



# LES 10 MESURES PHARES DU CODT

SPW | Éditions



**CO**  
**DT**

CODE  
DU DÉVELOPPEMENT  
TERRITORIAL



Wallonie



# Edito

Le Code du Développement Territorial - CoDT - entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2017. Il installe une nouvelle législation qui rassemble les règles applicables en matière d'Aménagement du territoire et d'Urbanisme en Wallonie.

Conçu comme une boîte à outils au service des citoyens, des entreprises et des pouvoirs publics, le CoDT permettra à chacun de concrétiser dans les meilleures conditions possibles son projet d'urbanisme sur le terrain.

Il dote également la Wallonie des leviers lui permettant de répondre aux grands enjeux que sont le défi démographique, la lutte contre l'étalement urbain et le soutien au développement économique.

En tant que Ministre de l'Aménagement du territoire, j'ai souhaité mettre en place une législation qui permette de *développer* le territoire wallon de manière durable et attractive et non plus seulement de *l'aménager*.

Parce que l'Aménagement et d'Urbanisme est une matière dense, nous avons édité cette brochure vous permettant d'appréhender les 10 mesures phares de ce nouveau Code.

Avant de vous laisser les découvrir, permettez-moi de mettre en exergue une mesure qui était attendue par tous : la prévisibilité des décisions grâce au mécanisme des délais de rigueur.

Bonne lecture !

**Carlo DI ANTONIO**

Ministre de l'Aménagement du Territoire



# PHILOSOPHIE DU CODT

**LE CODT A ÉTÉ IMAGINÉ ET CONSTRUIT COLLECTIVEMENT PAR LES ACTEURS DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE WALLON. IL VIENT RENFORCER L'ARSENAL DE MESURES DÉJÀ MISES EN ŒUVRE PAR LE GOUVERNEMENT WALLON AFIN DE PERMETTRE AUX WALLONS ET À LA WALLONIE DE BÂTIR LEUR FUTUR.**

**Le CoDT constitue une réforme majeure de la législation en matière d'Aménagement du territoire et d'Urbanisme.**

Par les outils qu'il propose, le CoDT permet de :

Lutter contre  
l'étalement urbain

Soutenir  
le développement  
économique  
de la Wallonie

Répondre  
au défi  
démographique

Simplifier et  
accélérer les procédures  
au bénéfice des citoyens  
et des entreprises  
wallonnes

*Assurer un développement durable et attractif du territoire, c'est rencontrer ou anticiper de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale.*

## LE CODE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

### LES CLÉS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE WALLON

La Wallonie ambitionne de développer son territoire dans une **démarche attractive et durable**.

Pour rencontrer cet objectif mobilisateur, elle a adopté le CoDT et privilégié l'appellation « Développement Territorial ».

La Wallonie est une région qui bouge. La lutte contre l'étalement urbain, le défi démographique et le développement économique sont des défis auxquels nous devons répondre sans attendre.

En 2040, la Wallonie comptera 350.000 nouveaux habitants et plus de 240.000 nouveaux ménages. Avec cette prévision d'augmentation de la population, ce sont de nouveaux besoins qu'il faudra satisfaire en termes de services, d'équipements, d'énergie, de mobilité, d'activité économique et d'emploi. Pas moins de 12.000 nouveaux logements seront nécessaires chaque année d'ici 2020 pour répondre à ce **défi démographique**.

En soutenant la dynamisation des cœurs de villes et de villages par la rénovation des quartiers existants, le recyclage des terrains et la construction de « nouveaux » quartiers exemplaires et novateurs, le CoDT contribue à **éviter la dispersion des activités** sur le territoire et garantit ainsi une utilisation rationnelle de nos ressources.

Dans la même logique, afin d'encourager le **développement économique** de la Wallonie, le CoDT facilite le réaménagement des friches industrielles et fluidifie les procédures de révision du plan de secteur et de délivrance de permis.

Enfin, en mettant à la disposition des acteurs du territoire des outils souples, **des procédures simplifiées et des délais de décision prévisibles**, le CoDT offre un cadre propice aux développeurs de projets publics et privés. Il permet à chacun de planifier son projet sereinement.

Voici qui résume la philosophie poursuivie par cette nouvelle législation, dont la présente brochure met en lumière les dix mesures phares.



# MIEUX PLANIFIER SON PROJET GRÂCE AUX DÉLAIS DE RIGUEUR

## UNE GARANTIE DE DÉCISION

*On ne connaît pas le temps que cela va prendre ni ce que l'on va nous demander...* Voilà une phrase souvent prononcée au démarrage d'un projet. Les procédures administratives longues et incertaines freinent le développement économique et découragent les investissements. Il convenait d'y remédier.

Pour répondre aux attentes légitimes des porteurs de projets - particuliers, entreprises, pouvoirs publics -, le CoDT instaure un nouveau mécanisme dans le traitement administratif des demandes de permis dit **délaï de rigueur**.

Grâce à ce mécanisme, **le demandeur a la garantie d'obtenir une décision dans un délai déterminé**.

Ce mécanisme se base sur la **complémentarité des autorités compétentes** en Wallonie pour délivrer le permis : le Collège communal, le Fonctionnaire délégué et le Gouvernement wallon.

Le collège communal qui n'a pas rendu sa décision dans le délai qui lui est imparti perd sa compétence. Ce transfert de compétence s'appelle la « **saisine** ». C'est alors le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement qui a la charge de prendre la décision et ce, sans autre formalité à accomplir par le demandeur.

## UN MONITORING DE SUIVI DE LA DEMANDE DE PERMIS

Avec le CoDT, dès l'introduction d'une demande de permis, **le demandeur ainsi que son auteur de projet sont systématiquement informés du délai** dans lequel une décision sera rendue comme des différentes étapes du traitement de la demande.

De cette manière, l'ensemble des parties prenantes : administrations régionale et communale, demandeur et auteur de projet peuvent suivre l'évolution du dossier et veiller au respect du calendrier des délais.

Cette **traçabilité du dossier** sera assurée par un outil informatique régional performant. Cet outil est appelé à évoluer pour arriver progressivement à la dématérialisation des permis d'urbanisme

## ACCOMPAGNEMENT DES ACTEURS LE PLUS EN AMONT POSSIBLE DE LA PROCÉDURE

Autre nouveauté du CoDT : une **réunion de projet** peut être organisée avec les autorités si le demandeur de permis le souhaite. Elle est l'occasion de présenter et d'améliorer le projet avant le dépôt de la demande de permis.

Cette réunion permet au demandeur de **préparer son dossier dans les meilleures conditions** et d'**anticiper** avec l'Administration le compte à rebours des délais de rigueur.

## MÉCANISME DE LA SAISINE AUTOMATIQUE

( COLLÈGE > FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ > GOUVERNEMENT )

**Si l'avis du Fonctionnaire délégué** (obligatoire ou facultatif) **n'a pas été sollicité par le Collège :**



Si le Collège n'envoie pas sa décision dans le délai, **le Fonctionnaire délégué devient automatiquement compétent** pour décider.



À défaut de décision du Fonctionnaire délégué, le Gouvernement est automatiquement saisi.

**Si l'avis du Fonctionnaire délégué** (obligatoire ou facultatif) **a été sollicité par le Collège et envoyé par le Fonctionnaire délégué au Collège, cet avis doit contenir une proposition motivée de décision :**



Si le Collège n'envoie pas sa décision dans le délai, **la proposition de décision du Fonctionnaire délégué vaut décision de permis.** Le Fonctionnaire délégué est tenu de l'envoyer au demandeur dans le délai imparti. À défaut d'envoi de la décision du Fonctionnaire délégué au demandeur, le Gouvernement est automatiquement saisi.

**Si l'avis du Fonctionnaire délégué** (obligatoire ou facultatif) **a été sollicité par le Collège mais que le Fonctionnaire délégué ne lui transmet pas son avis :**



Si le Collège n'envoie pas sa décision dans le délai, **le Gouvernement est saisi automatiquement de la demande.**



## DÉLAIS DE RIGUEUR

### DÉCISION DU COLLÈGE COMMUNAL

### DÉCISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

#### POINT DE DÉPART :

JOUR DE L'ENVOI DE L'ACCUSÉ DE RÉCEPTION DU DOSSIER COMPLET AU DEMANDEUR;  
À DÉFAUT, JOUR SUIVANT LE TERME DU DÉLAI IMPARTI AU COLLÈGE OU AU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ POUR  
ENVOYER CET ACCUSÉ (J + 20)

**30**  
JOURS

**Si la demande ne requiert :**  
Ni mesures particulières de publicité  
Ni avis d'instances consultatives  
Ni avis du Fonctionnaire délégué

**60**  
JOURS

**Si la demande ne requiert :**  
Projet d'impact limité **et** :  
Ni mesures particulières de publicité  
Ni avis d'instances consultatives

**75**  
JOURS

**Si la demande requiert :**  
Soit des mesures particulières de publicité  
Soit l'avis d'instances consultatives  
Soit l'avis du Fonctionnaire délégué

**90**  
JOURS

**Si la demande ne requiert :**  
Ni mesures particulières de publicité  
Ni avis d'instances consultatives

**115**  
JOURS

**Si la demande requiert :**  
L'avis du Fonctionnaire délégué **et**  
Soit des mesures particulières de publicité  
Soit l'avis d'instances consultatives

**130**  
JOURS

**Si la demande requiert :**  
Soit des mesures particulières de publicité  
Soit l'avis d'instances consultatives

#### **+ 30 JOURS :**

PROROGATION FACULTATIVE DU COLLÈGE OU DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ





## QUELQUES CAS PRATIQUES

JE CONSTRUIS MA MAISON  
DANS UN LOTISSEMENT  
SANS M'ÉCARTER DES PRESCRIPTIONS.



**CWATUP** : Décision dans les 30 j. +  
45 j. de retard en moyenne = **75 jours**

**CoDT** : Décision dans les **30** jours

JE CRÉE UN NOUVEAU LOGEMENT  
DANS MA MAISON : KOT, APPARTEMENT.

JE CONSTRUIS MA MAISON  
EN ZONE D'HABITAT.



**CWATUP** : Décision dans les 75 j. +  
45 j. de retard en moyenne = **120 jours**

**CoDT** : Décision dans les **75** jours

JE TRANSFORME UN BÂTIMENT RURAL  
EN VUE D'Y FAIRE MON HABITATION  
EN ZONE AGRICOLE.



**CWATUP** : Décision dans les 115 j. + 45 j.  
de moyenne de retard = **160 jours**

**CoDT** : Décision dans les **115** jours

# MOINS DE RÈGLES CONTRAIGNANTES, PLUS D'ORIENTATIONS INDIQUANT LA VOIE À SUIVRE

La **promotion de la valeur indicative** des outils d'aménagement du territoire est un **point cardinal de la réforme du CoDT**.

Par le passé, les outils réglementaires ont montré leurs limites. Leurs prescriptions ne permettaient pas la promotion d'une architecture de qualité répondant aux enjeux du 21<sup>ème</sup> siècle et étaient sources de nombreuses dérogations.

Avec le CoDT, une grande partie des outils bascule en valeur indicative. L'objectif ? Offrir un **cadre plus propice** aux développeurs de projets et privilégier une **approche qualitative** du projet.

Cette évolution a des implications concrètes sur la manière de **concevoir les outils** et de **motiver les permis**.

---

## CONCEVOIR LES OUTILS AUTREMENT

Les outils – schémas et guides – doivent être élaborés **comme des documents d'orientation**. S'ils doivent clairement identifier les objectifs d'aménagement du territoire à respecter, le CoDT renforce leur **souplesse**. Cette souplesse est liée au degré de précisions des orientations. Plus les orientations seront détaillées et précises, plus l'outil sera contraignant.

Les autorités disposent donc d'un curseur pour fixer leur degré d'exigence. Là où auparavant il fallait respecter - parfois aveuglément - la règle ou justifier la dérogation, il sera désormais possible de s'écarter des orientations de l'outil par une motivation du projet, indiquant qu'il rencontre les objectifs que s'est fixée la commune ou la Région.

## CONCRÉTISER DES PROJETS DE TERRITOIRE

EN TRAÇANT UN CADRE SOUPLE, CONSTITUÉ D'OUTILS À VALEUR INDICATIVE EN LIEU ET PLACE D'OUTILS À VALEUR RÉGLEMENTAIRE, LE CODT PERMET LA CONCRÉTISATION DE PROJETS AUDACIEUX SUR LE PLAN URBANISTIQUE, ARCHITECTURAL ET RÉPONDANT AUX DÉFIS ACTUELS.

<b>VALEUR INDICATIVE GÉNÉRALISÉE POUR DES OUTILS PLUS SOUPLES</b>			
<p>Seuls le Plan de secteur et une partie du Guide régional d'urbanisme conservent une valeur réglementaire.</p> <p>Les autres outils du CoDT ont une valeur indicative.</p>			
<b>Nomenclature CoDT</b>	<b>Valeur</b>	<b>Nomenclature Cwatup correspondante</b>	<b>Valeur</b>
<b>Echelle régionale</b>			
Schéma de développement du territoire - SDT	Indicative	Schéma de développement de l'espace régional - SDER	Indicative
Plan de secteur - PdS	Réglementaire	Plan de secteur - PdS	Réglementaire
Guide régional d'urbanisme - GRU	Indicative & réglementaire	Règlement régional d'urbanisme - RRU	Réglementaire
<b>Echelle supracommunale</b>			
Schéma de développement pluricommunal - SDP	Indicative	/	
<b>Echelle communale</b>			
Schéma de développement communal - SDC	Indicative	Schéma de structure communal - SSC	Indicative
Schéma d'orientation local - SOL	Indicative	Plan communal d'aménagement simple - PCA	Réglementaire
Schéma d'orientation local - SOL	Indicative	Rapport urbanistique et environnemental - RUE	Indicative
Guide communal d'urbanisme - GCU	Indicative	Règlement communal d'urbanisme - RCU	Réglementaire

# LES AUTORISATIONS URBANISTIQUES : LISIBILITÉ, SIMPLIFICATION, SÉCURITÉ JURIDIQUE ET PRÉVISIBILITÉ

Le régime des permis et certificats d'urbanisme est modifié pour offrir une **meilleure prévisibilité** des décisions aux porteurs de projets et rendre le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme **plus praticable et lisible**.

## DES DISPENSES DE PERMIS D'URBANISME ÉLARGIES

Le régime des déclarations urbanistiques préalables est supprimé. Il représentait une charge administrative trop importante par rapport au bénéfice généré.

Avec le CoDT, les actes et travaux dispensés de permis, d'impact limité et dispensés du concours obligatoire d'un architecte sont présentés sous la forme d'un tableau, plus lisible et plus accessible !

## LE CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS D'URBANISME CLARIFIÉ

Si le CODT ne remet pas en cause la liste des actes et travaux soumis à permis, il clarifie certaines notions :

- le caractère sensible de la modification du relief du sol moyennant des conditions strictes qui tiennent compte de la nature et de la fonction du terrain ;
- la création de logement soumise à permis ;
- les actes et travaux relatifs à la végétation ;
- la notion de permis d'urbanisme de construction groupée.

## LES CHARGES D'URBANISME

Le CoDT fixe les grands principes en matière de **charges d'urbanisme**. Il liste la nature des charges urbanistiques possibles, définit le principe de proportionnalité en recourant à des critères simples et identifiables dans le projet.

## LE PERMIS D'URBANISATION SIMPLIFIÉ

Le CoDT limite les cas où l'obtention d'un permis d'urbanisation est préalablement nécessaire au permis d'urbanisme. Le permis d'urbanisation est désormais requis lorsqu'il est envisagé de diviser un bien en **minimum trois lots** non bâtis destinés principalement à l'habitation.

Le contenu du permis d'urbanisation est également **simplifié** lorsqu'il n'y a pas de création de voiries ou dans certaines circonstances de localisation.

Afin d'en faciliter la mise en œuvre, la notion de « **modification** » du permis d'urbanisation est précisée.

Des **dispenses** de permis d'urbanisation sont prévues explicitement, notamment pour combler les espaces non construits entourés de parcelles bâties, que l'on appelle aussi dents creuses, au sein des périmètres SAR et SRPE, dans les périmètres de remembrement urbain et de revitalisation urbaine.

### **COLLÈGE COMMUNAL – FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ – GOUVERNEMENT : UNE RÉPARTITION DES COMPÉTENCES CLARIFIÉE**

**Le Collège communal** reste l'autorité compétente de principe pour statuer sur les demandes de permis. Cette compétence est renforcée lorsque le pouvoir communal s'est doté des outils planologiques prévus dans le CoDT (SDP, SDC, SOL, GCU, ZEC, permis d'urbanisation).

**Le Fonctionnaire délégué** est quant à lui impliqué lorsque les délais de rigueur sont dépassés ou lorsque le champ d'application dépasse le seul cadre communal.

Le CoDT apporte une nouveauté capitale en précisant l'autorité compétente lorsqu'un projet est en partie privé et en partie public. Il liste de manière exhaustive les constructions ou équipements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général et qui ressortent de la compétence du Fonctionnaire délégué (hôpitaux, établissements scolaires, musées...).

**Le Gouvernement** est désormais compétent pour les actes et travaux pour lesquels il existe des motifs impérieux d'intérêt général.

### **UN GAGE DE RÉUSSITE DU PROJET : PRIVILÉGIER LES CONTACTS LE PLUS EN AMONT POSSIBLE**

Comme expliqué dans le volet relatif aux délais de rigueur - **qui constituent sans aucun doute une des évolutions les plus marquantes de cette législation (page 6)**, le Code du Développement territorial instaure le principe de la réunion de projet. Le porteur de projet aura la possibilité de rencontrer les autorités compétentes préalablement au dépôt de la demande de permis. Notons que cette réunion est obligatoire dans certains cas, notamment pour des projets d'ampleur.

Pour plus de facilité, le CoDT reprend sous forme de tableau synoptique l'ensemble des **instances à consulter** obligatoirement dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis.

# LE PLAN DE SECTEUR, LA COLONNE VERTÉBRALE D'UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL PLUS EFFICACE

Le plan de secteur organise l'espace territorial wallon et en définit les différentes affectations. Il conserve sa pleine valeur réglementaire et constitue ainsi la colonne vertébrale d'un développement territorial efficace, cohérent et concerté.

## DEUX NOUVELLES ZONES D'ENJEUX POUR LA RÉALISATION DE PROJETS STRATÉGIQUES AU NIVEAU RÉGIONAL OU COMMUNAL

Le CoDT crée deux nouvelles zones urbanisables au plan de secteur :  
**la zone d'enjeu régional et la zone d'enjeu communal.**



### OBJECTIF

L'objectif de la nouvelle **zone d'enjeu régional** est de concrétiser une action prioritaire du Gouvernement (FEDER, Plan Marshall,...). Elle contribue en cela à la politique de redéploiement de la Wallonie.



La **zone d'enjeu régional** est une zone multifonctionnelle destinée à accueillir de manière indifférenciée les activités économiques, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires ainsi que les équipements touristiques ou récréatifs. L'habitat peut y être autorisé à titre complémentaire, permettant ainsi de compléter un programme urbanistique et d'assurer une transition adéquate avec les quartiers environnants.



### OBJECTIF

L'objectif de la nouvelle **zone d'enjeu communal** est de renforcer et dynamiser les centres des pôles urbains et ruraux et d'éviter la dispersion de l'habitat. En densifiant raisonnablement et en dynamisant les centres urbains et ruraux, la ZEC permet de répondre au défi démographique wallon. Un objectif majeur du CoDT !



La **zone d'enjeu communal** est une zone mixte destinée à accueillir de manière indifférenciée la résidence, les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires ainsi que les équipements touristiques ou récréatifs. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics et un réseau de mobilité douce contribuant à la qualité de vie des habitants.



Une **carte d'affectation des sols précise**, à titre indicatif, l'aménagement des zones d'enjeu régional et communal. Cette carte permet au Gouvernement et aux communes de traduire les grandes lignes de leurs intentions et leurs projets d'aménagement de la zone.

Le CoDT facilite l'inscription de ces deux zones au plan de secteur :

- **le mécanisme de compensation planologique** est assoupli :
  - > dans le cas d'une ZER, pour étendre une zone d'activité économique en zone non urbanisable, à concurrence de 15% de la zone d'activité économique existante ;
  - > dans le cas d'une ZEC, à concurrence de 10% des zones déjà destinées à l'urbanisation reprises dans le périmètre.
- une **procédure accélérée** de révision du plan de secteur de douze mois est instaurée afin d'inscrire ces deux zones lorsqu'il n'y a pas de compensation.

### DE NOUVELLES ACTIVITÉS DANS LES ZONES EXISTANTES

Plusieurs adaptations ont été instaurées dans le contenu de certaines zones existantes dans le but de soutenir le déploiement économique de la Wallonie :

NOUVELLES AFFECTATIONS	
<b>En zone d'activités économiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• toute activité qui contribue à développer <b>l'économie circulaire</b> au sein de la zone existante</li> <li>• les <b>éoliennes</b> pour autant qu'elles ne compromettent pas le développement de la zone existante</li> </ul>
<b>En zone agricole</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les <b>activités de diversification</b> complémentaires à l'activité agricole des exploitants (la transformation, la valorisation et la commercialisation des produits d'un exploitant ou d'une coopérative agricole, le tourisme à la ferme,...)</li> <li>• les <b>éoliennes</b> à une distance maximale de 1500m de l'axe des principales infrastructures de communication ou de la limite d'une zone d'activité économique</li> <li>• les <b>refuges de chasse</b></li> <li>• les <b>mares</b></li> </ul>
<b>En zone forestière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la <b>culture de sapin de Noël</b> en tant qu'activité professionnelle et moyennant certaines conditions environnementales</li> <li>• les <b>éoliennes</b> à une distance maximale de 750m de l'axe des principales infrastructures de communication (à l'exception des sites reconnus en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature et en dehors des forêts de feuillus)</li> <li>• la <b>valorisation de la zone forestière par le tourisme</b> : des activités d'accueil du public à des fins didactiques, d'initiation à la forêt, d'observation de la forêt, des activités récréatives ou touristiques, l'hébergement de loisirs dans les massifs forestiers</li> <li>• les activités de <b>parcs animaliers zoologiques</b></li> <li>• le <b>déboisement à des fins agricoles</b>, par un agriculteur et uniquement à des fins de culture et de pâturage</li> </ul>

# RÉVISIONS DU PLAN DE SECTEUR ET PROCÉDURES CONJOINTES : APPORTER DES RÉPONSES RAPIDES POUR LES PROJETS STRUCTURANTS

Si le plan de secteur a **valeur réglementaire**, il n'est pas figé pour autant.

Les modalités de révision sont formalisées dans des procédures qui ont été simplifiées et rationalisées dans le CoDT.

Cette révision peut être proposée à l'initiative du Gouvernement, du pouvoir communal (remplaçant de facto les plans communaux d'aménagement révisionnel PCAR) ou d'une personne physique ou morale, privée ou publique.

Pour traduire la volonté forte de la Wallonie de proposer des outils autorisant un véritable urbanisme de projet, le CoDT met en place deux procédures nouvelles : la procédure de **révision accélérée du plan de secteur** et les **procédures conjointes**. Elles permettent d'instruire conjointement à la révision du plan de secteur une procédure de permis ou de reconnaissance de périmètre.

## PROCÉDURE DE RÉVISION ACCÉLÉRÉE

La **procédure de révision accélérée de 12 mois** est possible dans trois cas :

- pour inscrire une zone d'enjeu communal ou régional lorsqu'il n'y a pas de compensation,
- pour en réviser la carte d'affectation des sols,

- pour inscrire une zone urbanisable en lieu et place d'une autre zone urbanisable.

Si elle suit le même canevas que la procédure classique, la procédure accélérée compte deux caractéristiques visant à fluidifier et accélérer la procédure :

- 1) **les avis sont demandés en une seule fois**, et ce, dès l'adoption du projet de plan et en parallèle avec l'enquête publique
- 2) **le Gouvernement a 12 mois à partir de l'adoption du projet** - au lieu de 24 dans la procédure classique - pour statuer sur la révision projetée.

## LES PROCÉDURES CONJOINTES

Autre nouveauté du CoDT : la création de plusieurs procédures conjointes, poursuivant également un objectif d'accélération du traitement administratif des projets :

- la première procédure conjointe, baptisée **Plan-Permis**, permet de lier la procédure de révision du plan de secteur avec l'instruction de la demande de permis d'urbanisme, d'environnement ou unique.

Elle peut être initiée à titre facultatif par les communes, les personnes physiques ou morales, privées ou publiques. Le Gouvernement wallon statue **simultanément** sur la révision du plan de secteur et la demande de



permis. Le permis octroyé prend cours au lendemain de l'entrée en vigueur du plan de secteur révisé.

- la deuxième procédure conjointe permet à un opérateur de coupler, à titre facultatif, la procédure de révision du plan de secteur et celle du périmètre de reconnaissance économique (PRE) qui ouvre le droit à des subventions régionales.
- la troisième procédure permet à un opérateur de coupler, à titre facultatif, la procédure de **révision du plan de secteur** à celle du **périmètre de reconnaissance d'un site à réaménager (SAR)**.

Dans ces trois cas, il est toujours possible de coupler une procédure de révision du plan de secteur à celle du périmètre d'expropriation, ce qui constitue le préalable nécessaire à la mise en œuvre des expropriations ainsi qu'à l'obtention des subsides.

- Autre illustration de ce principe de procédure conjointe et intégrée : le CoDT prévoit la procédure **Périmètre-Permis** qui permet de coupler la procédure de reconnaissance d'un périmètre de site à réaménager (SAR) ou d'un périmètre de remembrement urbain (PRU) à la procédure du permis relatif à la réalisation des actes et travaux à y mener. **Dans ce cas, l'arrêté d'adoption du périmètre vaut permis.**

## LA PROCÉDURE PLAN-PERMIS

La procédure (non obligatoire) **Plan-Permis** est applicable dans **quatre cas de figure** :

1

pour l'inscription du tracé d'une principale infrastructure (transport, fluides, énergies, périmètres de réservation)

2

pour un projet de carrière lié à la mise en œuvre d'une zone d'extraction

3

pour tout projet de taille et d'impact socio-économiques importants et reconnus par le Gouvernement wallon

4

pour tout projet visant l'extension d'une activité économique d'artisanat, de service, de distribution, de recherche, de petite industrie ou de tourisme, présente sur le site avant l'entrée en vigueur du plan de secteur  
(avec une emprise au sol n'excédant pas 2 hectares)



# LES SCHÉMAS : DES OUTILS SOUPLES POUR TRADUIRE UNE VISION TERRITORIALE

Dans sa logique d'urbanisme de projet, le CoDT met en place les balises dans lesquelles la politique d'aménagement du territoire est menée en Wallonie. Ce sont les **schémas**.

Le CoDT simplifie et recentre le contenu des schémas à valeur indicative sur la **définition d'une stratégie de développement territorial**. Cette stratégie nécessite la **détermination d'objectifs et l'identification des mesures à mettre en œuvre** pour atteindre ces objectifs. La structure territoriale exprime cette stratégie sous forme de cartes en veillant à assurer un maillage écologique sur le territoire concerné.



## LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE OU SDT



Véritable carte de visite de la Wallonie à l'échelle régionale, le schéma de développement du territoire (SDT) **définit les lignes directrices de la politique d'aménagement du territoire à l'échelle régionale**, tout en veillant à l'intégration de la Wallonie dans le contexte suprarégional.



## LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT PLURICOMMUNAL OU SDP: UN NIVEAU D'INTERVENTION PERTINENT POUR FAVORISER LES SYNERGIES ENTRE LES COMMUNES



Nouvel outil de planification entre le niveau régional et communal, le **schéma de développement pluricommunal (SDP) permet à plusieurs communes contiguës de s'associer pour développer une stratégie concertée à l'échelle supracommunale**.

Le CoDT précise la procédure d'élaboration du schéma et offre une marge de manœuvre importante aux communes pour préciser les modalités d'association et de fonctionnement entre les communes partenaires.

Un Comité d'accompagnement technico-administratif est chargé du suivi de l'élaboration de l'outil. Si une commune peut se doter de plusieurs schémas de développement pluricommunal, le territoire ou la partie de territoire communal ne pourra être couvert que par un seul schéma. En d'autres termes, afin de ne pas augmenter le nombre d'outils et de ne pas complexifier le traitement des demandes de permis, le schéma le plus récent remplacera le plus ancien. De la sorte, un seul schéma s'appliquera au permis.



**DEUX SCHÉMAS COMMUNAUX :**  
LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (SDC) ET LE SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL (SOL)



Le **schéma de développement communal** (SDC) est établi sur l'ensemble du territoire communal. Il définit un « projet de territoire » avec des objectifs de développement territorial et d'aménagement et des mesures de mise en œuvre à l'échelle communale.

Le **schéma d'orientation local** (SOL) est établi sur une partie du territoire communal. Il s'agit cette fois d'un « manuel de mise en œuvre » comprenant affectations et prescriptions.

**Des possibilités d'abrogation des outils élargies pour éviter l'effet « lasagne juridique »**

En évitant que plusieurs outils ne s'appliquent à un même territoire, le CoDT entend assurer la sécurité juridique des décisions et simplifier le travail de motivation des permis.

C'est pourquoi les possibilités d'abrogation des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme ont été élargies :

- des abrogations automatiques sont prévues :
  - > les anciens outils datant d'avant 1962 sont abrogés si le conseil communal ne décide pas de leur maintien
  - > la durée de vie des outils est limitée à 18 ans, prorogables 6 ans, pour les Plans Communaux d'Aménagement (PCA), les Plans Communaux d'Aménagement Révisionnels (PCAR), les Plans Communaux d'Aménagement Dérégatoires (PCAD), les plans directeurs, les schémas directeurs adoptés avant le plan de secteur et devenus des schémas d'orientation locaux
  - > les futurs guides communaux ont une durée de vie de 18 ans, prorogables 6 ans
- il est possible d'abroger les schémas si les objectifs sont dépassés ;
- il est possible d'abroger des outils simultanément à l'élaboration ou la révision du plan de secteur ou d'un schéma.

## SUIVEZ LE(S) GUIDE(S)

Autre mesure qui témoigne de la volonté de développer un urbanisme de projets : les guides. Ils complètent le panel d'outils du CoDT pour fournir des orientations en matière d'urbanisme et remplacent les actuels règlements régionaux et communaux d'urbanisme.

Le CoDT prévoit un guide de niveau régional et un guide de niveau communal.

Le **guide régional d'urbanisme** est constitué de normes (à valeur réglementaire) et d'indications (à valeur indicative) alors que le **guide communal d'urbanisme** est exclusivement constitué d'indications.

GUIDE RÉGIONAL  
D'URBANISME



Le *regroupement* des normes et des indications d'urbanisme dans un document unique permet d'éviter l'éparpillement des prescriptions urbanistiques dans différents documents. Disposer d'un outil unique est une **garantie de cohérence** et d'une meilleure sécurité juridique des permis auxquels il s'applique.

GUIDE COMMUNAL  
D'URBANISME



Le **guide communal d'urbanisme** (GCU) se concentre désormais sur les aspects urbanistiques plutôt qu'architecturaux, abandonnant ainsi les prescrits relatifs aux matériaux d'élévation ou de couverture, aux baies et ouvertures ou encore aux pentes de toiture, tout en intégrant de nouvelles thématiques comme l'aménagement des abords. Le guide communal d'urbanisme a désormais une durée de vie limitée. Il est abrogé automatiquement après 18 ans à dater de la publication au Moniteur belge de son approbation (prorogation éventuelle de 6 ans par le conseil communal).

LES GUIDES D'URBANISME À L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU CODT		
UN guide régional d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (<b>RG enseignes et dispositifs de publicité</b>)</li> <li>• Règlement général sur les bâtisses en site rural (<b>RGBSR</b>)</li> <li>• Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (<b>RGBZPU</b>) :                             <ul style="list-style-type: none"> <li><b>395</b> : Façades (largeur, hauteur, matériaux,...)</li> <li><b>396</b> : Toitures</li> <li><b>397</b> : Zones de cours et jardins</li> <li><b>399</b> : Conduites, câbles et canalisations</li> <li><b>400</b> : Mobilier urbain</li> <li><b>402</b> : Parcage des véhicules</li> </ul> </li> </ul>	<p><u>Valeur indicative</u></p> <p>&gt; faciliter la requalification des centres de villes et de villages et le développement de projets architecturaux contemporains</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Règlement PMR</b> Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (<b>PMR</b>)</li> <li>• Règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et de Charleroi-Bruxelles Sud (<b>qualité acoustique-aéroports</b>)</li> <li>• Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (<b>RGBZPU</b>)                             <ul style="list-style-type: none"> <li><b>393</b> : champ d'application</li> <li><b>394</b> : largeurs des rues, ruelles et impasses, les dimensions des places et les fronts de bâtisse</li> <li><b>398</b> : traitement du sol</li> <li><b>401</b> : Rez-de-chaussée commerciaux</li> <li><b>403</b> : règlement approuvés avant le 2 janvier 1977</li> </ul> </li> </ul>	<p><u>Valeur réglementaire</u></p> <p>&gt; permettre aux villes et aux villages wallons de conserver leurs qualités et leurs identités propres.</p>
UN guide communal d'urbanisme	Les règlements communaux d'urbanisme	<u>Valeur indicative</u>

# LES SITES À RÉAMÉNAGER ET LE PÉRIMÈTRE DE REMEMBREMENT URBAIN : DES OUTILS OPÉRATIONNELS AU SERVICE DES DÉVELOPPEURS DE PROJET

**Accompagner et faciliter les démarches des développeurs de projet** qui souhaitent redynamiser des sites - souvent bâtis est prioritaire pour la Wallonie.

L'outil **sites à réaménager** (SAR) est adapté dans le CoDT afin de renforcer sa vocation opérationnelle plutôt que planologique. L'**adoption d'un périmètre SAR vaut permis d'urbanisme** pour les actes et travaux de réhabilitation et de rénovation du site. Le périmètre SAR peut être adopté conjointement à l'inscription d'une zone d'enjeu régional ou communal ou d'une zone destinée à l'urbanisation ne nécessitant pas de compensation.

Le CoDT reconnaît pleinement le rôle opérationnel du **périmètre de remembrement urbain** (PRU), destiné à dynamiser, développer et renforcer les centres urbains ou ruraux. Un contenu allégé du projet d'urbanisme est désormais fixé dans le CoDT.

Comme expliqué précédemment, le CoDT met également en place la procédure conjointe dite **Périmètre-Permis**. Cette procédure (non obligatoire) permet de mener conjointement la procédure d'adoption de l'outil SAR ou PRU et la procédure du permis d'urbanisme, d'urbanisation, d'environnement ou unique. L'arrêté relatif au périmètre vaut permis. Cette procédure offre un gain de temps considérable au développeur de projet. Elle contribue à renforcer la politique de recyclage de friches et l'objectif de reconstruction de la ville sur la ville.



## ATOUTS DES OUTILS SAR ET PRU

DÉROGATION



Le Fonctionnaire délégué est compétent pour délivrer les permis et **peut déroger au plan de secteur** (régime de la dérogation assoupli avec le CoDT).

PERMIS D'URBANISATION



les **divisions de lots** peuvent être réalisées **sans permis** d'urbanisation au sein des périmètres

PROCÉDURE D'ÉLABORATION SOUPLE



L'évaluation **des incidences** sur l'environnement au **titre de « plan/programme »** n'est plus requise

PROCÉDURES CONJOINTES



L'adoption d'un périmètre SAR ou d'un PRU peut être menée conjointement à certaines révisions du plan de secteur et procédures de permis

## L'ANNONCE DE PROJET : CONSULTER AUTREMENT LES CITOYENS

Toujours dans un même objectif de simplification et d'accélération des procédures, le CoDT allège et simplifie les modalités de **consultation du public**.

Aux côtés de l'enquête publique, souvent ressentie comme chronophage et coûteuse par les communes, on retrouve désormais **l'annonce de projet**.

**L'annonce de projet** est une procédure allégée. Elle permet de faire participer les voisins directs d'un projet dont l'im-

pact concerne le voisinage immédiat et qui modifie peu le cadre de vie.

Le demandeur appose un avis sur le terrain concerné et la commune procède à un affichage communal aux endroits habituels d'affichage. Les réclamations peuvent être déposées par écrit et les formalités administratives sont réduites.

LES DEMANDES DE PERMIS SOUMISES À ENQUÊTE PUBLIQUE/ANNONCE DE PROJET	
Enquête publique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dérogations aux PS/aux normes du GRU</li> <li>• Dans les cas décidés par le Gouvernement <b>(voir Art. R.IV.40-1 du CoDT)</b></li> </ul>
Annonce de projet	<p>Écarts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux permis d'urbanisation (en raison des droits acquis)</li> <li>• aux plans communaux d'aménagement, aux règlements régionaux et communaux du CWATUP (devenus respectivement dans le CoDT schémas d'orientaux locaux et guides régionaux et communaux d'urbanisme) et ce jusqu'à leur révision ou abrogation</li> </ul> <p>Dans les cas décidés par le Gouvernement <b>(voir Art. R.IV.40-2 du CoDT)</b></p>



# INFRACTIONS URBANISTIQUES ET SANCTIONS

## AUGMENTER LA SÉCURITÉ JURIDIQUE DES ACHETEURS DE BIENS IMMOBILIERS

Le CoDT met l'accent sur la **prévention des infractions urbanistiques**. Il **adapte les sanctions en fonction de la gravité des infractions** et favorise la **mise en conformité** des actes et travaux infractionnels.

Pointons les mesures qui contribuent à une gestion plus équitable du territoire.  
Concrètement:

**LA PRESCRIPTION** → Le CoDT dresse une liste **d'infractions non fondamentales** dont le maintien n'est plus constitutif d'une infraction au terme d'un **délai de 10 ans** après l'achèvement des travaux. Le principe est le même pour les travaux litigieux exécutés avant la 21 avril 1962. Ces mesures mettent de facto les nouveaux propriétaires à l'abri de vieux litiges qui pourraient ressurgir après l'acquisition d'un bien alors qu'ils n'ont pas réalisés les travaux en cause.

**L'AVERTISSEMENT PRÉALABLE ET MISE EN CONFORMITÉ AVANT PV** → pour permettre à un contrevenant de réparer au plus vite l'infraction commise, il sera averti préalablement et aura l'opportunité de se mettre en conformité dans un délai clairement spécifié. Ce n'est qu'en l'absence de mise en conformité à l'expiration du délai qu'un procès-verbal de constat sera dressé et transmis au Procureur du Roi.

**LA RÉUNION DE CONCERTATION** → elle peut être organisée entre les autorités et le contrevenant afin d'apprécier l'importance des faits litigieux et le caractère régularisable ou non de l'infraction.

**LA PROCÉDURE TRANSACTIONNELLE** → un permis de régularisation pourra être introduit auprès de l'autorité compétente même si un procès-verbal de constat d'infraction a été notifié au contrevenant. Quant à l'amende transactionnelle, elle sera versée concomitamment à la délivrance du permis de régularisation. Cette nouveauté permet d'éviter l'hypothèse inconfortable d'un refus de permis de régularisation alors qu'une amende transactionnelle a été versée.





## Aménagement du Territoire

Le Code du Développement territorial – CoDT – rassemble les règles en matière d'Aménagement du territoire et d'Urbanisme applicables en Wallonie.

Adopté par le Parlement wallon le 20 juillet 2016 pour sa partie décrétable et par le Gouvernement wallon le 22 décembre 2016 pour sa partie réglementaire, le CoDT entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2017 en Wallonie.

La présente brochure synthétise les 10 mesures phares de ce nouveau Code et s'adresse à toutes les parties prenantes de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Ce document ainsi que la version intégrale du CoDT sont téléchargeables à l'adresse **<http://codt.wallonie.be>**

Numéro de dépôt légal :  
D/2017/11802/10

Direction générale opérationnelle  
de l'Aménagement du territoire, du Logement,  
du Patrimoine et de l'Énergie  
Rue des Brigades d'Irlande 1,  
B-5100 Jambes (Namur)

Editeur responsable :  
Annick Fourmeaux



Wallonie



Service public  
de Wallonie