

THIBAUT CEDER
BERTRAND IPPERSIEL

Le Code du développement territorial La réforme expliquée

CUB
Chambre des Urbanistes de Belgique

FUP
For Urban Passion
Urbanisme et territoires : débattre, conseiller, agir

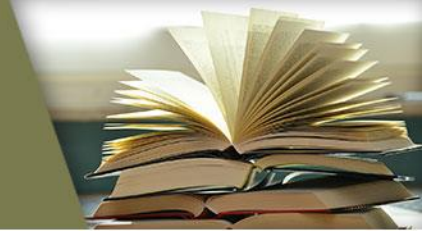
14 DÉCEMBRE 2016





Introduction

Objectifs et contenu



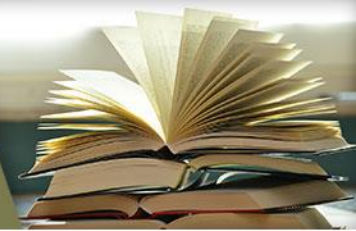
Les objectifs

- Répondre au défi démographique
- Soutenir l'économie wallonne
- Lutter contre l'étalement urbain
- Simplifier et accélérer les procédures au bénéfice des citoyens et des entreprises wallonnes
- « *Passer d'un urbanisme de loi à un urbanisme de projet* »

Le contenu

- Pas de « page blanche »
- Contraintes européennes
- Recentrage sur l'AT/Urb
- Procédures propres
- Code « complet » (D + R)
- Sous forme de « livre » (I à 8)

Bilan historique



2009

Début du chantier – Evaluation Cwatupe

2013

Adoption du « projet » de SDER

2014

Adoption du CoDT

2015

Révision du CoDT et du SDER

2016

Adoption du CoDT « bis »

Adoption du CoDT – R ?

2017

Entrée en vigueur..

+ Formations, démat et GRU

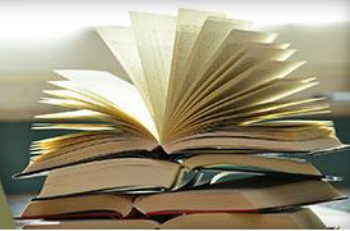
2018

SDT?

2019

Fin travail de la « task force »

Un développement territorial ?



Pas de définition mais :

- **Des objectifs**
- **Une stratégie**
- **AT et urb =**
 « moyens d'action »
 → **outils**

Art. D.I.1.

L'objectif du Code du Développement Territorial est d'assurer un développement durable et attractif du territoire.

Ce développement rencontre **ou anticipe** 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.**

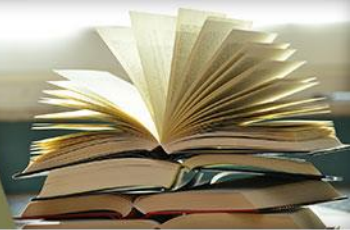
Présentation générale des outils



	Cwatup	CoDT	Valeur
Niveau régional	SDER	SDT – Schéma de développement du territoire	Indicative
	PdS	PdS – Plan de secteur	Réglementaire ⁸
	RRU	GRU – Guide régional d'urbanisme	Indicative et réglementaire
Niveau communal	/	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	

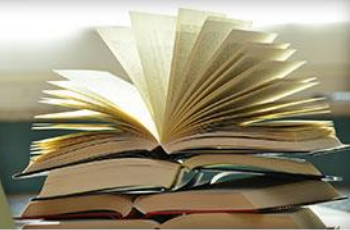
- **La généralisation du caractère indicatif**
- **La création d'une nouvelle échelle de planification**
- **Le statut particulier de la carte d'affectation des sols**

La notion de dérogation



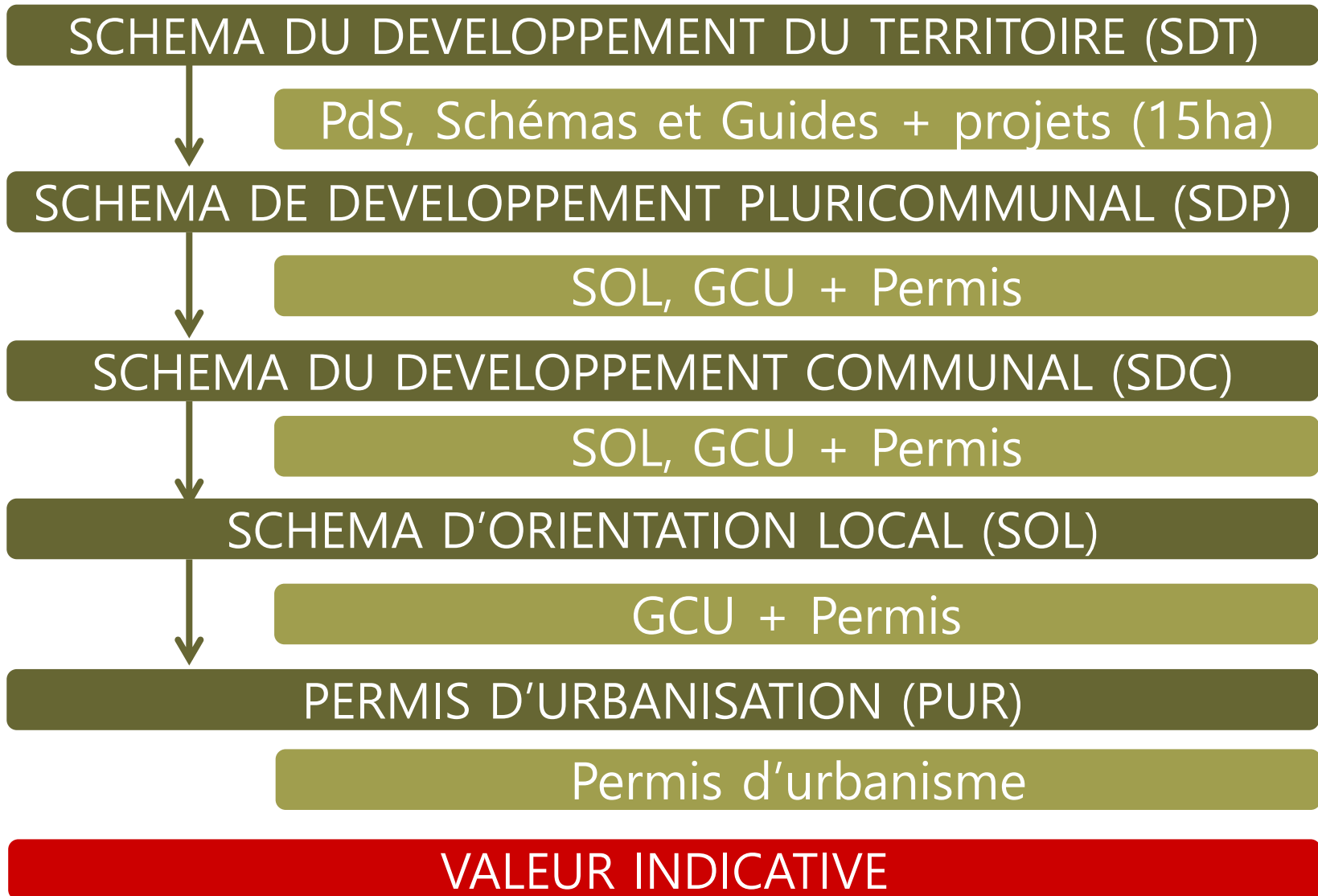
- **Le principe de la dérogation est conservé pour les documents à valeur réglementaire (plan de secteur et normes d'un guide régional d'urbanisme).**
- **Il est limité à certaines hypothèses et certains actes.**
- **La dérogation est octroyée moyennant motivation :**
 - **Est justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;**
 - **Ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application;**
 - **Concerne un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.**
- **Il n'est plus exigé que la dérogation soit accordée à titre exceptionnel (jurisprudence !).**

La notion d'écart



- Il est possible à présent de s'écarter d'un schéma, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation.
- Le principe de l'écart n'est pas limité à certaines hypothèses.
- L'écart nécessite une motivation adéquate :
 - Doit démontrer que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;
 - Qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.
- Le caractère exceptionnel disparaît -> plus grande souplesse.

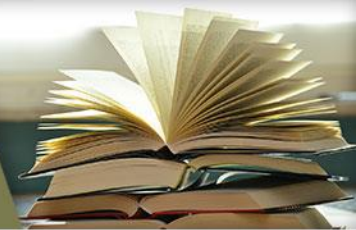
La hiérarchie





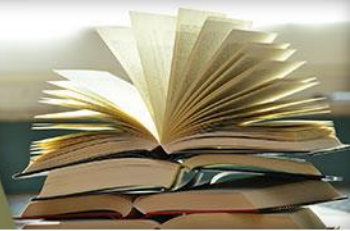
La planification régionale

Le Schéma de développement du territoire



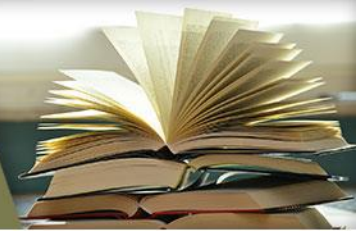
- **Le CoDT reformule et complète le contenu du SDER, devenu SDT, pour renforcer son rôle stratégique et politique et revoit ses effets juridiques.**
- **Il se base sur une analyse contextuelle de type AFOM.**
- **Il comprend obligatoirement une stratégie territoriale :**
 - **Les objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire, et la manière dont ils s'inscrivent dans le contexte suprarégional;**
 - **Les principes de mise en œuvre de ces objectifs;**
 - **La structure territoriale (pôles, aires et réseaux y compris le réseau écologique).**

Le Schéma de développement du territoire



- Il comprend de manière facultative :
 - Des mesures de gestion et de programmation relatives aux principes de mise en œuvre des objectifs et à la structure territoriale (fiches projets)
 - Des projets de territoires liés aux aires de coopération transrégionale et transfrontalière et aux aires de développement.
 - Des propositions de révision des plans de secteur.

Le Schéma de développement du territoire

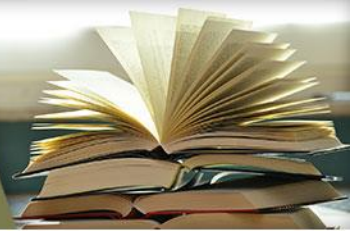


- **Le SDT s'applique :**
 - **Aux outils de planification régionale, pluricommunale et communale;**
 - **Aux guides d'urbanisme.**

- **Le SDT s'applique également à certains permis :**
 - **Projets visant à urbaniser des terrains de plus de 15 hectares;**
 - **Certains équipements public et communautaires (en référence notamment à la notion de motifs impérieux d'intérêt général).**

- **La liste est exhaustive ce qui signifie que les permis portant sur d'autres actes ne doivent pas être motivés par rapport au SDT.**

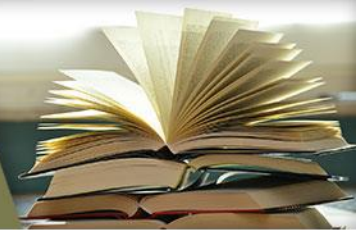
Le plan de secteur



Procédure

- **Procédure de droit commun simplifiée**
 - ✓ 24 mois (Phase de consultation regroupée)
- **Procédure d'initiative communale (PCAR)**
 - ✓ Besoins qui peuvent être rencontrés par un aménagement local
 - ✓ Fin de la double autorisation
 - ✓ Si ok, procédure de droit commun + rappel
- **Procédure accélérée (12 mois)**
 - ✓ ZEC et ZER
 - ✓ Révision d'une CAS
 - ✓ Révision sans compensation d'une ZU par ZU au niveau local
- **Procédure plan + permis**

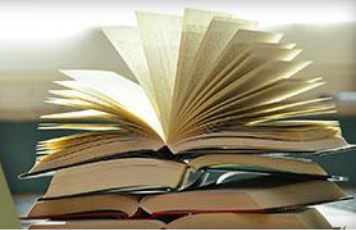
Le plan de secteur



Le contenu :

- Zone d'habitat à caractère rural
- Zone d'activité économique (+ ZACCE)
- Zone de dépendance d'extraction **DE**
- Zone d'enjeu régional **ZER**
- Zone d'enjeu communal **ZEC**
- Zone d'aménagement communal concerté
- Zone agricole
- Zone forestière

Le plan de secteur



Zone d'enjeu régional

= territoire d'un seul tenant destiné à concrétiser des actions considérées comme **prioritaires**.

Ces actions doivent être liées au développement social, économique, environnemental, culturel, sportif et touristique de la région, ainsi qu'à son équipement en infrastructures. Elles peuvent être d'initiative privée ou publique.



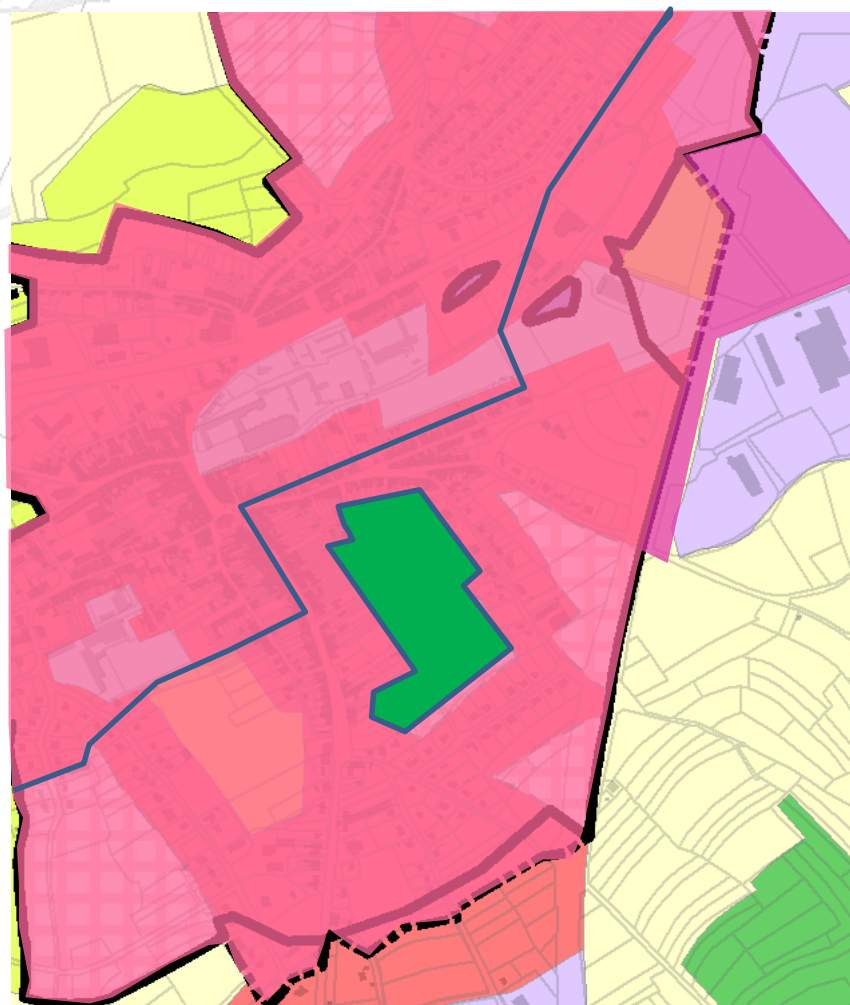
Le plan de secteur



Zone d'enjeu communal

= vise à dynamiser une partie du territoire communal 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:

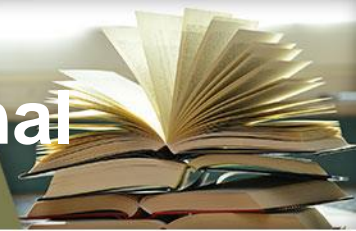
- une **densification appropriée**,
- le renouvellement,
- la **mixité fonctionnelle et sociale**
- **l'amélioration du cadre de vie.**





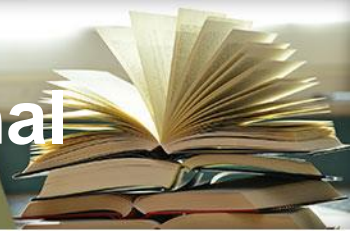
La planification communale

Le schéma de développement pluricommunal



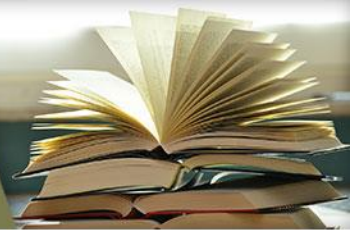
- **Le CoDT instaure un nouvel outil de planification à l'échelle pluricommunale.**
- **Il doit permettre à plusieurs communes de s'associer pour développer une stratégie concertée.**
- **Le SDP possède une valeur indicative et se trouve au sommet de la pyramide hiérarchique des instruments communaux.**
- **Le contenu du SDP s'inspire très largement du SDT (analyse, objectifs, principe de mise en œuvre, structure territoriale) qu'il doit respecter.**

Le schéma de développement pluricommunal



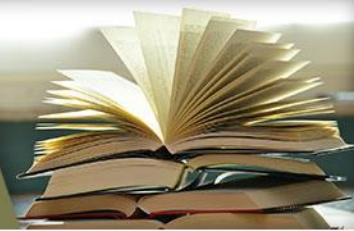
- **Le CoDT précise la procédure d'élaboration du SDP tout en laissant une marge de manœuvre importante aux communes pour préciser les modalités d'élaboration.**
- **Il est élaboré par un auteur de projet agréé :**
 - **Formation en aménagement du territoire ou urbanisme**
 - **Expérience utile**
- **Il n'impose pas un nouvel organe de gouvernance.**
- **Il ne peut pas coexister avec un schéma de développement communal. Si un SDC existe, il doit être abrogé pour laisser la place au SDP.**
- **Le SDP s'applique à tout projet (certificat d'urbanisme n°2, permis d'urbanisme, de constructions groupées et permis d'urbanisation). La liste n'est donc pas fermée.**

Le schéma de développement communal



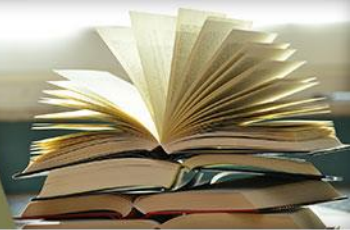
- **Le schéma de développement communal remplace le schéma de structure communal.**
- **Le SDC se base sur une analyse préalable mettant notamment l'accent sur l'évaluation prospective des besoins. La description de cette analyse est moins précise que dans le CWATUP.**
- **Il doit toujours être établi sur l'ensemble du territoire communal.**
- **Le SDC comprend obligatoirement :**
 - **Les objectifs communaux de développement territorial et d'aménagement.**
 - **La manière dont il décline les objectifs régionaux ou pluricommunaux.**
 - **Les principes de mise en œuvre des objectifs, notamment ceux liés au renforcement des centralités urbaines et rurales.**
 - **La structure territoriale (structure bâtie, structure paysagère, réseaux et les sites reconnus en matière de conservation de la nature).**

Le schéma de développement communal



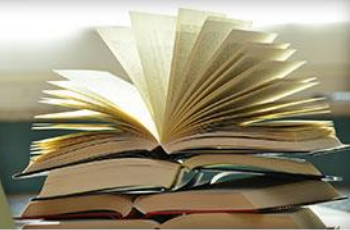
- Le SDC peut comporter :
 - Des mesures de gestion et de programmation relatives aux principes de mise en œuvre et la structure territoriale.
 - Des propositions de révision de plan de secteur, en ce y compris les zones d'enjeu communal.
 - L'identification des SDP, des SOL ou des guides communaux à élaborer, réviser ou abroger.
- L'accent est mis sur la notion de développement et pas uniquement sur l'aspect aménagement du territoire.
- Le CoDT ne fixe plus l'échelle à laquelle les documents doivent être élaborés.
- Le SDC peut être abrogé, ce qui n'était pas prévu par le CWATUP.
- Il est élaboré par un auteur de projet agréé.

Le schéma d'orientation locale



- **Le schéma d'orientation locale remplace à la fois le rapport urbanistique et environnemental et le plan communal d'aménagement.**
- **Le SOL comprend obligatoirement :**
 - **Les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné.**
 - **La carte d'orientation comprenant :**
 - **Le réseau viaire**
 - **Les infrastructures et les réseaux techniques**
 - **Les espaces publics et les espaces verts**
 - **Les affectations par zone**
 - **La densité (dans certains cas)**
 - **La structure écologique**
 - **Le cas échéant, les lignes de force du paysage**
 - **Le cas échéant, le phasage de la mise en œuvre**
- **Il est élaboré par un auteur de projet agréé (dispense si < 2 ha)**
 - **Formation en aménagement du territoire ou urbanisme ou architecture**
 - **Expérience utile**

Le schéma d'orientation locale

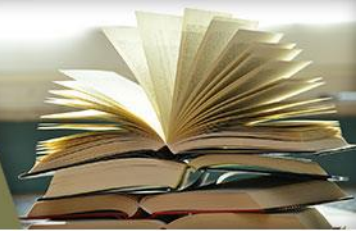


- Lorsque la dispense de permis d'urbanisation est recherchée, les limites des lots à créer, les indications relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages, aux voiries et aux espaces publics ainsi qu'à l'intégration des équipements techniques.
- Le contenu de la carte des affectation des sols qui accompagne une révision du plan de secteur en vue d'inscrire une ZER ou une ZEC est identique.
- Une des nouveautés est que les éléments de composition urbanistique ne se retrouvent pas de manière systématique dans un SOL.
- Pour les terrains de plus de 2 ha, un avant-projet de SOL peut être proposé au collège communal par toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Les guides



Le guide d'urbanisme régional

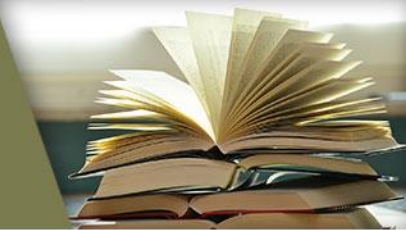


- **La réforme reprend, sans les modifier, le contenu des règlements régionaux existants.**

- **Elle apporte 3 évolutions :**
 - **Le document obtient une valeur essentiellement indicative.**
 - **Une véritable procédure d'adoption et de révision est consacrée.**
 - **Les dispositions sortent du Code pour figurer dans un seul document intitulé Guide régional d'urbanisme.**

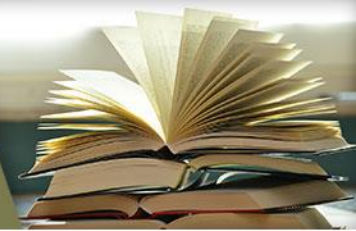
- **Le GRU n'est ni soumis à évaluation des incidences ni soumis à enquête publique.**

Le guide d'urbanisme régional

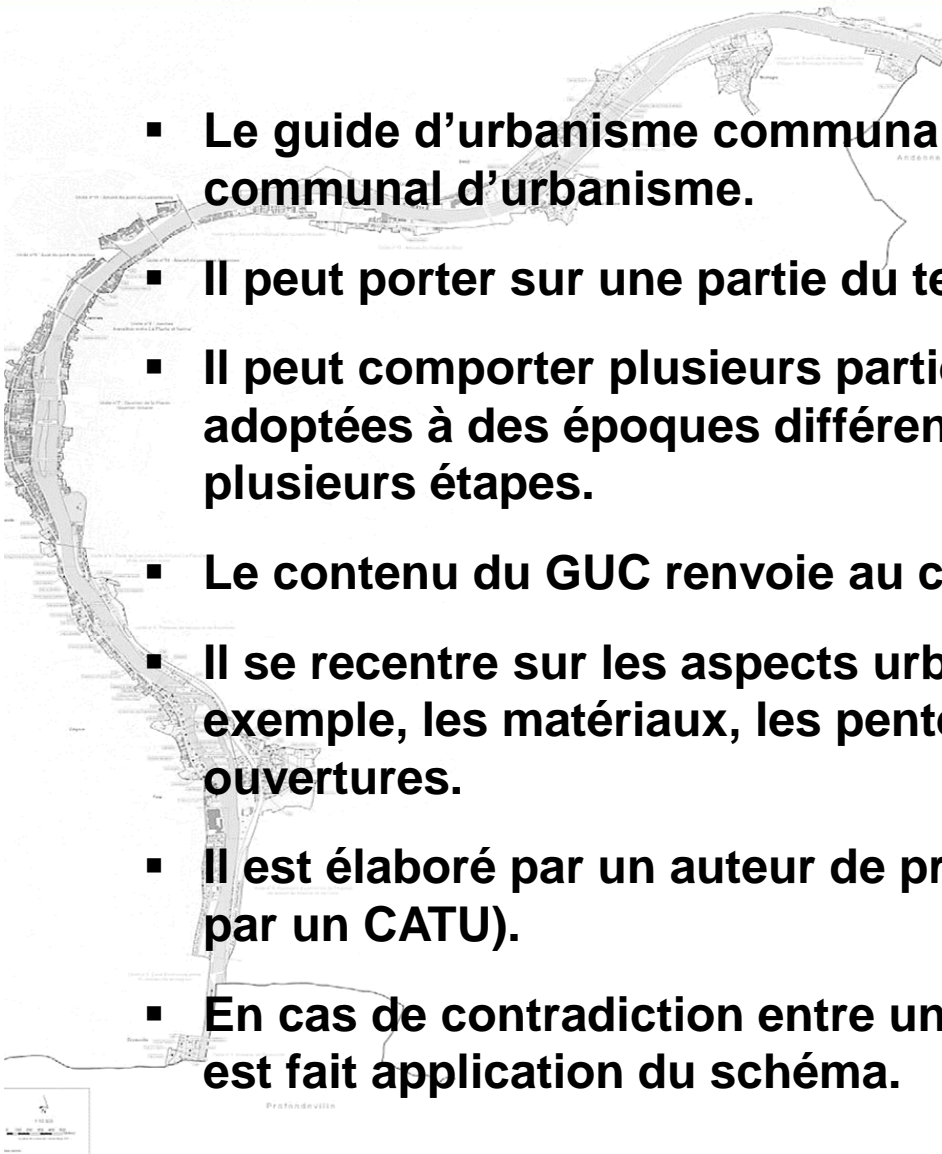


- **La portée réglementaire est limitée à 4 thèmes :**
 - **Les conditions pour accueillir les constructions et installation dans les zones exposées à un risque ou une contrainte géotechnique.**
 - **L'accessibilité PMR.**
 - **La qualité acoustique dans les zones des plans de développement des aéroports régionaux.**
 - **Les zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme.**
- **La partie indicative comprend de nombreux items. Certaines thématiques sont nouvelles : les installations en sous-sol, l'aménagement des locaux destinés au stationnement des véhicules, les mesures de lutte contre l'imperméabilisation du sol.**

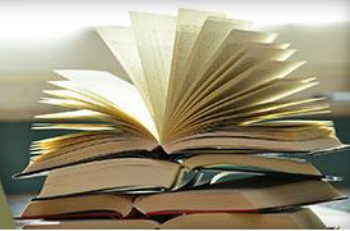
Le guide d'urbanisme communal



- **Le guide d'urbanisme communal remplace le règlement communal d'urbanisme.**
- **Il peut porter sur une partie du territoire communal.**
- **Il peut comporter plusieurs parties distinctes, le cas échéant adoptées à des époques différentes. Il peut donc être élaboré en plusieurs étapes.**
- **Le contenu du GUC renvoie au contenu indicatif du GUR.**
- **Il se recentre sur les aspects urbanistiques. On ne retrouve plus, par exemple, les matériaux, les pentes de toiture ou les baies ou ouvertures.**
- **Il est élaboré par un auteur de projet agréé (révision possible par un CATU).**
- **En cas de contradiction entre un schéma et le guide communal, il est fait application du schéma.**



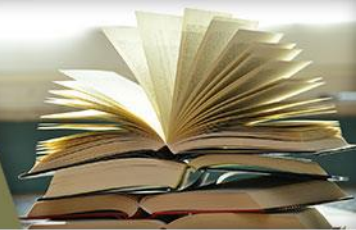
Le permis d'urbanisation



Portée

- Diviser un terrain en **3 lots** non bâtis destinés *principalement* à l'habitation
- Nouvelles exception (PRU, revit, SAR, SOL + modifs)

Le permis d'urbanisation



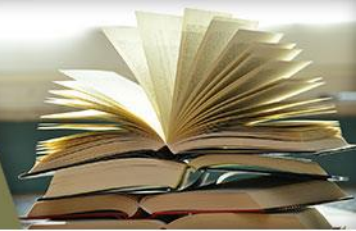
Contenu

- Les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme
- Les mesures de mise en œuvre de ces objectifs sous la forme d'indications relatives:
 - au réseau viaire;
 - aux infrastructures et réseaux techniques, ainsi qu'à la gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement;
 - aux espaces publics et aux espaces verts;
 - au parcellaire et aux affectations;
 - à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages,
 - aux voiries et aux espaces publics ainsi qu'à l'intégration des équipements techniques;
 - à la structure écologique.
- Le dossier technique relatif à la voirie communale;
- (Le phasage de mise en œuvre du projet).



Le régime transitoire

Régime transitoire



Se poursuit sur la procédure Cwatup:

- L'instruction de la révision d'un **plan de secteur** dont le projet a été adopté par le Gouvernement
- L'instruction du projet **schéma de structure communal** ou du projet de révision du schéma de structure communal adopté provisoirement par le conseil communal.
- L'instruction du projet **rapport urbanistique et environnemental** ou du projet de révision du rapport urbanistique et environnemental soumis à enquête publique par le collège communal. Il en va de même du rapport urbanistique en cours d'élaboration ou de révision lorsque soit le collège a fixé l'ampleur et le degré d'information qu'il contient soit le conseil communal l'a dispensé de l'évaluation environnementale requise.
- L'établissement ou la révision d'un **plan communal d'aménagement** dont l'avant-projet a été adopté ou le projet a été adopté provisoirement par le conseil communal. ! Pour les plans communaux d'aménagement révisionnels, **la carte d'affectation** du territoire visée à l'article 49, 2°, du CWATUP opérera révision du plan de secteur au sens du CoDT.
- L'instruction du projet de **règlement communal d'urbanisme** ou du projet de révision du règlement communal d'urbanisme adopté provisoirement par le conseil communal

WWW.UVCW.BE/CODT



Le Code du développement territorial (CoDT)

La réforme expliquée

Thibault Ceder
Bertrand Ippersiel
Arnaud Ransy



Union des Villes
et Communes
de Wallonie



Commande : publications@uvcw.be