



# LE NOUVEAU CODE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL : philosophie, points principaux et timing

*Louvain-la-Neuve , le 22 septembre 2016*

CABINET  
DU MINISTRE WALLON **CARLO  
DI ANTONIO**

ENVIRONNEMENT / AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE / MOBILITÉ  
TRANSPORTS / DÉVELOPPEMENT DURABLE / BIEN-ÊTRE ANIMAL

## 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

## LE FIL CONDUCTEUR DE LA RÉFORME

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

- ❑ **Le 24 avril 2014, adoption du Code du Développement Territorial**
  
- ❑ **Avancées majeures du CoDT de 2014 :**
  - **Lisibilité:** structure + abordable (livres)
  - **Souplesse et créativité** dans la conception des projets : passage de la valeur réglementaire à la valeur indicative des outils d'AT
  - **Economie de proximité:** création de la zone de dépendance d'extraction pour soutenir le secteur carrier
  - **Simplification:** Procédure conjointe Plan-Permis pour projets d'ampleur régionale
  - **Concertation:** Création de la réunion de projet pour un dialogue des acteurs en amont de la procédure
  
- ❑ **Premiers pas dans la bonne direction:**
  - Développement d'**outils simplificateurs** : le périmètre d'enjeu régional et le périmètre U
  - Délais de rigueur en vue d'une **meilleure prévisibilité**
  - **Procédures de modification des plans de secteurs** en 2 étapes au lieu de 3
  - **Permis parlementaires** pour les grands projets d'intérêt général

## Texte adopté le 20 juillet 2016 = fruit d'un travail collectif, largement concerté et réfléchi

- Dès sa publication, **les acteurs** de l'AT et de l'Urbanisme **prennent connaissance du texte.**
- Juin 2014: **Colloque juridique** organisé par l'Association Belge Francophone pour le Droit de l'AT et de l'Urbanisme
- Mise en évidence de **questionnements**, de **sources d'insécurité juridique**, d'**oublis**, difficultés de mise en œuvre.

↳ *Distanciation entre certains objectifs annoncés et la réalité des textes*

- Installation du nouveau Gouvernement
- Les acteurs de terrain font part de leur **analyse au Ministre**

# PARTENAIRE DE LA CONCERTATION

- UVCW
- UWE
- IEW
- Wallonie Développement
- Fédération des bureaux agréés en Etudes d'Incidences sur l'Environnement
- Chambre des Urbanistes de Belgique
- Ordre des Architectes
- Union Wallonne des Architectes
- Conférence des Elus « Meuse-Condroz-Hesbaye »
- Confédération de la Construction Wallonne
- Conseil d'Etat
- Union Professionnelle du Secteur Immobilier
- Fédération des Entreprises de Gestion de l'Environnement
- Société d'Assainissement et de rénovation des Sites industriels du BW
- L'Association Belge Francophone pour le Droit de l'AT et de l'Urbanisme
- Les Administrations régionales: DG03, DG04 dont les fonctionnaires délégués, Cellule de Développement territorial, DG06
- les Administrations communales
- les Conseillers en aménagement du territoire et en urbanisme (CATU)
- Parquets de Liège, de Charleroi
- Office belge des géomètres
- Fédération royale du Notariat belge
- Ligue royale des oiseaux
- Natagora,
- NTF...

# 8 NOUVEAUTÉS DU CoDT POUR MIEUX DÉPLOYER LES PROJETS

# 1. LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT PLURICOMMUNAL

Objectif :

Créer un outil stratégique au niveau supracommunal, niveau d'intervention pertinent pour favoriser les synergies entre les communes

- **Souplesse de l'outil**
- **Aucune modalité de collaboration ou de gouvernance imposée**

Comité d'accompagnement = **rôle « technico- administratif**

- **EFFETS JURIDIQUES :**

Si CCATM, il permet à la commune de bénéficier du régime de **décentralisation**

**NB :** la commune dispose d'un délai de 4 ans à dater de l'EV du CoDT pour réaliser un guide communal d'urbanisme couvrant l'entièreté de son territoire

SDP s'applique au SDC, SOL, GCU, au permis et au CU2

## 2. CRÉATION DE 2 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

- remplace le périmètre d'enjeu régional prévu par le décret du 24/04/14
- **multifonctionnelle** (activité économique, équipements de service public, récréatifs, touristique, logements à titre accessoire)
- **Régime de compensation spécifique :**  
dispense de compensation à concurrence de 15 % (hors périmètre d'isolement) si extension d'une ZAE existante dont il est établi qu'elle ne dispose plus d'espace suffisant pour mener une action prioritaire.

## 2. CRÉATION DE 2 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

- Remplace le périmètre U
- 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** : dispense de compensation à concurrence de 10% pour l'inscription d'une ZEC si :
  - 1° inclusion de znurb justifiée eu égard aux objectifs de développement du potentiel de centralité;
  - 2° znurb sont soit enclavées, soit périphériques et contigües à zones destinées à l'urbanisation situées dans le périmètre concerné par la révision du plan de secteur

# Une procédure de révision du plan de secteur *ad hoc*

Objectifs :

Gain de temps / soutien à la création d'emplois / lutte contre l'étalement urbain

- ❖ **Procédure de droit commun en 24 mois** à dater de la décision du GW de réviser le plan de secteur
  
- ❖ **Procédure accélérée de 12 mois si pas de compensation**
  - plan de secteur à valeur réglementaire
  - carte d'affectation des sols à valeur indicative
  - d'initiative gouvernementale pour inscrire une zone d'enjeu régional (15%)
  - d'initiative communale pour inscrire une zone d'enjeu communal (10%) ou une zone urbanisable sur une autre zone urbanisable
  
- ❖ **procédures conjointes:**
  - plan/périmètre SAR
  - plan/reconnaissance économique
  - plan/permis
  
- **Régime des compensations alternatives** mieux balisé // principe de proportionnalité

### 3. UN DÉVELOPPEMENT ÉOLIEN MIEUX ENCADRÉ

#### Objectifs :

Atteindre les objectifs de production d'énergie renouvelable  
Protéger la fonction nourricière de la zone agricole  
Limiter les incidences négatives des projets éoliens

- 1. Eoliennes compatibles avec le plan de secteur**, aux conditions définies par le Gouvernement :
  - en zone d'activité économique
  - en zone agricole, à proximité des ZAE
  - en zone agricole et en zone forestière, le long des principales infrastructures de communication
- 2. Eoliennes en dérogation au plan de secteur** AVEC reconnaissance expresse de la finalité d'intérêt général pour la production exclusivement destinée à la collectivité
- 3. Mécanisme dérogatoire spécifique** : autoconsommation (en tout ou en partie)

## 4. LA GÉNÉRALISATION DE LA VALEUR INDICATIVE

Objectif :  
Garantir la souplesse des procédures (dérogations > écarts)

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



**Contenu** des schémas et des guides **adapté** à la valeur d'orientation

**Conséquence** : un permis pourra être octroyé avec un **écart** (plutôt qu'une dérogation)

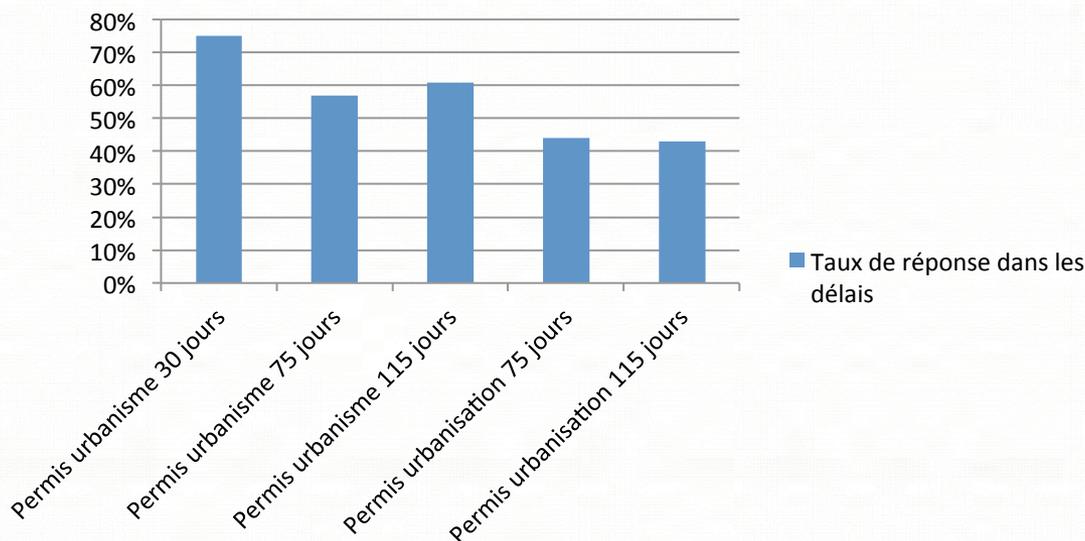
**Deux conditions** sont à remplir pour qu'un permis puisse être octroyé avec un écart :

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

## 5. LA MAÎTRISE DES DÉLAIS POUR LES PERMIS

- ❑ **CWATUP:** pas de conséquence si dépassement de délai
- ❑ Enquête menée par l'UVCW de septembre à octobre 2015 (\*):

### Taux de réponse dans les délais



(\*) : 120 communes ont été prises en considération dont :

- 21 communes de moins de 5.00 habitants
- 35 communes de 5.001 à 10.000 habitants
- 55 communes de 10.001 à 30.000 habitants
- 4 communes de 30.001 à 50.000 habitants
- 5 communes de plus de 50.000 habitants

# 5. LA MAÎTRISE DES DÉLAIS POUR LES PERMIS

- ❑ Statistiques transmises par Thomas et Piron :  
Sur 600 demandes de permis:
  - Accusés de réception: 55% hors délai, 35% non délivrés
  - Pour les permis de maisons: 75 à 80% délivrés hors délai
  - Pour les permis d'urbanisation: 40% délivrés hors délai
  
- ❑ **Décret 24/04/14:** délai de rigueur MAIS si dépassement = refus tacite de permis
  
- ❑ **CoDT => GARANTIR UNE DÉCISION ET LA PRÉVISIBILITÉ DE LA DÉCISION**

## COMMENT ?

1. disposer du dossier complet pour décider
2. Complémentarité des autorités compétentes (Commune – Fonctionnaire délégué - Gouvernement)
3. « soupapes » au délai de décision

## 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**
- **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
- **Prolongation du délai de décision\*** de 30 jours **si nécessaire**
- **Recours automatique** avec possibilité de dessaisissement par le demandeur
- **Traçabilité** du dossier assurée par un **outil informatique**
- **Des charges d'urbanisme mieux encadrées**

# 7. DES PERMIS D'URBANISATION PLUS PRATICABLES

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



Objectifs :

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

- **Simplification** du contenu pour les permis d'urbanisation sans création de voiries
- **Dispenses** de permis d'urbanisation élargies :
  - **Décret 24/04/14** : permis nécessaire si division en 2 lots non bâtis en vue d'y construire une habitation sur l'un des deux.
  - **CoDT**: permis nécessaire si division en 3 lots non bâtis destinés à l'habitation

**Objectif** : *densifier les dents creuses*

- 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

## 8. DES AVANCEES POUR L'AMENAGEMENT OPERATIONNEL

Objectifs :

De véritables outils opérationnels pour concrétiser plus rapidement un projet en favorisant le recyclage des terrains  
// Lutte contre l'étalement urbain

### Périmètres SAR

**Décret 24/04/14 : lourdeur administrative pour les SAR** car nécessité d'un programme d'aménagement et un schéma d'orientation local

**CoDT : procédures simplifiées et délais maîtrisés**

soit par dérogation, soit par révision du plan de secteur (procédure accélérée) :

→ Dans les deux cas :

1. Adoption du périmètre SAR vaut permis d'urbanisme pour les actes de réhabilitation et rénovation
2. Dispense de permis d'urbanisation pour les futures divisions dans le PRU
3. Permis d'urbanisme ultérieurs avec délai de rigueur délivrés par le fonctionnaire délégué

// Appel à projets sur base des sites identifiés dans la base de données SAR (4.000 ha de friches qui pourraient être bâties) va permettre de concentrer le développement dans ces zones

## 8. DES AVANCEES POUR L'AMENAGEMENT OPERATIONNEL

### Périmètres de remembrement urbain (PRU)

- ❑ Approuvé sur la base d'un dossier défini reprenant :
  - Eléments du permis d'urbanisme relatif au projet qui justifie la reconnaissance de ce périmètre
  - Dossier technique de voirie
  
- ❑ **Deux possibilités pour concrétiser un projet :**
  - soit 2 étapes : adoption du PRU avec un contenu « light » puis permis
  - soit procédure conjointe périmètre – permis : adoption du périmètre vaut permis pour les actes et travaux repris dans le dossier et pour voirie

**ET MAINTENANT ?**

CABINET  
DU MINISTRE WALLON **CARLO  
DI ANTONIO**

ENVIRONNEMENT / AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE / MOBILITÉ  
TRANSPORTS / DÉVELOPPEMENT DURABLE / BIEN-ÊTRE ANIMAL

**15 septembre 2016** : 2ème lecture de l'AGW

*// GESPER – Ph. 1: phase de test de*

**Fin décembre:** adoption en 3ème lecture de l'AGW

*// GESPER – Ph. 2 : Envoi automatique par mail de certaines informations aux demandeurs et aux communes*

**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

**OBJECTIF** : ENTREE EN VIGUEUR AU PRINTEMPS 2017

- date sera fixée lors de l'adoption en troisième lecture de l'AGW CoDT

**PARALLELEMENT** : MISE EN PLACE DE LA TASK-FORCE :

- Participants : représentants du Ministre, UVCW, UWE, IEW, 2 CATUs, DGO4
- Durée 2 ans
- 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 bisannuel au GW

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**