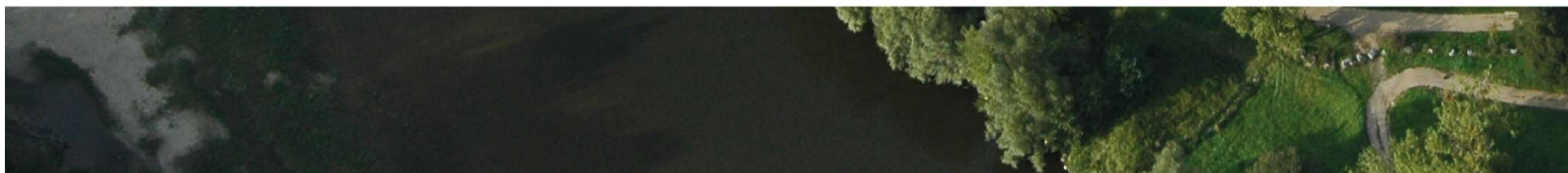




Le nouveau CoDT

Les principes généraux de la planification Plans - schémas – guides

Nathalie Van Damme



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

Plan

1. Introduction

2. Schémas

3. Plan de secteur

4. Guides



1. Introduction – les outils du CoDT

Au niveau régional

schéma programmatique -> **SDT**

plan -> **plan de secteur**

guide -> **guide R**

Au niveau communal

schéma programmatique -> **SDC**

schéma opérationnel -> **SOL**

guide -> **guide C**

Au niveau pluricommunal

schéma programmatique -> **SDP**



2. Les schémas

2.1. Deux sortes de schémas

2.1.1. les schémas programmatiques -> **schémas de développement du territoire**

Trois niveaux de planification programmatique

a) régional -> **SDT (SDER du CWATUP)**

b) pluricommunal -> **SDP**

c) communal -> **SDC (SSC du CWATUP)**

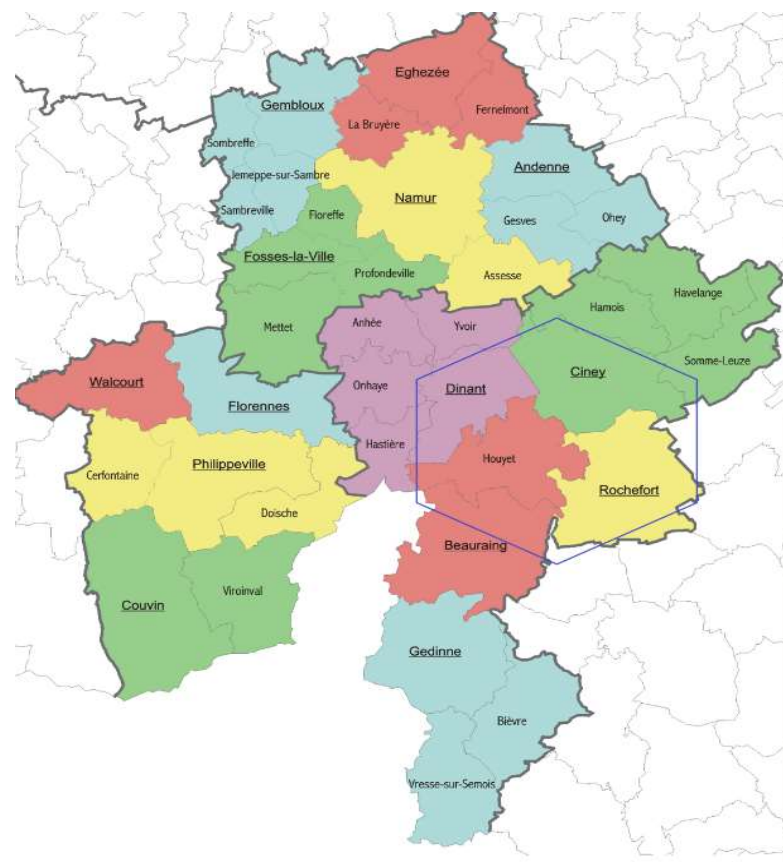
2.1.2. les schémas opérationnels -> **SOL (RUE et PCA du CWATUP)**





Mars - Avril 2017

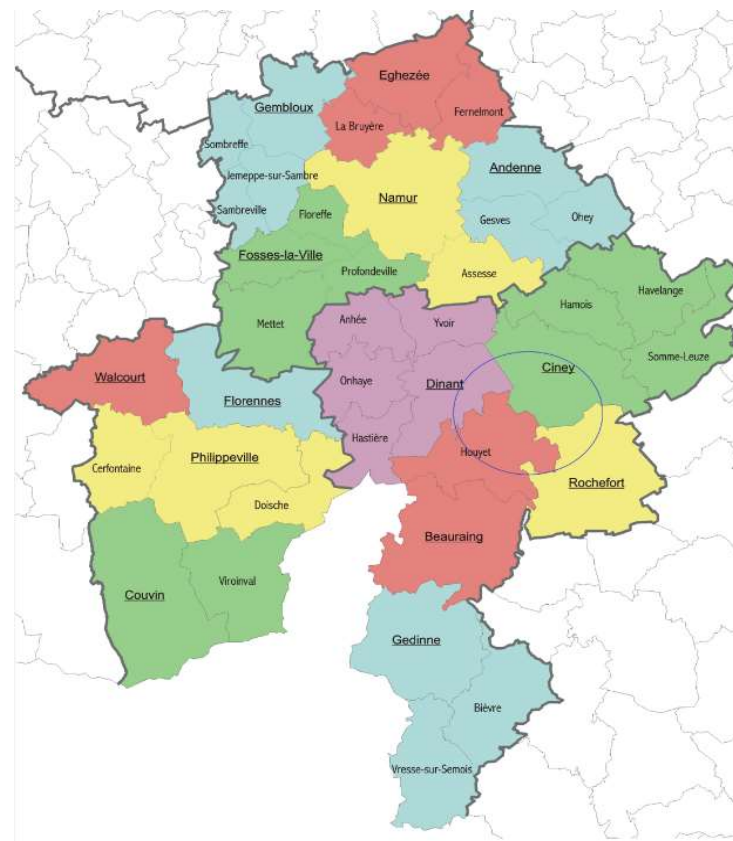
SDP – les territoires communaux doivent être contigus





Mars - Avril 2017

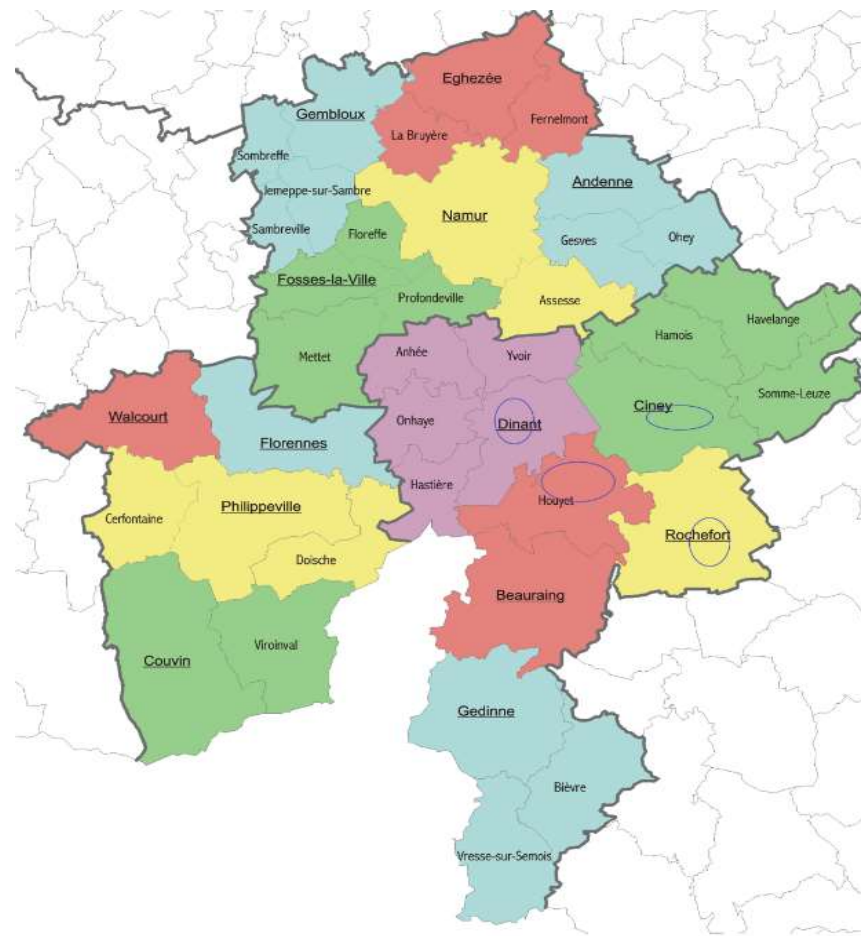
SDP – l'ensemble
des territoires
communaux
ne doivent pas
être couverts





Mars - Avril 2017

SDP- les parties
de territoires
communaux
couverts ne doivent
pas être attenants





Mars - Avril 2017

2.2. La procédure d'élaboration des schémas communaux

- > Auteur agréé
- > droit d'initiative
- > tutelle

2.3. L'abrogation des schémas

- > dispositions transitoires pour les PCA existants

2.4. La hiérarchie des schémas

3. Le plan de secteur

3.1. Contenu

3.2. Procédures

3.3. Droit transitoire





Mars - Avril 2017

3.1. Contenu

3.1.1. Contenu obligatoire :

- affectation du territoire -> les « zones »
- tracé des principales infrastructures

3.1.2. Contenu facultatif :

- périmètres de protection
- prescriptions supplémentaires



Mars - Avril 2017

Les ZER et les ZEC

les périmètres U et R du premier CoDT

- objectifs
- procédures
- effets
- critiques

Le système du nouveau CoDT

- ZER

- article D.II34

De la zone d'enjeu régional

La zone d'enjeu régional est 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 y est accueilli à titre complémentaire lorsqu'il s'agit de l'urbanisation de terrains non bâtis ou à réaménager, ou d'ensembles bâtis à restructurer.

Les activités existantes non visées aux alinéas 1er et 2 peuvent s'y maintenir et s'y développer.

- article D.II,45, §4, alinéa 1

L'inscription d'une zone d'enjeu régional vise un territoire d'un seul tenant qui permet au Gouvernement de mener une ou plusieurs actions prioritaires, d'initiatives publiques ou privées, liées au développement social, économique, environnemental, culturel, sportif, récréatif et touristique de la Région, ainsi qu'à son équipement en infrastructures.

Le système du nouveau CoDT

– ZEC

- article D.II35

De la zone d'enjeu communal

La zone d'enjeu communal est 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.

Les activités existantes non visées à l'alinéa 1er peuvent s'y maintenir et s'y développer.

- article D.II,45, §5, alinéa 1

L'inscription d'une zone d'enjeu communal vise une partie du territoire qui contribue à la dynamisation des pôles urbains et ruraux et dont le potentiel de centralité, caractérisé par une concentration en logements et par un accès aisé aux services et aux équipements, est à renforcer par une densification appropriée, par le renouvellement, par la mixité fonctionnelle et sociale et par l'amélioration du cadre de vie.

Le système du nouveau CoDT

- ZER et ZEC - procédure d'inscription au plan de secteur

- Inscription au plan de secteur accompagnée d'une carte d'affectation des sols
- Dossier de base doit comprendre une justification au regard de l'article D.II.45
- Dispense partielle et conditionnée de compensation

Les zones destinées à l'exploitation des carrières

2 zones :

- Zone de dépendance d'extraction
 - destinée à l'urbanisation
 - léger élargissement des activités autorisables
 - à titre transitoire, toutes les zones d'extraction existantes
- Zone d'extraction
 - non destinée à l'urbanisation - non soumise à la taxation des plus-values
 - grand élargissement des activités autorisables



Les autres zones - commentaires choisis



- Zone d'habitat à caractère rural
 - ➔ espaces verts
- Zone d'équipement communautaire et de service public - surimpression CET
 - ➔ possibilité de poursuivre l'exploitation des autres activités de gestion de déchets au-delà de l'exploitation du CET

Les autres zones - commentaires choisis



- Zone d'activité économique
 - Tronc commun
 - ZAEM
 - ZAEI
 - ZACCE
- Zone agricole
 - Diversification des activités des agriculteurs
 - Éoliennes
 - Mares
 - Autres

Les autres zones - commentaires choisis



- Zone forestière
 - Éoliennes
 - Déboisement à des fins agricoles
 - Hébergement de loisir/accueil du public/parc animalier zoologique
- ZACC
 - SOL
 - Nouveaux droits des titulaires de droits réels
 - Suppression des restrictions à l'affectation

Tracé des principales infrastructures et périmètres de réservation



- Exclusion des infrastructures de transport d'eau
- Suppression de l'abrogation automatique des périmètres de réservation après réalisation de l'infrastructure

Périmètres de protection



- Réintégration dans le contenu du plan de secteur
- Deux exclusions :
 - Risques naturels et contraintes géotechniques majeures
 - Réservations

Prescriptions supplémentaires



- Deux éléments supprimés par rapport au CWATUP :
 - Densité des constructions ou des logements
 - Obligation d'élaborer un RCU avant mise en œuvre de la zone

3.2. Procédures

- Modification
 - Principes applicables à la modification
 - Procédures
 - Ordinaires
 - Accélérées
 - Couplées
 - Conjointes
- Élaboration



Principes applicables à la modification - compensation

ZER : Article D.II,45, §4, alinéa 2

Par dérogation au paragraphe 3, aucune compensation n'est due à concurrence de quinze pour cent de la superficie de la zone d'activité économique existante et le cas échéant, à concurrence de la superficie nécessaire au périmètre d'isolement projeté visé à l'article D.II.28, alinéa 3 lorsque :

- 1° la révision du plan de secteur porte sur l'inscription d'une zone d'enjeu régional en lieu et place d'une ou de plusieurs zones non destinées à l'urbanisation visées à l'article D.II.23, alinéa 3;
- 2° la ou les zones non destinées à l'urbanisation sont contiguës à la zone d'activité économique existante, suffisamment équipée et accessible, et dont il est établi qu'elle ne dispose plus d'espace suffisant pour mener une action prioritaire.

Principes applicables à la modification - compensation

ZEC : Article D.II,45, §5, alinéa 2

Par dérogation au paragraphe 3, aucune compensation n'est due à concurrence de dix pour cent de la superficie totale des zones destinées à l'urbanisation visées à l'article D.II.23, alinéa 2 et situées dans le périmètre concerné par la révision du plan de secteur portant sur l'inscription d'une zone d'enjeu communal lorsque :

- 1° la révision du plan de secteur porte sur l'inscription d'une zone d'enjeu communal en lieu et place d'une ou de plusieurs zones non destinées à l'urbanisation visées à l'article D.II.23, alinéa 3;
- 2° l'inclusion de la ou des zones non destinées à l'urbanisation est justifiée eu égard aux objectifs de développement du potentiel de centralité;
- 3° la ou les zones non destinées à l'urbanisation sont soit enclavées, soit périphériques et contiguës à une ou plusieurs zones destinées à l'urbanisation situées dans le périmètre concerné par la révision du plan de secteur.

Procédure ordinaire

- Initiative
- Dossier de base
- Instruction et adoption



Procédure ordinaire - Initiative



- Gouvernement
- Commune
 - Hypothèses comparables à celles du CWATUP
 - Pas de liste fermée arrêtée par le Gouvernement
 - Formalités procédurales préalables
- Tiers intéressés
 - Hypothèses comparables à celles du CWATUP
 - Formalités procédurales préalables

Procédure ordinaire - Dossier de base



- Contenu obligatoire
- Justification du projet au regard de l'article D.I.1. qui pose les principes directeurs du Code
- Périmètre
- Situation de fait et de droit
- Examen des alternatives
- Carte

Procédure ordinaire - Dossier de base Contenu complémentaire éventuel



- Compensations
- Pour inscription ZER, justification au regard de D.II.45, §4 et carte d'affectation des sols
- Pour inscription ZEC, justification au regard de D.II.45, §5 et carte d'affectation des sols
- Liste des schémas de développement pluricommunaux ou communaux et guides communaux à élaborer, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie
- Prescriptions complémentaires
- Projet de plan d'expropriation
- Demande de reconnaissance / SAR

Procédure ordinaire - instruction et adoption



- Première adoption par le Gouvernement
- Consultation sur l'évaluation des incidences
- Évaluation des incidences
- Éventuellement, décision du Gouvernement d'adopter une alternative
- Enquête publique (45 jours)
- Si l'initiative est communale :
 - Consultation par le conseil communal du pôle Aménagement, pôle Environnement - Avis dans les 60 jours
 - Avis du conseil communal après réception des avis. Si défavorable, la procédure est arrêtée
- Si l'initiative n'est pas communale :
 - 45 jours de la clôture de l'enquête, transmission des résultats par le collège + avis du conseil communal
 - Consultation par le GVT du pôle Aménagement, pôle Environnement - Avis dans les 60 jours
- Adoption dans les 24 mois de l'adoption provisoire (compte non tenu du délai de réalisation du rapport sur les incidences environnementales)
- Possibilité de lettre de rappel du demandeur. Refus en l'absence de décision dans les 60 jours

Procédure accélérée

- Initiative
- Dossier de base
- Instruction et adoption



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

Procédure accélérée - Initiative et champ d'application



Mars - Avril 2017

- **Initiative du Gouvernement - 2 cas :**
 - lorsque la révision du plan de secteur a pour objet exclusif l'inscription d'une zone d'enjeu régional et qu'aucune compensation n'est due
 - lorsque la révision du plan de secteur a pour objet exclusif la révision de tout ou partie de la carte d'affectation des sols liée à une zone d'enjeu régional

Procédure accélérée - Initiative et champ d'application



Mars - Avril 2017

- Initiative du conseil communal - 3 cas :
 - lorsque la révision du plan de secteur a pour objet exclusif l'inscription d'une zone d'enjeu communal et qu'aucune compensation n'est due
 - lorsque la révision du plan de secteur a pour objet exclusif la révision de tout ou partie de la carte d'affectation des sols liée à une zone d'enjeu communal
 - lorsque
 - la révision du plan de secteur porte exclusivement sur l'inscription d'une ou plusieurs zones destinées à l'urbanisation en lieu et place d'une ou plusieurs autres zones destinées à l'urbanisation,
 - qu'aucune compensation n'est due et
 - pour autant que le nouveau zonage constitue une réponse à des besoins qui peuvent être rencontrés par un aménagement local

Procédure accélérée - Initiative et champ d'application

- Initiative de certaines personnes morales de droit public
 - 3 cas identiques à l'initiative communale
 - uniquement en SAR



Procédure accélérée - Initiative et champ d'application

En cas d'initiative du conseil communal ou d'une personne morale de droit public

- pas d'avis du fonctionnaire délégué, du pôle Aménagement et du pôle Environnement
- pas de délai pour décision du Gouvernement de lancer la procédure

Procédure accélérée - Dossier de base



dossier de base ordinaire

+

rapport sur les incidences

Procédure accélérée - Instruction et adoption



- Si l'initiative est communale :
 - Consultation par le conseil communal du pôle Aménagement et du pôle Environnement (pas le FD) - Avis dans les 45 jours
 - Enquête publique - 45 jours
 - Avis du conseil après réception des avis. Si défavorable, la procédure est arrêtée

Si l'initiative n'est pas communale :

- Consultation par le Gouvernement du pôle Aménagement, et du pôle Environnement - Avis dans les 45 jours
- Enquête publique - 45 jours
- Dans les 45 jours de la clôture de l'enquête, transmission des résultats par le collège + avis du conseil communal
- Adoption :
 - dans les 12 mois de l'adoption provisoire
 - dans les 6 mois de l'adoption provisoire lorsque la modification n'a pour objet que la révision de la carte d'affectation des sols

Procédure couplée - PS et reconnaissance de zone au sens du décret du 11 mars 2004



- Couplement avec la procédure ordinaire ou accélérée
- Initiative du Gouvernement, du conseil communal ou d'un tiers
- Dossier de base complété avec les éléments de la demande de reconnaissance
- Limites de la modification du plan de secteur et la demande de reconnaissance peuvent être différentes
- Procédure de reconnaissance absorbée par la procédure de modification du plan de secteur

Procédure couplée - PS et SAR



- Couplement avec la procédure accélérée uniquement
- Initiative du Gouvernement, du conseil communal ou de certaines personnes morales de droit public
- Dossier de base complété avec périmètre SAR et sa justification, avis du conseil communal et de la CCATM
- Limites de la modification du plan de secteur et du périmètre SAR peuvent être différentes
- Procédure SAR absorbée par la procédure de modification du plan de secteur mais maintien de l'envoi au propriétaire du projet pour avis

Procédure conjointe (plan-permis) - 4 cas



- Un projet de principale infrastructure qui doit être inscrite au plan de secteur
- Un projet de carrière lié à la mise en œuvre d'une zone de dépendance d'extraction ou d'extraction
- Un projet de taille et d'impact socio-économique d'importance, reconnu comme tel par le Gouvernement dans l'accusé de réception de la demande de modification du plan de secteur
- Un projet visant l'extension d'une activité économique d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, présente sur le site avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et dont l'emprise au sol n'excède pas deux hectares



Mars - Avril 2017

Procédure conjointe - Éléments procéduraux

- RIP commune à la demande de modification du plan et à la demande de permis
- Demande de permis doit être introduite à un moment qui permette la tenue de l'enquête publique unique
- Incidences de la modification du plan et de la demande sont étudiées chacune dans le respect des prescriptions qui les concernent
- Enquêtes publiques ont lieu en même temps et leur durée est alignée sur celle de la modification du plan de secteur, mais les modalités des enquêtes « plan » et « permis » sont appliquées cumulativement
- Procédures plans et permis sont respectées cumulativement sauf quelques exceptions - par exemple :
 - le pouvoir décisionnel revient au Gouvernement
 - le délai d'instruction de la demande de permis est prorogé du délai utilisé pour statuer sur la demande de modification du plan (ce qui est incohérent avec le fait qu'il est prévu que le Gouvernement statue simultanément sur les 2)



Mars - Avril 2017

Élaboration du plan de secteur

Renvoi à la procédure de modification

3.3. Droit transitoire - Articles D.II.62 à D.II.65



- Article D.II.63 - application des nouvelles définitions aux plans de secteur existants
- Article D.II.64 - habitat permanent en zone de loisirs
- Article D.II.65 - poursuite des procédures en cours
 - les procédures ayant atteint le stade du projet sont poursuivies sur la base des dispositions du CWATUP
 - à certaines conditions, l'inscription de zone d'extraction en cours peut aboutir à l'adoption d'une zone de dépendance d'extraction
 - dans toutes les autres hypothèses, les nouvelles dispositions s'appliquent immédiatement aux procédures

4. Les guides d'urbanisme

4.1. Structure des guides :

- un guide R
- un guide C par commune

4.2. Objet

➔ recentré





Mars - Avril 2017

4.3. Valeur

➔ guide R

Normes :

- constructions et installations dans les zones exposées à un risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeure (article D.IV.57)
- PMR
- qualité acoustique des constructions
- certaines normes applicables zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme

Indications – le reste

➔ guide C



Mars - Avril 2017

4.4. Procédure

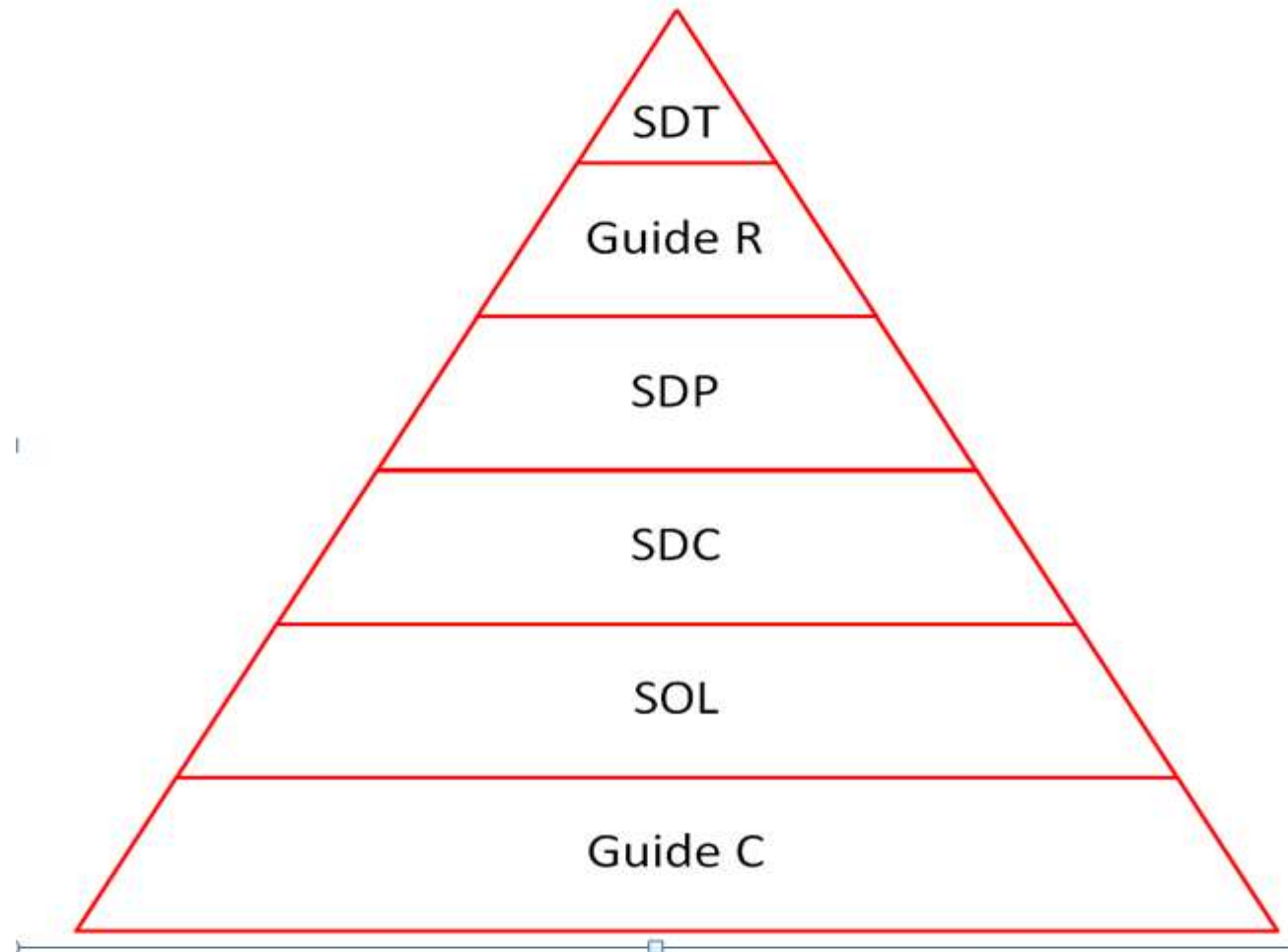
4.5. Abrogation

➔ droit transitoire pour les anciens règlements sur les bâtisses

4.6. Hiérarchie Schémas/Guides



Mars - Avril 2017



Le Code du Développement territorial

5. Trois remarques générales

5.1. Les agréments

5.2. Les subventions

5.3. L'évaluation des incidences





Mars - Avril 2017

Merci pour votre attention

Le Code du Développement territorial