

Le CoDT sur la rampe d

Le 1er juin 2017, le nouveau Code du développement territorial (CoDT) entre en vigueur en Wallonie. Pour davantage de simplification et l'accélération des procédures.

Le Code du développement territorial (CoDT) remplace le poussiéreux et complexe Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (Cwatupe). Dans un souci de développement territorial, ce nouveau code a pour objectif de répondre aux grands enjeux que sont le défi démographique, le renforcement de la centralité des villes versus l'étalement urbain, l'utilisation rationnelle des ressources naturelles (terres, eau, énergie), la mobilité et le soutien au développement économique. Le tout en améliorant le cadre de vie wallon en matière de biodiversité et de paysages. Quelles sont les principales réformes attendues ?

Dans le cadre du CoDT, le plan de secteur (PS) et

les normes du guide régional d'urbanisme (GRU) ont une valeur réglementaire, même si des dérogations sont envisageables, alors que de nombreux autres outils n'ont qu'une valeur indicative. Il s'agit ici des schémas de développement du territoire régional (SDT), pluricommunaux (SDP) et communaux (SDC). Ces schémas, pour chaque territoire, déterminent les enjeux et les besoins en termes sociaux, économiques, environnementaux ou encore démographiques. Pour les communes, le schéma d'orientation local (SOL) et le guide communal d'urbanisme (GCU) les complètent. Ces outils sont des lignes de conduite permettant d'orienter les autorités mais des écarts seront possibles moyennant une motivation adéquate

et respectueuse des principes du CoDT. L'intérêt des SDP, particulièrement, est qu'ils visent à favoriser les synergies entre les communes dans une optique de bassin de vie.

À noter qu'au plan de secteur, trois nouvelles zones urbanisables apparaissent : la zone de dépendances d'extraction, la zone d'enjeu régional (ZER) et la zone d'enjeu communal (ZEC). Plutôt que les "permis parlementaires", les ZER vont permettre au gouvernement de mener des actions prioritaires pour soutenir le développement économique de la Wallonie. Enfin, les procédures de révision du plan de secteur sont simplifiées et accélérées, à l'initiative tant du gouvernement, des personnes physiques et morales que des communes.

Hiérarchie	
PS - SDT	plan de secteur - schéma de développement du territoire régional
GRU	guide régional d'urbanisme
SDP	schéma de développement pluricommunal
SDC	schéma de développement communal
SOL	schéma d'orientation local
GCU	guide communal d'urbanisme

N.B. Le plan de secteur (PS) et les normes du guide régional d'urbanisme (GRU) ont valeur réglementaire ; les autres guides et schémas, une valeur indicative.

De nouvelles activités dans les zones existantes

Les zones d'activité économique pourront accueillir plus aisément des éoliennes ainsi que des activités qui promeuvent l'économie circulaire.

Les zones agricoles voient leur potentiel d'activités s'élargir considérablement. La diversification y est promue de par l'autorisation, pour les exploitants, de développer la transformation, la valorisation et la commercialisation des produits agricoles. Les hébergements touristiques à la ferme ainsi que les activités récréatives telles que le golf fermier, le motocross, les fermes pédagogiques, les manèges ou encore la



© Jean-Luc Fiermal/beipress.com

location de prairies pour les mouvements de jeunesse sont également admis. De manière générale, dans ces mêmes zones, le CoDT autorise certaines activités non agricoles telles que la production d'électricité ou de chaleur (biométhanisation, éoliennes, panneaux solaires ou photovoltaïques), la culture intensive d'essences forestières pour la biomasse, la pisciculture, des refuges de chasse et de pêche ainsi que des abris pour animaux plus grands ou encore des mares, favorisant la biodiversité.

La zone forestière voit ses prérogatives écono-

miques croître également. Installations de production et valorisation d'électricité ou de chaleur, à partir de biomasse forestière, pourront s'implanter en lisière de la zone. Sont également permis la culture de sapins de Noël, la pisciculture, le déboisement à des fins de culture et de pâturage par un agriculteur ainsi que des refuges de chasse et de pêche plus grands. "Le potentiel touristique en milieu forestier va être mis en avant par le déploiement d'activités récréatives, gastronomiques, culturelles, didactiques, sous la forme de véritables produits de séjour en partenariat avec des hôteliers, des restaurateurs et autres opérateurs de tourisme", explique René Colin, ministre de l'Environnement. Les structures d'accueil dans ces zones (plaine de jeux, aire de pique-nique, bâtiment d'accueil, accrobranche, cabanes dans les bois, activités de parc animalier) sont ainsi appelées à se développer.

e lancement

Le permis d'urbanisme en évolution

L'élément central de la réforme est l'instauration de délais de rigueur après le dépôt d'une demande de permis d'urbanisme. Ainsi, si au terme de l'échéance prévue, l'autorité communale ne s'est pas encore prononcée, c'est l'avis préalable du fonctionnaire délégué de la Région wallonne qui vaudra décision (voir schéma "Délais de rigueur"). Le demandeur et l'auteur de projet seront systématiquement informés du délai dans lequel une décision sera rendue et des différentes étapes du traitement de la demande.

Les dispenses de permis d'urbanisme sont également élargies. Avec le CoDT, les actes et travaux dispensés de permis, d'impact limité et dispensés du concours obligatoire d'un architecte sont maintenant présentés sous la forme d'un tableau, plus lisible et plus accessible pour tous.

Mesures de publicité accrues

Une réunion de projet peut désormais être organisée avec les autorités. 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'assimiler, avec l'administration, les délais de rigueur.

Aux côtés de la traditionnelle enquête publique, on retrouve désormais la plus souple procédure

Délai de décision du Collège communal	
30 jours	Si la demande ne requiert : - ni mesures particulières de publicité - ni avis d'instances consultatives - ni avis du fonctionnaire délégué
75 jours	Si la demande requiert : - soit des mesures particulières de publicité - soit l'avis d'instances consultatives - soit l'avis du fonctionnaire délégué
115 jours	Si la demande requiert : - l'avis du fonctionnaire délégué et - soit des mesures particulières de publicité - soit l'avis d'instances consultatives
+ 30 jours	Prorogation sur décision du Collège à condition que la prorogation ait été envoyée au demandeur de permis dans le délai endéans lequel l'autorité doit rendre sa décision

N.B. Le point de départ est le jour de l'envoi de l'accusé de réception suivant le terme du délai imparti au Collège pour envoyer cet accusé.

d'annonce de projet. Cette procédure allégée permet de faire participer les voisins directs d'un projet dont l'impact concerne le voisinage immédiat et qui modifie peu le cadre de vie.

Enfin, le CoDT met l'accent sur la prévention des infractions urbanistiques. Il adapte les sanctions en fonction de la gravité des infractions tandis qu'il favorise la mise en conformité des actes et travaux infractionnels.

Toutes ces mesures soulignent la volonté de développer un urbanisme de projets. Le CoDT a pour ambition d'être une boîte à outils au service des entreprises et des citoyens notamment dans le but de concrétiser les projets d'urbanisme. Le baptême du feu est prévu début juin.

Plus d'infos : http://spw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/index.php/juridique/codt

→ MATINS VERTS UCM



Durant ce mois de mai, les services 4ECO de l'UCM consacrent un cycle de Matins verts au nouveau CoDT.

Il y sera question des implications sur la partie urbanistique d'un dossier de permis unique. Les modifications en termes de plan de secteur, d'affectation des zones, des délais de rigueur, d'infractions et de sanctions ainsi que d'information et de consultation publiques auront, en effet, des réper-

cussions sur les demandes de permis. De même, si le projet concerne une surface commerciale, il y aura de toute évidence des influences sur le permis intégré.

Lors de ces séances d'information, un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme et de l'environnement répondra à toutes les questions des participants.

Infos et inscriptions : ucm.be/Environnement



Les services environnementaux de l'UCM
4eco.be