



CO
DT

CODE
DU DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL

**Quelles en sont les innovations majeures?
Quels sont les défis auxquels le CoDT répond ?
Quelles seront les modifications dans la pratique
quotidienne pour le citoyen, l'entrepreneur et le
professionnel de l'AT?**

**Par le Cabinet du Ministre Carlo DI ANTONIO
Ministre de l'Aménagement du territoire**



PHILOSOPHIE GÉNÉRALE

Améliorer le cadre légal pour faciliter et accélérer la concrétisation de projets sur le terrain, dont les quartiers nouveaux, en vue de:

- répondre au **défi démographique**
- contribuer au **redéploiement économique** de la Wallonie
- **lutter** contre **l'étalement urbain**

LE FIL CONDUCTEUR DE LA RÉFORME

- assurer une meilleure praticabilité et lisibilité du Code
- simplifier et accélérer les procédures
- assurer une meilleure prévisibilité des décisions
- participer à la sécurité juridique et des investissements en Wallonie



Le CoDT, fruit d'un travail collectif, largement concerté et réfléchi

- Sous la précédente législature : **évaluation du CWATUP**
- **Le 24 avril 2014**, adoption du décret relatif au Code du Développement Territorial = *Premiers pas dans la bonne direction*

MAIS : Mise en évidence de **questionnements**, de **sources d'insécurité juridique**, d'**oublis**, difficultés de mise en œuvre **relayés par les acteurs de terrain** au Ministre

- **CoDT= Texte concerté**: nombreux groupes de travail thématique+ groupe de travail parlementaire
- Adoption de la partie décrétole du CoDT le **20 juillet 2016** par le Parlement wallon;
- Adoption définitive de la partie réglementaire du CoDT le **22 décembre 2016** par le Gouvernement wallon;

Entrée en vigueur le 01 juin 2017



La nouvelle structure : plus lisible et praticable

CoDT : 8 LIVRES et la partie réglementaire

Articles 1-237 = décret

Par exemple: **D.IV.4 (Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme)**

Articles 238 - 579 = arrêtés d'exécution

et **R.IV.4-3 (Modification sensible du relief du sol)**

D : décret

IV: chiffre romain = n° du livre

4: chiffre arabe = n° de l'article dans le livre

R= règlement

IV.4= l'article du décret qui est exécuté

3: numérotation continue par définition



1. LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT PLURICOMMUNAL

SDER

Schéma de
Développement
de l'espace régional



Schéma de développement du territoire



**Schéma de développement
pluricommunal**

Schéma
de structure



Schéma de développement communal

PCA, PCAD,
PCAR,
SD, PD, RUE



Schéma d'orientation local (SOL)



2. LA GÉNÉRALISATION DE LA VALEUR INDICATIVE

Objectif :

Garantir la **souplesse des procédures** (dérogations > écarts)
Offrir un cadre plus propice aux développeurs de projets et privilégier une **approche qualitative** du projet

- PCA et règlements d'urbanisme deviennent **schémas d'orientation locaux et guides d'urbanisme**
- **Permis d'urbanisation** : ils deviennent à **valeur indicative**

Conséquences = autorité doit s'inscrire dans la démarche indicative

Contenu des outils: adapté à la valeur d'orientation

=> **Elaboration : Importance de la concertation Commune – FD – DGO4**

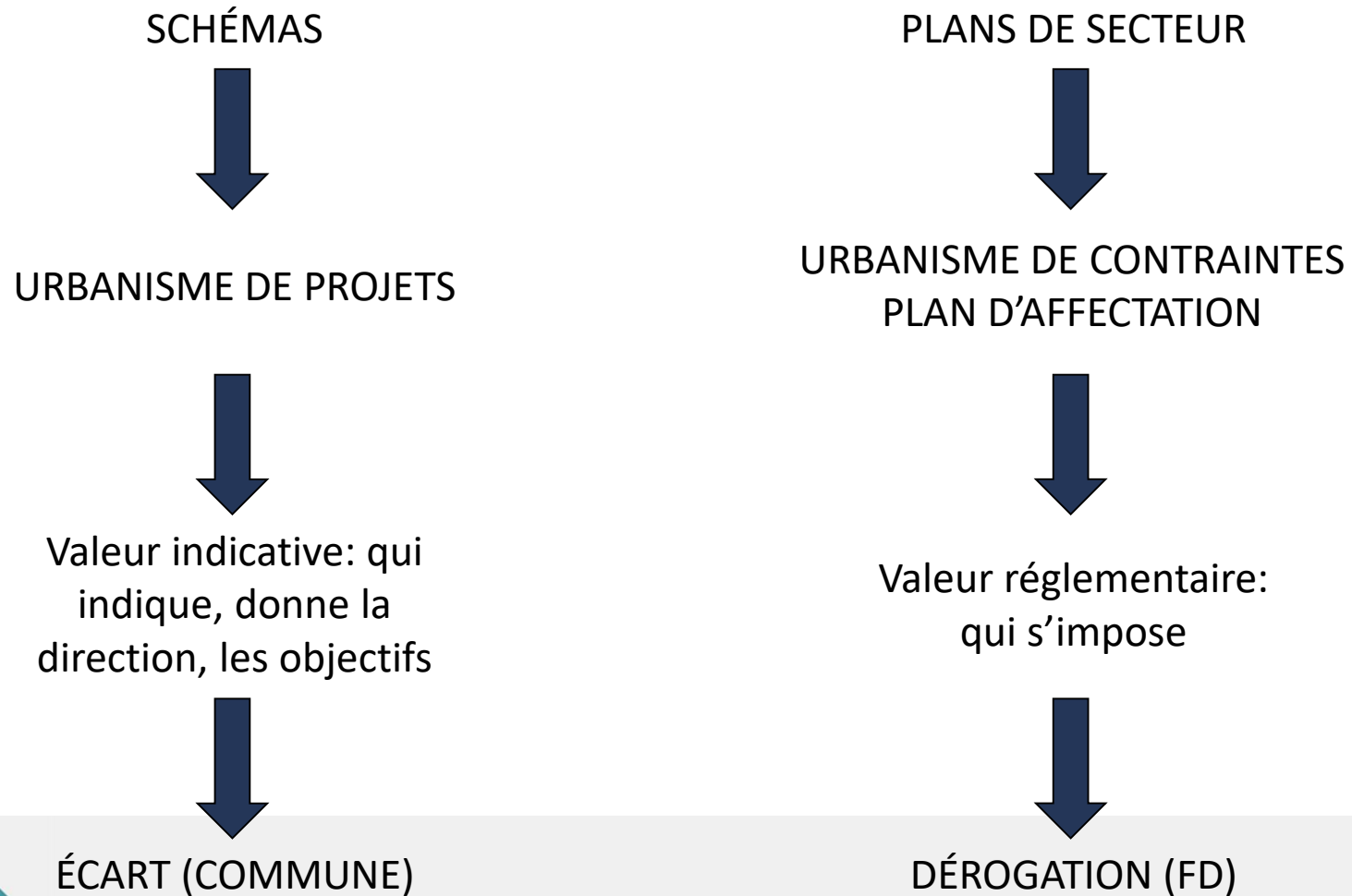
Motivation des permis: écart (plutôt qu'une dérogation)

Deux conditions sont à remplir pour qu'un permis puisse être octroyé avec un écart :

1. ne pas compromettre les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme de l'outil
2. contribuer à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.



2. LA GÉNÉRALISATION DE LA VALEUR INDICATIVE



3. Un plan de secteur à valeur réglementaire plus efficace

FOCUS NOUVELLES ZONES AU PLAN DE SECTEUR

la zone d'enjeu régional

Objectif :

Mener des actions prioritaires du GW en matière de développement économique, social, économique, environnemental, culturel, sportif, récréatif et touristique

- **multifonctionnelle** : activité économique, équipements de service public, récréatif, touristique, logements à titre accessoire
- **Régime de compensation spécifique**



3. Un plan de secteur à valeur réglementaire plus efficace

FOCUS NOUVELLES ZONES AU PLAN DE SECTEUR

la zone d'enjeu communal:

Objectifs :

Dynamiser les centres urbains et ruraux, lutter contre l'étalement urbain,
Réponse aux enjeux démographiques

- Nouvelle **zone mixte**, à valeur réglementaire
- Zone propice pour inciter à **reconstruire la ville sur la ville** avec une densification appropriée
- Facilité de **délivrance de permis** (dispense d'avis du FD -> délais plus courts)
- Régime de compensation spécifique



4. Les guides d'urbanisme

Objectifs :

Moins de règles contraignantes, plus d'orientations indiquant la voie à suivre

Règlements
régionaux sur les bâtisses



Guide régional d'urbanisme

CWATUP:

- RGB ZPU
- RGB PMR
- RGB SR
- RGB ENS&PUB
- RGB AEROPORT

Règlements
communaux d'urbanisme



Guide communal d'urbanisme



5. LA MAÎTRISE DES DÉLAIS POUR LES PERMIS

❖ Délai de décision à dater de l'accusé de réception.

Sans réaction de la commune au terme d'un délai de 20 jours, la procédure se poursuit.

❖ Possibilité de plans modificatifs avec suspension de délai

❖ Prolongation du délai de décision de 30 jours si nécessaire

❖ Mécanisme de la saisine:

Procédure avec avis préalable du fonctionnaire délégué:

- Si le FD ne remet pas son avis, la commune peut décider
- Si la commune ne décide pas dans le délai, l'avis du FD vaut décision
- Si commune ne décide pas et l'avis du FD pas été envoyé , le GW est automatiquement saisi

Procédure sans avis du FD :

- Si la commune ne décide pas, le FD devient automatiquement compétent pour trancher.
- Si le FD ne tranche pas, le GW est automatiquement saisi

Recours automatique avec possibilité de dessaisissement par le demandeur



5. LA MAÎTRISE DES DÉLAIS POUR LES PERMIS

Anticiper le compte à rebours des délais de rigueur:

- ❖ **Demandeur = acteur** = ne subit pas la procédure (systématiquement informé)
 - ❖ **Réunion de projet** : favoriser la concertation en amont de l'introduction de la demande de permis
 - ❖ **Un accusé de réception complet**
 - ❖ **Définition rigoureuse des pièces qui doivent le composer** (via des formulaires de demande de permis adaptés = check-list)
 - ❖ **Traçabilité du dossier assurée par un outil informatique**
 - ❖ **Des charges d'urbanisme mieux encadrées**
- => nécessité d'une bonne collaboration entre les autorités**



6. DES REGIMES DE PERMIS ADAPTES

Objectifs :

Lisibilité – Sécurité juridique – Prévisibilité

❖ Un permis d'urbanisation plus praticable

Constat CWATUP : procédure très lourde ⇒ diminution du nombre de demandes

Objectif: *Densifier les dents creuses*

Réduire champ d'application aux « gros » dossiers qui nécessitent une composition urbanistique d'ensemble et ne font pas l'objet d'une autre procédure où la vision d'ensemble est assurée

Dispenses de permis d'urbanisation élargies :

CoDT: permis nécessaire si division en 3 lots non bâtis destinés à l'habitation

- Dispenses pour la création d'une infrastructure technique dans un lotissement
- Dispenses dans les périmètres SAR, SRPE, de périmètre de remembrement urbain et de revitalisation urbaine

Simplification du contenu pour les permis d'urbanisation sans création de voiries

❖ DES DISPENSES DE PERMIS ÉLARGIES => suppression de la déclaration urbanistique

❖ CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS D'URBANISME CLARIFIÉ => définition du logement, de la modification sensible du relief du sol



ET MAINTENANT ?



Mise en œuvre de la réforme

OBJECTIF : ENTREE EN VIGUEUR LE 1^{er} juin 2017

- ❖ **Début 2017 : programme de formations sur base de l'ensemble des textes adoptés**
 - Indispensable pour éviter de bloquer le développement économique de la Wallonie
 - Des formations ciblées en fonction des acteurs

- ❖ **Adaptation de l'outil informatique GESPER = outil de gestion des permis**
 - GESPER – Ph. 1: programme de gestion des permis interne à la DGO4 > avant EEV
 - GESPER – Ph. 2 : Envoi automatique par mail de certaines informations aux demandeurs et aux communes

- ❖ **PARALLELEMENT : MISE EN PLACE DE LA TASK-FORCE :**
 - Participants : représentants du Ministre, UVCW, UWE, IEW, 2 CATUs, DGO4, Wallonie Développement
 - Durée: 2 ans / réunion tous les 4 mois
 - Mission: identifier les améliorations apportées par rapport au CWATUP et les facteurs de ralentissement ou de blocage des objectifs poursuivis par la réforme
 - Indicateurs de suivi établis par la DGO4 et l'IWEPS (délais, outils d'aménagement, énergie renouvelable, taxe régionale (moyen/long terme)
 - Reporting annuel au GW



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

