



CODT : Les plans, schémas et guides

- Seraing, le 23 mars 2017 –
Fabian CULOT et Carole LORENT



Introduction : la structure du CoDT

- La structure

8 livres + une partie réglementaire :

Illustration CoDT: article D.IV.4

D : décret

IV: chiffre romain = n° du livre

4: chiffre arabe = n° de l'article dans le livre

Illustration AGW : R.IV.4.

- R= règlement
- IV.4= article du décret qui est exécuté
- 3: numérotation continue par définition



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

Introduction : la structure du CoDT

- VIII Livres:

Livre I – Dispositions générales

Livre II – Planification (schémas ; PS)

Livre III – Guides d’urbanisme (guide régional ; guide communal)

Livre IV – Permis et certificats d’urbanisme

Livre V – Aménagement du territoire et urbanisme opérationnel (SAR ; Revit. ; Rénov. ; ZIP ; etc.)

Livre VI – Politique foncière (expropriation ; préemption ; remembrement ; moins-values et bénéfiques)

Livre VII – Infractions et sanctions

Livre VIII – Participation du public et évaluation des incidences des plans et programmes

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

Introduction : la structure du CoDT

- Livre II – Planification

Titre 1 – Les Schémas (SDT ; SDPC ; SC – SPC – SDL ; Incidences env. ; abrogation ; effets juridiques et hiérarchie)

Titre 2 – Plans de secteur

Titre 3 – Droit transitoire

- Livre III – Guides d’urbanisme

Titre 1 – Guide régional d’urbanisme

Titre 2 – Guide communal d’urbanisme

Titre 3 - Dispositions communes

Titre 4 – Droit transitoire

Le Code du Développement territorial

I. Les grands principes et leurs évolutions



Mars - Avril 2017

- **Dans le CWATUPE**

- Le SDER
- Le PS
- Les PCA

- **Dans le CODT d'avril 2014**

- Le SDER
- Le PS
- Le SDC (pour tout ou partie d'une commune – Périmètre U ; à portée générale – projet de territoire, mobilité...)
- Schéma d'urbanisation (pour une partie du territoire ; à portée plus précise – densité, orientation, hauteurs, ...)

Le Code du Développement territorial

I. Les grands principes et leurs évolutions



Mars - Avril 2017

- **Dans le nouveau CODT**

- Les Schémas
- Le PS
- Les Guides

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

II. Effets juridiques et hiérarchie

• Les Schémas : Art. D.II.16 et D.II.17

- **Valeur indicative**
- Le **SDT** s'applique au PS
- Le **SDPC** s'applique au SDC – Sd'OL – GCU – ainsi qu'aux décisions prises dans le cadre des permis et infractions
- Le **SDC** s'applique au Sd'OL – GCU – ainsi qu'aux décisions prises dans le cadre des permis et infractions
- Le **Sd'OL** s'applique au GCU – ainsi qu'aux décisions prises dans le cadre des permis et infractions

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

II. Effets juridiques et hiérarchie

• Les Schémas : Art. D.II.16 et D.II.17

- Sur un territoire donné, **application** du SD dont l'échelle est **la plus restreinte**

Mais SDT s'applique par préférence pour:

1° certaines constructions ou équipements de service pub. ou communautaire

2° l'urbanisation de terrains de plus de 15 hectares si logements, bureaux et/ou commerces.

- **SD supérieur > SD inférieur**

Mais possibilité de s'en écarter moyennant une motivation qui démontre que le schéma:

1° ne compromet pas objectifs de développement territorial et d'aménag. du territ. contenus dans les schémas supérieurs

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménag. Des paysages bâtis ou non bâtis.

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

II. Effets juridiques et hiérarchie

• Les Schémas : Art. D.II.16 et D.II.17

- Si incompatibilité entre SD inférieur préexistant et SD supérieur ultérieur, application SD supérieur
- Si SDPC adopté postérieurement à SDC, SDC cesse de produire ses effets

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

II. Effets juridiques et hiérarchie

• Les Guides : Art. D.III.8 et III.9

- **Valeur indicative SAUF normes du GR qui ont force obligatoire**
- Sur un territoire donné, **application** du Guide dont l'échelle est **la plus restreinte**
- **GR > GC**

Mais un GC peut s'écarter des normes indicatives du GR moyennant une motivation qui démontre que les écarts :

1° sont justifiés compte tenu des spécificités du territoire sur lequel il porte ;

2° contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménag. des paysages bâtis ou non bâtis.

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

II. Effets juridiques et hiérarchie

• Les Guides : Art. D.III.8 et D.III.9

- Si incompatibilité entre GC préexistant et GR ultérieur, application GR
- Si indications contradictoires dans un même GC, application des indications les plus récentes

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

III. Disposition communes - Liens entre Schémas et Guides

• Article D.III.7

- Révision et abrogation:
 - Les dispositions applicables à l'élaboration du GR et des GC régissent aussi la révision et l'abrogation
 - Toutefois, un GC peut être abrogé en tout ou en partie lors de l'adoption ou révision d'un SD ou du PS
 - Un GC est applicable pendant 18 ans, sauf abrogation. Ensuite abrogé de plein droit sauf si conseil communal le proroge pour 6 ans.

Le Code du Développement territorial

III. Disposition communes - Liens entre Schémas et Guides

• Article D.III.10

- SDT – SDPC – SDC – Sd'OL > GC
- GR > SDPC – SDC – Sd'OL (mais pas SDT)
- SDT > GR

Mais GR peut s'écarter du SDT si :

- 1° ne compromet pas objectifs de développement territorial et d'aménag. du territ. contenus dans le SDT
- 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménag. Des paysages bâtis ou non bâtis.



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

IV. Droit transitoire Les Schémas

• Articles D.II. 58 à D.II.68

- Le SDER devient le SDT
- Le Schéma de structure communal devient le SDC. Validité 18 ans à compter entrée en vig. CODT
- Le RUE devient le Sd'OL. Validité 18 ans.
- Le PS reste le PS

Mais la zone de loisirs peut dorénavant comporter de l'habitat permanent aux conditions fixées à l'art. D.II.64.

- Les révisions en cours du PS se poursuivent selon les anciennes procédures



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

IV. Droit transitoire Les Schémas

• Articles D.II. 58 à D.II.68

- Les PCA – PCAD et PCAR deviennent des Sd'OL. Validité 18 ans.
- Pour les PCAR, la carte d'affectation du territoire opère révision du PS
- Pour les PCAD, le gvmt définit les modalités de conversion des affectations des PCAD en affectations au PS
- Le conseil communal décide du maintien des PCA antérieurs au 22 avril 1962 dans les 12 mois de l'entrée en vig. du CODT. A défaut, abrogés de plein droit.

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

IV. Droit transitoire Les Guides

• Articles D.III.11 à D.III.16

- Cert. Dispositions du RGB applicable aux zones protégées de cert. Communes + le RGBSR + le RG d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité -> deviennent des **indications** à compter entrée en vig. CODT. Elles sont intégrées dans le GR.
- Autres dispo. du RGB zones protégées + RGB rel. accessibilité pers. mob. Réduite + R. d'urb. rel. qualité acoustique constructions zones B C et D de Liège-Bierset et Charleroi-Sud -> deviennent des **normes**.

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

IV. Droit transitoire Les Guides

• Articles D.III.11 à D.III.16

- RC d'urbanisme devient un GC. Validité 18 ans à compter entrée en vig. CODT. Prorogeable 6 ans.
- Projet de RC d'urbanisme se poursuit selon anciennes procédures.
- Le conseil communal décide du maintien des Règlement de bâtisses antérieurs au 22 avril 1962 dans les 12 mois de l'entrée en vig. du CODT. A défaut, abrogés de plein droit.

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

V. Les Schémas

1. Le SDT
2. Le SDPC
3. Le SDC
4. Sd'OL

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

V. Les Schémas

V.1. Le SDT (Art. D.II.2 à D.II.4)

- Valeur indicative
- Couvre tout le territoire
- Définit la stratégie territoriale qui doit être mise en œuvre selon 5 principes:
 - La lutte contre l'étalement urbain
 - Le développement économique et l'attractivité territoriale
 - L'utilisation rationnelle des territoires et des ressources
 - La gestion qualitative du cadre de vie
 - La maîtrise de la mobilité
- Pas de hiérarchie entre les 5 principes mais Ministre a précisé que la lutte contre étalement urbain est un « **objectif majeur** de toute politique d'aménagement du territoire »
- Mise en pratique: **les zones d'enjeu communal**

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

V. Les Schémas

V.2. Le SDPC (Art. D.II.5 à D.II.8)

- **Valeur indicative**
- Couvre tout ou partie du territoire de plusieurs communes -> logique de développement **supracommunale**
- Définit la stratégie territoriale qui doit être mise en œuvre selon les 5 principes (idem SDT)
- Un même territoire ne peut être soumis à deux SDPC différents
- Une commune peut être soumise à plusieurs SDPC différents si ceux-ci portent sur des parties de son territoire différents et qui ne se superposent pas ;
- L'ensemble du territoire d'une commune ne peut être soumis à la fois à un SDPC et à un SDC ;
- Si le SDPC couvre l'entièreté d'une commune, il vaut SDC et entraîne la décentralisation de la commune concernée (pour autant que celle-ci ait une CCATM);
- Un SDPC ne doit pas nécessairement concerner un territoire d'un seul tenant, mais les communes participant à ce schéma doivent avoir des territoires contigus ;

Le Code du Développement territorial

V. Les Schémas

V.2. Le SDPC (Art. D.II.5 à D.II.8)



Mars - Avril 2017

- Par contre, une commune peut être soumise à un SDC pour l'ensemble de son territoire ainsi qu'à un ou plusieurs SDPC pour des parties de son territoire. Cela étant, pour un même territoire, le SD le plus récent devra respecter les principes décidés dans le SD préexistant.
- ? : rien n'est dit de l'hypothèse de plusieurs SDPC qui couvriraient, en les cumulant, l'ensemble du territoire d'une commune. Il paraît toutefois raisonnable de considérer que, répondant chacun à des orientations propres, cette situation n'entraîne pas la décentralisation de la commune, ces différents SDPC ne pouvant valoir, au regard de leur diversité, au même titre qu'un SDC.

Le Code du Développement territorial

V. Les Schémas

V.3. Le SDC (Art. D.II.10)



Mars - Avril 2017

- Valeur indicative
- Couvre l'ensemble du territoire communal
- Définit la stratégie territoriale qui doit être mise en œuvre selon les 5 principes (idem SDT)

Le Code du Développement territorial

V. Les Schémas

V.4. Le Sd'OL (Art. D.II.11)



Mars - Avril 2017

Le schéma comprend :

1. les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné;
2. la carte d'orientation comprenant :
 - a) le réseau viaire;
 - b) les infrastructures et réseaux techniques, en ce compris les infrastructures de gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement;
 - c) les espaces publics et les espaces verts;
 - d) les affectations par zones et, pour les affectations résidentielles, la densité préconisée pour les terrains non bâtis ou à réaménager, ou pour les ensembles bâtis à restructurer de plus de deux hectares;
 - e) la structure écologique;
 - f) le cas échéant, les lignes de force du paysage;
 - g) lorsqu'il est envisagé de faire application de l'article D.IV.3, alinéa 1er, 6°, les limites des lots à créer;
 - h) le cas échéant, le phasage de la mise en œuvre du schéma;

Le Code du Développement territorial

V. Les Schémas

V.4. Le Sd'OL (Art. D.II.11)



Mars - Avril 2017

Le schéma comprend :

3. Lorsque l'on souhaite **diviser un bien sans permis d'urbanisation**, 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.

§ 3. Le schéma d'orientation local peut :

- 1° contenir 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 Code du Développement territorial

VI. Les Guides

VI.1. Le Guide régional d'urbanisme (Art. D.III.1 à D.III.3)



Mars - Avril 2017

« Le guide régional d'urbanisme décline, pour la Wallonie ou pour une partie de son territoire dont il fixe les limites, les objectifs de développement du territoire du schéma de développement du territoire en objectifs d'urbanisme, par des indications et des normes, en tenant compte, le cas échéant, des spécificités du ou des territoires sur lesquels il porte ».

Le Code du Développement territorial

VI. Les Guides

VI.1. Le Guide régional d'urbanisme (Art. D.III.1 à D.III.3)



Mars - Avril 2017

Il peut comprendre **des indications** sur :

- 1° la conservation, la volumétrie et les couleurs, les principes généraux d'implantation des constructions et installations au-dessus et en-dessous du sol;
- 2° la conservation, le gabarit et l'aspect des voiries et des espaces publics;
- 3° les plantations;
- 4° les modifications du relief du sol;
- 5° l'aménagement des abords des constructions;
- 6° les clôtures;
- 7° les dépôts;
- 8° l'aménagement de locaux et des espaces destinés au stationnement des véhicules;
- 9° les conduites, câbles et canalisations non enterrés;
- 10° le mobilier urbain;
- 11° les enseignes, les dispositifs de publicité et d'affichage;
- 12° les antennes;
- 13° les mesures de lutte contre l'imperméabilisation du sol.

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

VI. Les Guides

VI.1. Le Guide régional d'urbanisme (Art. D.III.1 à D.III.3)

Il peut comprendre des **normes** sur :

- 1° les conditions pour accueillir les constructions et installations dans les zones exposées à un risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs au sens de l'article D.IV.57;
- 2° l'accessibilité et l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite;
- 3° la qualité acoustique des constructions, dont celles situées dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports régionaux;
- 4° les zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme dont le Gouvernement fixe les limites. Les normes visées au point 4° portent sur les points 1°, 2°, 4°, 8° et 11° du paragraphe 1er.

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

VI. Les Guides

VI.2. Le Guide communal d'urbanisme (Art. D.III.4 à D.III.6)

- « Le guide communal décline, pour tout ou partie du territoire communal, les objectifs de développement territorial du schéma de développement du territoire, du schéma de développement pluricommunal et des schémas communaux en objectifs d'urbanisme, par des indications, en tenant compte des spécificités du ou des territoires sur lesquels il porte ».
- Il comporte tout ou partie des **indications** que peut comporter le GR

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

VII. Les nouveautés dans le Plan de secteur VII.1. Introduction

- Pas de grand changement sur son contenu : définition des activités, actes et travaux qui peuvent être admis dans chacune des zones
- Distinction toujours entre zones destinées à l'urbanisation et zones non destinées à l'urbanisation
- Mais deux nouvelles zones destinées à l'urbanisation: **Zone d'enjeu communal** et **zone d'enjeu régional**

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

VII. Les nouveautés dans le Plan de secteur VII.2. Zones destinées à l'urbanisation

- **Une catégorie globale pour les ZAE qui comprend ZAEM ; ZAEI ; ZAES (spécifique) ; ZACCE (à caractère économique ; ZDE (zone de dépendances d'extraction).**
- ZAEM est étendue aux halls et « installations » de stockage
- Les ZACCE remplacent les ZACCI
- Zone d'extraction : distinction dorénavant entre ZDE (qui reste une zone destinée à l'urbanisation) et la ZE (zone d'extraction) qui devient une zone non destinée à l'urbanisation

Le Code du Développement territorial

VII. Les nouveautés dans le Plan de secteur VII.2. Zones destinées à l'urbanisation



Mars - Avril 2017

➤ Art. D.II.34 : 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 1^{er} et 2 peuvent s'y maintenir et s'y développer ».

- Objectif de développement social, écon., environ., culturel, sportif ou touristique et équipement en infrastructures
- Initiative publique ou privée
- Procédure d'inscription spécifique et accélérée

Le Code du Développement territorial

VII. Les nouveautés dans le Plan de secteur VII.2. Zones destinées à l'urbanisation



Mars - Avril 2017

➤ Art. D.II.35 : 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 1^{er} peuvent s'y maintenir et s'y développer ».

- Objectif de lutte contre l'étalement urbain en y permettant de densifier raisonnablement les centralités urbaines et rurales
- Mixité fonctionnelle et sociale
- Potentiel de centralité
- Mise en œuvre par une carte d'affectation des sols adoptée concomitamment à leur inscription au PS (carte à valeur indicative qui traduit les intentions d'aménagement de la zone)
- Procédure d'inscription spécifique et accélérée

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

VII. Les nouveautés dans le Plan de secteur VII.3. Zones non destinées à l'urbanisation

➤ Art. D.II.36 : La Zone agricole :

- Activités agricoles remplace « agriculture au sens général du terme » (trop large). Possibilité de tourisme à la ferme ou d'unité de bio-méthanisation;
- En plus des activités agricoles: possibilité (sans dérogation mais à certaines conditions) d'installer des éoliennes

➤ Art. D.II.37 : la zone forestière

- Possibilité nouvelle de culture de sapins de Noël
- Activités didactiques etc;
- Hébergement touristique possible sous conditions

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

VII. Les nouveautés dans le Plan de secteur VII.4. ZACC

➤ Art. D.II.42 :

- Peu de changement significatif
- Mise en œuvre par un Sd'OL (simplifié si absence de destination à l'urbanisation)

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

VII. Les nouveautés dans le Plan de secteur VII.5. Procédure de révision

- **Art. D.II.44 à D.II.53**
- **Soit, à l'initiative du Gvmt sur la base d'un dossier**
 - Selon les cas, avec ou sans EIE
 - Enquête publique
- **Soit, à l'initiative de la commune** 
 - Ancien PCAR
 - Envoi du dossier par le conseil communal au Gvmt
- **Soit, à l'initiative d'une pers physique ou morale**
 - Pour inscrire une ZAE ou ZE ou tracé d'une infrastructure principale de transport ou de fluides ou d'énergies ou un périmètre de réservation

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

VII. Les nouveautés dans le Plan de secteur VII.5. Procédure de révision

- **Art. D.II.44 à D.II.53**
- **Procédure accélérée introduite:** 
 - Pour l'inscription d'une zone d'enjeu régional ou d'une zone d'enjeu communal
 - Pour remplacer une zone destinée à l'urbanisation par une autre zone destinée à l'urbanisation
 - Condition générale: ne pas nécessiter de compensation. A défaut, retour à la procédure normale.

Le Code du Développement territorial

VII. Les nouveautés dans le Plan de secteur VII.6. Procédure conjointe Plan-Permis



Mars - Avril 2017

➤ Art. D.II.54



- Quatre hypothèses:

La procédure de demande de permis d'urbanisme, de permis d'environnement ou de permis unique au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement peut être menée conjointement à une procédure de révision du plan de secteur lorsque celle-ci est nécessaire à l'octroi du permis concerné :

1° pour une principale infrastructure de transport ou de fluides ou d'énergies ou un périmètre de réservation

2° pour un projet de carrière lié à la mise en œuvre d'une zone d'extraction ou de dépendances d'extraction;

3° pour tout projet dont la taille et l'impact socio-économique sont d'importance et reconnus par le Gouvernement dans l'accusé de réception de la demande;

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 et dont l'emprise au sol n'excède pas deux hectares.

Le Code du Développement territorial

Pour conclure...



Mars - Avril 2017

Merci pour votre attention !



Le Code du Développement territorial