



Les nouveaux principes généraux de la planologie Valeur indicative, effets et hiérarchie présenté par Matthieu Guiot



AGR
 Association
 d'avocats
 Guiot-Reuliaux

Nouveaux outils



CWATUP	CoDT	Valeur
SDER	SDT – Schéma de développement territorial	Indicative
PS	PS – Plan de secteur	Réglementaire (sauf CAS – Carte d'aff. sols)
RRU	GRU – Guide régional d'urbanisme	Indicative et réglementaire
/	SDP – Schéma de développement pluri-communal	Indicative
SSC	SDC – Schéma de développement communal	
RUE	SOL – Schéma d'orientation local	
PCA		
RCU	GCU – Guide communal d'urbanisme	





Mars - Avril 2017

Principales nouveautés

- Quasi-généralisation de la valeur indicative
- Nouvelle échelle de planification (SDP)
- Nouvelles zones du PS (ZER, ZEC,...)
- Nouvelle carte complémentaire au PS (CAS)
- Nouvelle définition de certaines zones du PS
- Hiérarchie entre les différents outils et les autorisations

Le Code du Développement territorial

3



Mars - Avril 2017

Outils régionaux

- SDT – Schéma de développement du territoire
- PS – Plan de secteur
- GRU – Guide régional d'urbanisme

Le Code du Développement territorial

4



Mars - Avril 2017

SDT – Schéma de développement du territoire

Contenu obligatoire : stratégie territoriale en 3 parties

- 1) Objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire
 - Lutte contre l'étalement urbain,...
 - Développement socio-économique
 - Gestion qualitative du cadre de vie
 - Maîtrise de la mobilité
- 2) Principes de mise en œuvre de ces objectifs
- 3) Structure territoriale (cartographie : pôles, aires et réseaux, y compris réseau écologique)



Mars - Avril 2017

SDT – Schéma de développement du territoire

Contenu facultatif

- 1) Des mesures de gestion et de programmation relatives aux principes de mise en œuvre des objectifs et à la structure territoriale
- 2) Des propositions de révision des plans de secteur
- 3) Des projets de territoires liés aux aires de coopération transrégionale et transfrontalière et aux aires de développement



Mars - Avril 2017

SDT – Schéma de développement du territoire

Valeur

- Indicative
- S'en écarter moyennant deux conditions (à motiver):
 - Ne pas compromettre les objectifs du SDT
 - Contribuer à la protection, la gestion ou l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis



Mars - Avril 2017

SDT – Schéma de développement du territoire

Hiérarchie

- Lien avec PS
 - SDT n'a pas d'impact sur zonage existant
 - Révision du PS doit s'inspirer du SDT
- Lien avec SDP, SDC, SOL
 - Schémas doivent respecter le SDT
 - Peuvent s'en écarter (v. conditions ci-dessus)
 - Application du schéma d'échelle plus restreinte
 - Si contradiction, SDT ultérieur l'emporte



Mars - Avril 2017

SDT – Schéma de développement du territoire

• Lien avec GRU et GCU

- Déclinent objectifs SDT en objectifs d'urbanisme
- GRU peut s'écarter du SDT
- GCU peut s'écarter du SDT ? Pas prévu
- Quid si contradiction SDT et GRU ? (normes)
- Si contradiction SDT et GCU, SDT l'emporte

• Lien avec autorisations urbanistiques

SDT s'applique seulement à certains projets :

- Plus de 15 ha (logements, vente au détail ou bureaux)
- Equipement public et communautaire (délivré par GW, infrastructure linéaire visée par SDT, qui figurent dans SDT)



Mars - Avril 2017

SDT – Schéma de développement du territoire

Droit transitoire

SDER devient SDT et reste d'application



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

Principales nouveautés

- Adaptation de la définition de certaines zones
- Possibilité de créer des zones d'enjeu régional (ZER) et communal (ZEC)
- Procédures de révision plus rapides (parfois d'initiative communale ou associées à un permis)

Le Code du Développement territorial

11



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

Contenu (définition des zones)

- Zone des services publics et d'équipements communautaires (D.II.26)
 - Au terme de l'exploitation du CET, le périmètre du CET (et non plus la zone) devient une zone d'espaces verts. Les autres activités de gestion de déchets peuvent perdurer.

Le Code du Développement territorial

12



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

- Zone d'activité économique (D.II.28)
 - Dispositions communes
 - Sont admis aussi les activités d'économie circulaire, et les éoliennes pour autant qu'elles ne compromettent pas le développement de la zone
- Zone d'activité économique mixte (D.II.29)
 - Les ~~petits~~ halls et (ajout) « installations » de stockage
- Zone d'aménagement communal concerté à caractère ~~industriel~~ économique (D.II.32)

Le Code du Développement territorial

13



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

- Zone de dépendances d'extraction (D.II.33)
 - Zones d'extraction actuelles deviennent des zones de dépendances d'extraction
 - Reste une zone destinée à l'urbanisation
 - Fait partie des zones d'activité économ.
- Zone d'extraction (D.II.41)
 - Nouvelle zone non destinée à l'urbanisation
 - Au terme de l'exploitation devient une autre zone non destinée à l'urbanisation (sauf zone de parc)

Le Code du Développement territorial

14



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

• Zone d'enjeu régional (ZER) (D.II.34)

- Objectif : développement de la Wallonie. Actions prioritaires d'initiative privée ou publique
- Destination mixte : activités économiques, constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, équipements touristiques ou récréatifs, habitat dans certains cas
- Carte d'affectation des sols (CAS) – valeur indicative
- Procédure accélérée, compensation spécifique

Le Code du Développement territorial

15



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

• Zone d'enjeu communal (ZEC) (D.II.35)

- Objectif : lutter contre l'étalement urbain et densifier les pôles urbains et ruraux
- Destination mixte : mêmes activités qu'en zone d'habitat (artisanat, service, petite industrie, etc.), mais pas de prédominance de l'habitat et pas d'activité agricole
- Carte d'affectation des sols (CAS) – valeur indicative
- Procédure accélérée, compensation spécifique

Le Code du Développement territorial

16



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

- Zone agricole (D.II.36)

- Activités agricoles : définition précise, calquée sur limites du CWATUP, plus restrictive que Code wallon de l'agriculture
- Activités de diversification complémentaire : commercialisation des produits, ferme pédagogique, golf fermier, manèges, etc. – liste limitative (R.II.36-1)
- Production d'électricité ou de chaleur : plus seulement solaire



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

- Zone agricole (D.II.36)

- Eoliennes : proximité d'infrastructures de communication ou de ZAE (max 1500 m) ou max 24 m de haut
- Mares : 2 m de profondeur, 10 ares, une pente très douce, contour irrégulier, zone tampon
- Petits abris pour animaux : max 60 m² + 15 m² pour stocker alimentation,...
- Refuges de chasse : max 40 m²,...
- Refuges de pêche : passe de 25 à 40 m²,...



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

- Zone agricole (D.II.36)

- Boisement (plus de 12 ans) : par plantation ou laissant se développer, pas dans périmètre paysager, lisière externe d'essences indigènes,...
- Culture intensive d'essences forestières (moins de 12 ans) : pour production de biomasse ou bois d'énergie, par plantation ou laissant se développer,...
- Pisciculture : aussi autres produits aquatiques,...



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

- Zone agricole (D.II.36)

- Activités récréatives de plein air : complète la liste exemplative (parc animalier, terrain de football, parcours aventures), ok sol imperméable pour équipements activités de tir, fondations sur plots et élévations pas maçonnées ou en béton coulé sur place,...



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

- Zone forestière (D.II.37)

Dorénavant :

- Culture sapins de Noël : activité professionnelle, coupés après max 12 ans, pas dans périmètre (intérêt paysager, nature,...), max 1 ha par bois de 10 ha, pas remplacer feuillus, accessible, reboiser
- Eoliennes : proximité d'infrastructures de communication (max 750 m),...



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

- Zone forestière (D.II.37)

- Accueil du public à des fins didactiques, d'initiation à la forêt, d'observation, récréatives ou touristiques : à proximité d'une voirie publique équipée et d'une aire de stationnement suffisante, max 100 m de la voirie, pas dans périmètre (point de vue remarquable, nature,...), principalement en bois, une seule construction de max 60 m², ensuite reboiser,...



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

- Zone forestière (D.II.37)
 - Parc animalier zoologique : conditions similaires au point ci-dessus
 - Hébergement de loisirs (tente, tipis, yourtes, bulles, cabanes en bois, pilotis) : conditions similaires au point ci-dessus + max 10 par ha,...

Le Code du Développement territorial

23



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

- Zone forestière (D.II.37)
 - Unités de valorisation énergétique de la biomasse : activité professionnelle, en lisière, faible intérêt sylvicole, biologique, hydrologique ou paysager, à front d'une voirie équipée
 - Déboisement à des fins agricoles : contigu à zone agricole, sans suppression de bois ou bosquets isolés dans une plaine agricole, faible intérêt sylvicole (...), pas périmètre point de vue remarquable,...

Le Code du Développement territorial

24



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

- Zone de parc (D.II.40)

- Actes et travaux complémentaires :

- Aires de jeux et de sport de plein air
- Cheminements liés à la mobilité douce
- Restaurant ou cafétéria par 3 ha
- Bâtiments et installations pour accueil du public à des fins didactiques ou récréatives, en ce compris abris pour animaux
- Hébergement de ce public
- Tentes, tipis, yourtes, bulles, cabanes en bois, pilotis



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

- Zone de parc (D.II.40)

- Actes et travaux complémentaires :

- quelle que soit la taille de la zone
- pas plus de 10% de la zone de max 5 ha, pas plus de 15% de la zone de plus de 5 ha

- Autres actes et travaux sur zone de plus de 5 ha si :

- Ne mettent pas en péril la zone
- Schéma d'orientation local (SOL) sur totalité
- Pas plus de 15% de la zone



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

- Zone d'aménagement communal concerté (ZACC)(D.II.42)
 - Nécessité d'un SOL (à la place du RUE) si la mise en œuvre porte sur des affectations destinées à l'urbanisation
 - Egalement nécessité d'un SOL (mais au contenu simplifié) si affectations non destinées à l'urbanisation



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

Valeur

- Valeur réglementaire (pas de changement par rapport au CWATUP)
- Sauf carte d'affectation des sols (CAS) : valeur indicative



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

Procédure de droit commun (simplifiée)

- Dossier de base allégé (comme 42bis)
- Adoption avant-projet, provisoire, définitive
- 24 mois
- Possibilité d'être initiée par commune ou par personne privée ou publique (si ZAE,...)

Procédure accélérée

- Pour ZER, ZEC, CAS, besoins au niveau local
- Si pas de compensation nécessaire
- 12 mois

Le Code du Développement territorial

29



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

Procédure conjointe « plan-permis »

- 4 hypothèses : principales infrastructures, carrière, d'importance reconnue par Gvt, extension d'activité économique de max 2 ha
- Une seule évaluation des incidences
- Une seule enquête publique
- Une RIP conjointe
- Une consultation unique des instances
- Délais prorogés
- Gvt statue simultanément plan-permis

Le Code du Développement territorial

30



Mars - Avril 2017

PS – Plan de secteur

Principes applicables à la révision : idem art. 46

Compensation alternative : définie

Dispense de compensation :

- ZER : aucune compensation n'est due à concurrence de 15% de la superficie de la ZAE existante (sous certaines conditions)
- ZEC : aucune compensation n'est due à concurrence de 10% de la superficie totale des zones destinées à l'urbanisation reprise dans le périmètre (sous certaines conditions)



Mars - Avril 2017

GRU – Guide régional d'urbanisme

Contenu

- Remplace les règlements régionaux d'urbanisme (RRU)
- Reprend le contenu des RRU sans les modifier
- Trois évolutions :
 - Valeur essentiellement indicative
 - Véritable procédure d'adoption et de révision
 - Sortent du Code (ouvrage distinct)



Mars - Avril 2017

GRU – Guide régional d'urbanisme

Valeur

- Volet « indications » = valeur indicative
- Volet « normes » = valeur réglementaire
 - Sécurité des personnes (risques et contraintes)
 - Qualité acoustique (not. aéroports)
 - Accessibilité PMR (art. 414 et s. CWATUP)
 - RGBZPU (art. 393, 394, 398, 401 et 403)
- PEB = hors CoDT

Le Code du Développement territorial

33



Mars - Avril 2017

GRU – Guide régional d'urbanisme

Hiérarchie

- S'applique à schémas, GCU, permis et CU2
- Si contradiction avec schémas, GRU l'emporte
- GCU peut s'écarter des indications du GRU (v. conditions)
- Permis et CU2 peuvent s'écarter des indications (v. conditions) ou déroger aux normes (v. conditions)
- GRU postérieur l'emporte sur GCU
- Si même thème, appliquer indications GCU

Le Code du Développement territorial

34



Mars - Avril 2017

Outils communaux

- SDP – Schéma de développement pluri-communal
- SDC – Schéma de développement communal
- SOL – Schéma d'orientation local
- GCU – Guide communal d'urbanisme

Le Code du Développement territorial

35



Mars - Avril 2017

SDP – Schéma de développement pluri-communal

- Nouvel outil
- Doit permettre à plusieurs communes de s'associer pour développer une stratégie concertée

Le Code du Développement territorial

36

SDP – Schéma de développement pluri-communal

Contenu

S'inspire largement du SDT (analyse, objectifs, principe de mise en œuvre, structure territoriale)

Objectifs présumés dépassés 18 ans après publication au Moniteur belge



Mars - Avril 2017

SDP – Schéma de développement pluri-communal

Valeur

- Indicative
- S'en écarter moyennant deux conditions (à motiver):
 - Ne pas compromettre les objectifs du SDT
 - Contribuer à la protection, la gestion ou l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis



Mars - Avril 2017

SDP – Schéma de développement pluri-communal

Hiérarchie

- Lien avec SDT
 - SDP doit respecter le SDT
 - Peut s'en écarter (conditions ci-dessus)
- Lien avec SDC et SOL
 - SDP s'applique aux SDC et SOL
 - Ne peut pas coexister avec un SDC. Si un SDC existe, il doit être abrogé totalement ou partiellement
 - SOL peut s'écarter du SDP (conditions ci-dessus)
 - Si incompatible, schéma ultérieur d'échelle supérieure l'emporte



Mars - Avril 2017

SDP – Schéma de développement pluri-communal

Hiérarchie

- Lien avec GRU et GCU
 - SDP respecte le GRU et s'applique au GCU
 - Si contradiction, GRU l'emporte sur SDP, et SDP l'emporte sur GCU
 - GCU peut s'écarter du SDP ? Pas prévu
- Lien avec autorisations
 - SDP s'applique à tout projet (>< SDT)
 - Projet peut s'en écarter (conditions ci-dessus)



Mars - Avril 2017



Mars - Avril 2017

SDC – Schéma de développement communal

Contenu

- Pérennise le schéma de structure communal (SSC). Sur l'ensemble du territoire communal
- S'inspire largement du SDT (analyse, objectifs, principe de mise en œuvre, structure territoriale)
- Approche prospective. Identifier des révisions
- Nécessité de préciser le PS ne figure plus. Véritable outil de développement, pas uniquement outil d'aménagement
- Objectifs présumés dépassés après 18 ans

Le Code du Développement territorial

41



Mars - Avril 2017

SDC – Schéma de développement communal

Valeur

- Indicative
- S'en écarter moyennant deux conditions (à motiver):
 - Ne pas compromettre les objectifs du SDC
 - Contribuer à la protection, la gestion ou l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis

Le Code du Développement territorial

42



Mars - Avril 2017

SDC – Schéma de développement communal

Hiérarchie

• Lien avec SDT et SDP

- SDC doit respecter le SDT et le SDP
- SDC peut s'en écarter (conditions ci-dessus)
- Non-concomitance avec SDP. SDC abrogé totalement ou partiellement
- Si incompatible, schéma ultérieur d'échelle supérieure l'emporte



Mars - Avril 2017

SDC – Schéma de développement communal

Hiérarchie

• Lien avec SOL

- SDC s'applique au SOL
- SOL peut s'écarter du SDC (conditions ci-dessus)
- Si incompatible, SDC ultérieur l'emporte



Mars - Avril 2017

SDC – Schéma de développement communal

Hiérarchie

- Lien avec GRU et GCU
 - SDP respecte le GRU et s'applique au GCU
 - Si contradiction, GRU l'emporte sur SDC, et SDC l'emporte sur GCU
 - GCU peut s'écarter du SDC ? Pas prévu
- Lien avec autorisations
 - SDC s'applique à tout projet (>< SDT)
 - Projet peut s'en écarter (conditions ci-dessus)



Mars - Avril 2017

SOL – Schéma d'orientation local

Contenu

- Dans la lignée du plan communal d'aménagement (PCA) et du rapport urbanistique et environnemental (RUE)
- Contenu identique à la carte d'affectation des sols (CAS) (pour les ZER et ZEC)
- Éléments de composition (hauteur, implantation,...) = facultatifs
- Limites des lots = facultatifs (dispense PUR)
- Objectifs présumés dépassés après 18 ans

SOL – Schéma d'orientation local



Mars - Avril 2017

Valeur

- Indicative
- S'en écarter moyennant deux conditions (à motiver):
 - Ne pas compromettre les objectifs du SOL
 - Contribuer à la protection, la gestion ou l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis

SOL – Schéma d'orientation local



Mars - Avril 2017

Hiérarchie

- SOL respecte les schémas supérieurs
- SOL peut s'en écarter (v. conditions)
- Si incompatible, schéma supérieur ultérieur l'emporte
- Si contradiction, GRU l'emporte
- S'applique au GCU, permis et CU2
- Permis et CU2 peuvent s'écarter (conditions)
- GCU peut s'écarter du SOL ? Pas prévu



Mars - Avril 2017

SOL – Schéma d'orientation local

Droit transitoire

- PCA, PCAD, PCAR
 - Deviennent des SOL
 - PCAD et PCAR opèrent révision du PS
 - PCA dont l'avant-projet est adopté avant CoDT peut poursuivre son instruction selon dispositions CWATUP
 - PCA d'avant PS et non révisé applicable 18 ans + possibilité de prorogation de 6 ans



Mars - Avril 2017

SOL – Schéma d'orientation local

Droit transitoire

- RUE
 - Devient un SOL
 - Projet de RUE soumis à enquête publique avant CoDT peut poursuivre son instruction selon dispositions CWATUP
 - Idem si collège a fixé l'ampleur et le degré d'informations du RUE ou dispensé d'évaluation
 - Limite 18 ans pas applicable

SOL – Schéma d'orientation local



Mars - Avril 2017

Droit transitoire

- Schémas directeurs et plans directeurs
 - Deviennent des SOL si approuvés avant le 1^{er} mars 1998
 - Si avant PS, applicables 18 ans + possibilité de prorogation de 6 ans

Le Code du Développement territorial

51

GCU – Guide communal d'urbanisme



Mars - Avril 2017

Contenu

- Remplace le règlement régional d'urbanisme (RCU)
- Renvoie au volet « indications » du GRU. Peut ne reprendre qu'une partie
- Par rapport à RCU, recentre sur les aspects urbanistiques : plus les matériaux, baies, pentes de toiture, revêtement de voirie,...
- Nouveaux thèmes : couleurs des constructions, installations en sous-sol, plantations, modification relief, abords,...

Le Code du Développement territorial

52



Mars - Avril 2017

GCU – Guide communal d'urbanisme

Valeur

- Uniquement indicative
- Pas de partie normative, contrairement à GRU

Le Code du Développement territorial

53



Mars - Avril 2017

GCU – Guide communal d'urbanisme

Hiérarchie

- Si contradiction, schéma prévaut
- GCU peut s'écarter des indications du GRU (v. conditions)
- Si même thème, appliquer indications GCU
- GRU postérieur l'emporte sur GCU
- S'applique à permis et CU2
- Permis et CU2 peuvent s'en écarter (v. conditions)

Le Code du Développement territorial

54

GCU – Guide communal d'urbanisme

Validité

- 18 ans + prorogation 6 ans

Droit transitoire

- RCU devient automatiquement GCU
- Projets de RCU en cours, si adoptés provisoirement avant CoDT, pourront poursuivre leur instruction selon CWATUP



Mars - Avril 2017

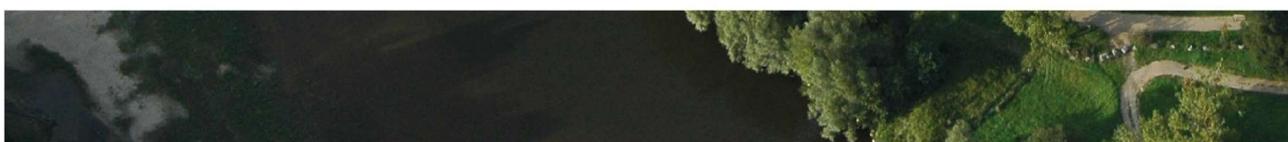
Le Code du Développement territorial

55



Merci de votre attention

Matthieu Guiot - www.agr-law.be



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial