer la Wallonie dans les réseaux socio-économiques transrégionaux et transfrontaliers ;
- AI3 : Inscrire l'économie wallonne dans la société de la connaissance et dans l'économie de proximité et (re)former sur son territoire les chaînes de transformation génératrices d'emploi ;
- AI4 : Faire des atouts du territoire un levier de développement touristique ;
- AI5 : Faire du réseau des principales infrastructures de communication un levier de création de richesses et de développement durable ;
- AI6 : Organiser la complémentarité des modes de transport ;
- AI7 : Renforcer l'attractivité des espaces urbanisés ;
- AI8 : Inscrire la Wallonie dans la transition numérique ;

AXE 3 : Cohésion et coopération :

- CC1 : S'appuyer sur la structure multipolaire de la Wallonie et favoriser la complémentarité entre territoires en préservant leurs spécificités ;
- CC2 : Articuler les dynamiques territoriales supralocales à l'échelle régionale et renforcer l'identité wallonne ;
- CC3 : Assurer l'accès à tous à des services, des commerces de proximité et des équipements dans une approche territoriale cohérente ;
- CC4 : Créer les conditions favorables à la diversité des activités et à l'adhésion sociale aux projets ;
- CC5 : Développer des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs ;
- CC6 : Assurer l'accès à l'énergie à tous en s'inscrivant dans la transition énergétique ;

Considérant que chaque objectif est présenté autour des points suivants :

- Constats ;
- Enjeux ;
- Principes de mise en œuvre ;
- Mesures de gestion et de programmation ;
- Mesures guidant l'urbanisation ;

Considérant que le Conseil communal souhaite aborder plusieurs thématiques au sein de cette délibération :

- L'aspect organisationnel entourant la mise en enquête publique et les délais de remise d'avis ;
- Le lien entre le SDT et le CoDT ;
- Le contenu du projet de SDT ;

Aspect organisationnel :

Vu les dispositions de l'article D.II.3 du CoDT : « *Les avis des conseils communaux, [...] sont transmis dans les soixante jours de l'envoi de la demande. A défaut, les avis sont réputés favorables* » ;

Vu les dispositions de l'article D.VIII.14 du CoDT : « *La durée de l'enquête publique est de quarante-cinq jours pour le schéma de développement du territoire et le plan de secteur* » ;

Considérant que si le Conseil communal comprend la rigueur juridique inhérente à ce type de dossier et la difficulté de prolonger légalement ce délai, il regrette toutefois que pour un document qui « *revêt une place centrale* » (SDT p.8), « *s'inscrit au sommet de la hiérarchie des outils du CoDT* » (SDT p.9), voire encore « *représente un défi extraordinairement important* » (allocution du Ministre BORSUS lors du webinaire du 05/06/2023), le Gouvernement wallon n'ait pas décidé, a minima, de fournir le projet de texte du SDT aux communes de manière plus anticipée (dossier reçu le 5 mai 2023) ;

Considérant que cette initiative aurait permis aux services administratifs et aux élus locaux de pouvoir s'imprégner plus profondément de son contenu, de sorte à être capable de répondre aux interrogations des citoyens, mais surtout d'être à même d'initier une réflexion plus profonde afin de produire un avis du Conseil communal le plus en phase possible avec les réalités locales ;

Considérant qu'il aurait été également judicieux que la Région wallonne organise des séances d'information à destination des Administrations et des élus locaux, et ce longtemps avant la mise en enquête publique du dossier ;

Considérant que les choix posés en la matière impliquent de travailler dans l'urgence, avec le risque d'omettre certains éléments importants qui pourraient s'avérer cruciaux lorsqu'il s'agira d'appliquer le SDT sur le terrain ;

Considérant que le Conseil communal se pose également la question de la période choisie quant à l'organisation de l'enquête publique et la demande d'avis aux Conseils communaux ; qu'en effet, le printemps est traditionnellement une période très chargée pour les services d'urbanisme et qu'il est de tradition dans bon nombre de communes de ne pas organiser de Conseil communal aux mois de juillet et août ;

Considérant que la période d'enquête publique définie, liée aux contraintes de l'organisation d'un Conseil communal (envoi des pièces 7 jours francs avant le jour fixé pour la réunion), oblige le Conseil communal à se réunir avant même la clôture de celle-ci ; que cette position est embarrassante au regard des principes défendus par le Code de la Démocratie Locale mais également par rapport à la volonté de participation citoyenne encouragée au sein même du SDT (ex : CC4.P6 – p.175 du SDT) ;

Considérant toutefois que le Conseil communal constate un manque d'intérêt évident du citoyen en ce qui concerne la présente démarche ; qu'à ce jour, aucun courrier/courriel de citoyen n'est parvenu à l'Administration ; que cela pourrait s'expliquer par :

- Les mesures de publicité prévues au CoDT ne sont plus en phase avec la manière actuelle de « consommer » l'information ;
- Le dossier mis en enquête publique est, par sa taille et ses termes techniques, très difficile à appréhender dans le délai imparti, à la fois pour les professionnels du secteur mais singulièrement pour le citoyen lambda ;

Considérant qu'à ce titre, le Conseil communal regrette qu'en plus des vidéos de vulgarisation, le Gouvernement n'ait pas rédigé un résumé non technique du SDT ;

Lien entre SDT et CoDT

Considérant que bien que le SDT « *s'inscrit au sommet de la hiérarchie des outils du CoDT* » (SDT p.9) ; que « *les révisions des plans de secteur doivent s'en inspirer* » (SDT p.9) ; qu'« *il est conçu pour être décliné dans les guides d'urbanisme, les schémas communaux et pluricommunaux* » (SDT p.9), il n'en demeure pas moins un schéma à valeur indicative ; qu'il est donc possible de s'en écarter moyennant le respect des conditions et modalités procédurales fixées par le CoDT ;

Considérant dès lors que c'est la traduction des concepts du SDT au sein du CoDT qui va permettre de les opérationnaliser en vue d'atteindre les objectifs ambitieux souhaités par le Gouvernement wallon ;

Considérant qu'à ce jour, le projet de réforme du CoDT réalisé en parallèle du SDT, n'est pas connu des autorités locales ;

Considérant qu'il est dès lors difficile de remettre un avis sur le SDT sans certitude quant au texte de réforme du CoDT qui sera in fine validé par le Gouvernement wallon ;

Considérant en effet qu'une transcription des objectifs au sein du CoDT sous forme, par exemple, de procédures très contraignantes voire d'une perte d'autonomie des Villes et Communes, pourrait invalider un avis remis par le Conseil communal à ce stade de la procédure ;

Contenu du projet de SDT :

Considérant qu'il apparaît que les conséquences des dernières crises telles que le COVID-19 (impact social/isolément) et la guerre en Ukraine (augmentation des prix de l'alimentation, du chauffage, de l'électricité, ...), liées à des événements climatiques comme les inondations de juillet 2021 ont corroboré le constat de bon nombre de spécialistes en ce qui concerne la nécessité de repenser nos modes de fonctionnement ;

Considérant qu'à ce titre, le Conseil communal soutient les grands concepts et objectifs énoncés au sein du SDT et voit d'un bon œil la volonté du Gouvernement wallon de matérialiser sa vision du futur au sein d'un outil de planification tel le Schéma de Développement Territorial ;

Considérant toutefois que leur matérialisation au sein du projet de SDT soulève bon nombre de remarques et d'interrogations ;

Considérant que le SDT est un document « costaud » de 269 pages qui décline ses 20 objectifs en 267 principes et 138 mesures de gestion ;

Considérant qu'aucune hiérarchisation entre ces éléments n'est prévue ; que le SDT encourage en plus l'intégration des exigences du développement durable, notamment dans la création de nouveaux quartiers (SA2.P8 – p.51 du SDT) ;

Considérant que cette complexité de lecture pose la question de la difficulté pour les communes d'intégrer tous ces éléments, que ce soit lors de l'élaboration d'outils locaux tel le Schéma de Développement Communal (ci-après dénommé SDC) mais également lors de l'analyse des futures demandes de permis, notamment au regard des délais de rigueur initiés par le Gouvernement wallon au sein du CoDT ;

Considérant que le Conseil communal salue la présence de mesures guidant l'urbanisation sous forme de tableaux synthétiques ;

Considérant cependant que ces balises sont à la fois quantifiées (ex : terrain > 0,5 Ha ; densité de 20 logements / Ha, ...), mais également littéraires (ex : liste de conditions cumulatives pour qu'un projet puisse dépasser la densité maximale préconisée) ;

Considérant qu'il est à craindre que ces éléments soulèvent beaucoup d'interrogations dès les premiers projets déposés, rendant encore un peu plus délicate la mission des services communaux ;

Considérant que malgré le manque de priorisation évoqué ci-avant, les centralités, définies comme « *partie de villes et de villages qui cumule une concentration en logements, une proximité aux services et équipements et une bonne accessibilité en transports en commun* » (SDT p.234), apparaissent comme la mesure la plus impactante pour les Villes et Communes ;

Considérant que deux centralités ont été déterminées pour la commune de Saint-Georges-sur-Meuse (cf. annexe 2 – planche 41/78) : l'une à Stockay et l'autre à Saint-Georges centre ;

Considérant que la méthodologie de création des centralités, présentée en annexe 3 du SDT, « *s'appuie sur le découpage en polarités résidentielles de base établi selon 3 variantes (A, B, C) dans les travaux de l'IWEPS (WP n°32, avril 2021) et se fonde également sur la caractérisation de ces polarités de base selon le degré d'équipement en services à la population (IWEPS, WP n°36, octobre 2022)* » ;

Considérant que le Conseil communal regrette fortement le fait que ces centralités aient été établies de manière « mathématique », sans concertation avec les entités concernées et singulièrement, sans tenir compte des documents locaux récents en matière de planification territoriale, d'autant que ces documents ont également été validés par la Région wallonne et le Gouvernement ;

Considérant que la centralité de Saint-Georges centre n'englobe pas le périmètre du PCAR/SOL entré en vigueur le 10/12/2018, alors même qu'une partie de celui-ci est déjà bâtie ;

Vu les options du PCAR/SOL, déclinées comme suit :

« *Le PCAR « Centre » permet d'envisager, via son volet « aménagement », la structuration et le renforcement à l'échelle locale de quartiers proches du centre de l'entité de Saint-Georges-sur-Meuse, de ses services et de ses commerces.*

En termes de structuration, le PCAR vise à compléter et renforcer la centralité du pôle villageois, tout en articulant les nouveaux quartiers à ce pôle. La création d'un nouveau réseau de voiries et de voies douces permettra d'assurer une mobilité adaptée vers le pôle central et vers les pôles périphériques.

La densification maîtrisée de l'urbanisation projetée doit assurer une bonne harmonie avec le tissu existant tandis que la mixité raisonnée des activités permettra un renforcement mutuel des dynamiques entre l'habitat et les activités économiques à l'échelle locale dans une optique de développement durable.

Enfin, les choix de zonages locaux du PCAR et les aménagements qui y sont liés doivent contribuer au renforcement de la qualité générale des espaces en matière paysagère et environnementale, notamment pour ce qui concerne l'intégration des espaces bâtis existants et futurs, des espaces verts et des espaces publics ainsi que des zones à potentiel écologique, notamment les zones humides existantes le long des voies naturelles d'écoulement. »

Considérant que la lecture de ces éléments démontre clairement que ce périmètre de PCAR/SOL rencontre les objectifs des centralités tels qu'exposés au sein du SDT ;

Considérant qu'à titre plus anecdotique, la centralité de Stockay englobe une petite partie de la zone A du Plan de Développement à Long Terme de l'aéroport de Liège ; que cela paraît en totale rupture avec la volonté du SDT de garantir un cadre de vie agréable pour les habitants au sein des centralités ;

Vu les dispositions reprises au sein du chapitre consacré aux centralités et espaces excentrés (p.199 du SDT) : « les autorités communales, grâce à leur bonne connaissance du territoire, sont les mieux à même de délimiter les centralités, de les caractériser selon leur nature villageoise ou urbaine et d'identifier les cœurs et les axes urbains structurants à consolider. En effet, en élaborant un schéma de développement communal (SDC) ou pluricommunal (SDPC), elles peuvent adéquatement les cartographier en tenant compte de leur projet de développement et des atouts et contraintes de leur territoire tout en déterminant des modalités de mise en œuvre appropriées telles que des seuils de densités de logements, des seuils d'imperméabilisation ou des orientations pour le développement du commerce » ;

Considérant que par ce choix d'une méthode de détermination approximative des centralités, le Gouvernement wallon encourage/contraint les communes à élaborer un SDC ou un SDPC ;

Considérant que cela est confirmé au sein du projet de SDT : « pour une détermination fine et adaptée à la situation locale précise, les autorités communales sont invitées à déterminer au plus tôt la (les) centralité(s) urbaine(s) et/ou villageoise(s) de leur territoire en élaborant un schéma de développement communal (SDC) ou pluricommunal (SDPC) » (p.200 du SDT) ;

Attendu que le SDC devra être réalisé dans les 5 ans de l'approbation du SDT, faute de quoi, ce sont les centralités de ce dernier qui seront d'application ;

Considérant qu'au vu des éléments énoncés ci-avant, il apparaît inévitable pour notre entité de devoir passer par l'élaboration d'un SDC, ne serait-ce que pour faire correspondre les périmètres des centralités à la réalité de terrain ;

Considérant qu'il existe actuellement 18 bureaux d'étude possédant l'agrément nécessaire à la réalisation d'un SDC ; que bien qu'il soit possible que d'autres bureaux sollicitent un agrément (avec quelle expérience en la matière ?), le Conseil émet de vives réserves quant à la possibilité d'élaborer un tel outil de manière qualitative dans les délais impartis au vu de toutes les communes concernées ;

Considérant la volonté du Gouvernement wallon de mettre en place la possibilité de réaliser un SDC thématique qui pourrait, par exemple, ne porter uniquement que sur la définition des périmètres de centralités ;

Considérant que le Conseil communal émet des réserves sur ce type d'approche, d'une part car rien ne garantit sa mise en place par une procédure plus souple et plus légère (cf. supra : liaison avec réforme du CoDT), et d'autre part, car il n'est pas convaincu de l'utilité d'un outil d'orientation qui ne prendrait pas en compte tous les objectifs du SDT, alors même que ce dernier n'établit pas de hiérarchie entre eux ;

Considérant qu'indépendamment de l'inquiétude relative au délai de 5 ans, la réalisation d'un SDC représente un coût non négligeable pour les autorités locales ;

Considérant qu'une commune de notre taille manque également de moyens techniques et humains pour appuyer le bureau d'étude dans une telle démarche tout en garantissant un suivi qualitatif des autres matières ;

Considérant dès lors qu'il apparaît très difficile de mettre en place un SDC si la Région wallonne ne prévoit pas un soutien financier et humain dans cet exercice ; qu'aucune garantie n'existe à l'heure actuelle en la matière ;

Considérant que durant le délai de 5 ans évoqué ci-avant, les mesures liées au concept de centralité ne seront pas d'application pour les matières autres que commerciales (cf. tableau d'application du SDT aux outils CoDT) ;

Considérant que le Conseil communal appréhende que, dans cet intervalle, les développeurs immobiliers ne se ruent sur les terrains situés en bordure de centralité ou en zone excentrée, d'autant qu'il est à craindre que les propriétaires fonciers au sein de ces zones soient enclins à vendre rapidement de peur d'une dévalorisation de leur bien ;

Considérant que, bien que le Collège communal puisse toujours refuser une demande de permis d'urbanisme/d'urbanisation dans ces zones, il n'en demeure pas moins qu'il restera une insécurité juridique dans le sens où si la motivation du permis contesté fait référence au concept de centralité alors qu'il n'est pas encore d'application, rien ne peut préjuger de l'attitude du Ministre sur recours voire du Conseil d'Etat, avec la jurisprudence que cela impliquerait ;

Considérant que ce constat conduit le Conseil communal à encourager le Gouvernement wallon à reculer la date d'approbation du SDT, et ce tant que des périmètres de centralités concertés et au plus proche de la réalité de terrain ne sont pas intégrés directement au sein du document ;

Considérant qu'indépendamment de la question des définitions des périmètres des centralités, certains objectifs énoncés pour ces dernières soulèvent des remarques et interrogations ;

Considérant que le SDT insiste sur la densification au sein des centralités, que pour ce faire, elle évoque notamment la division des logements existants comme principe de mise en œuvre ;

Considérant qu'il y a lieu de nuancer fortement ce principe faute de quoi cette approche pourrait, notamment dans la centralité de Stockay qui est déjà fortement bâtie, conduire à une division outrancière des logements « *en application du SDT* » mais qui cacherait en fait une volonté de maximiser le profit des propriétaires au détriment du confort des occupants ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver une certaine mixité en ce qui concerne la typologie du bâti, notamment en vue d'atteindre les objectifs d'intégration et de cohésion sociale souhaités par le SDT ;

Considérant qu'en vue d'augmenter la densité au sein des centralités, le SDT préconise également la mitoyenneté et la compacité des nouvelles constructions ; que le Conseil communal craint que, lié à l'augmentation du coût de la construction, cela ne conduise à des projets immobiliers de plus en plus aseptisés, sans réelle qualité architecturale, de type khrouchtchevka, faisant perdre toute identité aux villages concernés ;

Considérant que le SDT avance également la transformation ou le remplacement du bâti existant comme solution à la densification ;

Considérant qu'à l'instar de ce qui est évoqué ci-avant, il y a lieu de baliser plus en détail ce concept, sans quoi, le risque d'une suppression du patrimoine bâti traditionnel est réel et pourrait conduire à une perte d'identité des villages ;

Considérant que des travaux de démolition/reconstruction représentent un coût très élevé, qui, couplé aux éventuelles charges d'urbanisme imposées aux promoteurs pour l'aménagement d'infrastructures adéquates, conduiront inévitablement à une augmentation du coût des logements concernés ;

Considérant que ce constat va à l'encontre de l'enjeu SA2.E4 qui indique que « *les autorités, [...], doivent garantir à tous un accès à un logement à un prix abordable et un cadre de vie épanouissant* » (p. 47 du SDT) ;

Considérant que le SDT souhaite encourager la production de logements publics à hauteur de 10% du parc immobilier dont la majorité sera implantée au sein des centralités ;

Considérant que cette proportion est ambitieuse et implique :

- Soit une proactivité des sociétés de logements de service public en sachant qu'elles ont rarement la maîtrise du foncier ;
- Soit que les charges d'urbanisme soient orientées en ce sens tout en veillant au principe de proportionnalité (peut-on imposer 5 logements publics à un développeur proposant un projet de construction de 50 logements ?) ;

Considérant que le concept de la « ville à 10 minutes » voulu pour les centralités implique divers objectifs, notamment :

- Aménagements d'infrastructures pour les modes de déplacements doux ;
- Aménagements d'infrastructures pour les transports en commun
- Augmentation des activités et services ;
- Création d'espaces publics
- Création d'espaces végétalisés
- ... ;

Considérant qu'à la lecture de tous les éléments exposés ci-avant, il apparaît que la création de centralités telles que souhaitées au sein du SDT représente un coût colossal que les communes ne peuvent assumer à elles-seules ;

Considérant que si c'était le cas, le Gouvernement wallon prend le risque de voir les communes dans l'impossibilité d'investir dans leurs centralités et, par la même, mettre à mal la stratégie gouvernementale en la matière ;

Considérant dès lors qu'il est indispensable que ce coût soit totalement pris en charge par la Région wallonne ; que le SDT ne garantit rien en la matière ;

Considérant que le SDT met en avant le concept de pôle, défini en page 244 comme « *commune ou regroupement de communes qui, par la présence suffisante de population, de services et d'activités économiques, rayonne sur les communes environnantes* » ;

Considérant qu'en ce qui concerne la thématique commerciale, le CoDT souhaite que « *les ensembles commerciaux de plus de 400 m² s'implantent dans les centralités et préférentiellement dans les centralités urbaines et urbaines de pôles* » ;

Considérant que le Conseil communal comprend la logique d'aménagement du territoire de cette localisation des complexes commerciaux mais s'inquiète du manque à gagner pour les communes situées en dehors des pôles ;

Considérant en effet que ce le développement commercial constitue une manne financière non négligeable pour les communes ; qu'à titre d'exemple, le Shopping Saint-Georges génère à lui seul un revenu cadastral de 96.698 € dont les retombées financières sous forme de précompte immobilier sont très utiles pour couvrir les dépenses relatives aux outils collectifs déficitaires comme, entre autres, une piscine ;

Considérant que le Conseil communal voit mal comment encourager un développeur à s'installer en dehors de notre entité dès l'instant où il n'y a pas une réflexion initiée quant à une distribution équitable des richesses générées par le commerce pour toutes les communes situées dans la « zone de chalandise » du pôle concerné ;

Considérant, de plus, que ce concept est mis à mal dès l'instant où il est prévu que les Collèges communaux conservent la compétence de décision pour les complexes commerciaux allant jusqu'à 1.500 m² ;

Considérant que le SDT met en avant la mise en œuvre d'aménagements au bénéfice des modes actifs et des transports en commun ;

Considérant qu'indépendamment du coût important de ce type d'aménagement pour les communes déjà évoqué précédemment, il est important de préciser que celles-ci n'ont pas d'impact dans les logiques souvent financières des TEC et de la SNCB (ex : suppression d'une ligne pour cause de manque de rentabilité) ;

Considérant que le SDT ne garantit en rien que des moyens seront donnés à ces opérateurs en vue de rencontrer les objectifs fixés ;

Considérant dès lors qu'une densification des centralités villageoises sans amélioration du réseau des transports en commun, en termes notamment de connexions aux pôles, conduira inévitablement à une congestion automobile car il est évident que l'usage accru du véhicule privé ne pourra diminuer dans ces conditions ;

Considérant que le SDT précise que « *les installations photovoltaïques se développent en utilisant au maximum les toitures et les terrains artificialisés* » (CC6.P9 – p.191 du SDT) ;

Considérant que le Conseil communal ne peut que soutenir cette démarche ; qu'il s'inquiète toutefois du renforcement des infrastructures au vu du nombre important de décrochages des onduleurs des installations photovoltaïques ;

Considérant que le SDT indique que « *l'adaptation des réseaux de distribution, notamment d'électricité, est un enjeu majeur pour la transition énergétique wallonne. Les Gestionnaires de réseau de distribution l'intégreront dans leurs plans d'investissement à horizon 2040-50.* » (CC6.C13 – p.189 du SDT) ;

Considérant que cette temporalité paraît lointaine, qu'il y a lieu de prêter une attention particulière sur ce point ;

Vu l'avis de la CCATM remis en date du 11/07/2023 :

- Favorable sur le principe de disposer d'un outil plus en phase avec l'évolution du monde actuel ;
- Défavorable sur le projet actuellement proposé en insistant sur la thématique des centralités :
 - ➔ Non-intégration du PCAR / SOL alors que ce dernier présente toutes les caractéristiques d'une centralité telle que définie au sein du SDT ;
 - ➔ Intégration d'une partie de la zone A sur la centralité de Stockay ;

Considérant qu'au vu des nombreuses remarques, interrogations et propositions que suscite la lecture du SDT ;

A l'unanimité,

DECIDE de remettre

Article 1 : un **avis favorable** quant à la nécessité de doter la Wallonie d'un nouveau Schéma de Développement Territorial plus en phase avec les défis auquel le monde actuel est confronté ;

Article 2 : Un **avis défavorable** quant au projet de Schéma de Développement Territorial actuellement proposé ;

2. Schéma de Développement Territorial (SDT). Projet du Gouvernement wallon (AGW 30/03/2023). Autorisation d'ester en justice. Décision.

Francis DEJON explique qu'il ne sait pas comment les choses peuvent tourner mais il souhaite que le Collège communal puisse obtenir du Conseil communal l'autorisation d'ester en justice si nécessaire. En effet, soit la Région change d'avis et fait preuve de bon sens en rencontrant les communes, soit elle se bute et on ne peut rester les bras ballants au vu des enjeux importants.

Schéma de Développement Territorial (SDT). Projet du Gouvernement wallon (AGW du 30/03/2023). Autorisation d'ester en justice. Décision.

Le conseil communal, réuni en séance publique ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L1242-1 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 30/03/2023 adoptant le projet de Schéma de Développement Territorial (SDT) ;

Vu la délibération de ce 13/07/2023 du Conseil communal remettant un avis motivé défavorable quant à ce projet de SDT ;

Considérant qu'il importe que la commune puisse intenter ou prendre part à toute action en justice initiée à l'encontre de ce projet de SDT ;

Sur proposition du Collège communal,

Après en avoir délibéré,

à l'unanimité :

Article 1 : **Autorise** le collège communal à intenter ou prendre part à une action en justice à l'encontre du projet de Schéma de Développement Territorial (SDT) adopté par le Gouvernement wallon le 30/03/2023.

Francis DEJON indique que toute nouvelle avancée ou reculée en la matière sera communiquée aux Conseillers communaux.

Il rappelle également que le Collège communal avance avec ECETIA sur la vente des terrains communaux au sein du PCAR et qu'un Conseil communal extraordinaire sera probablement convoqué durant le mois d'août.

Pol LEMESTRE demande si on peut prévenir également par sms.

Francis DEJON indique que c'est envisageable dans le cadre d'un Conseil extraordinaire.

Après avoir demandé s'il y avait d'autres remarques ou questions, il clôt la séance à 20h50 en remerciant les Conseillers pour leur partage de sensibilité sur le dossier et souhaite de bonnes vacances à tout le monde.

Par le Conseil ;

Le Directeur général ff,

Le Bourgmestre,

Olivier LEMANS.

Francis DEJON.