

La valeur indicative

Levier de l'évolution d'un urbanisme
de contraintes vers un urbanisme de
projet ?

Présenté par Laurence de Meeûs

Avocat

HSP

YOUR REAL ESTATE LAWYER

www.hsp.be



Émergence du droit souple

Constat de départ :

- Limites du mécanisme de la dérogation
- Limites des plans à valeur réglementaire et des règlements
- Essor du rapport urbanistique et environnemental (RUE)



La valeur indicative dans le CoDT :

- 1) Planification : les schémas
- 2) Les guides d'urbanisme
- 3) Le permis d'urbanisation
- 4) Les écarts et les dérogations



	OUTILS CoDT	OUTILS CWATUP
SCHEMAS	SDT – Schéma de développement du territoire	SDER
	SDP – Schéma de développement pluricommunal	
	SDC – Schéma de développement communal	SSC
	SOL – Schéma d'orientation local	PCA – RUE
GUIDES	GRU – Guide régional d'urbanisme	RRU
	GCU – Guide communal d'urbanisme	RCU
	Plan de secteur	Plan de secteur
	Permis d'urbanisation	Permis d'urbanisation

1. PLANIFICATION : LES SCHEMAS

Les schémas stratégiques

Le Schéma de développement du territoire (SDT)

Le Schéma de développement pluricommunal (SDPC)

Le Schéma de développement communal (SDC)

→ définissent, à leur échelle, la stratégie territoriale



La stratégie territoriale des schémas stratégiques

La stratégie territoriale définit :

- 1) Les objectifs de développement territorial et d'aménagement du territoire pour la partie du territoire que cadre le schéma
- 2) Les principes de mise en œuvre de ces objectifs (not., renforcement des centralités urbaines et rurales)
- 3) La structure territoriale (cartographie)



Les objectifs des schémas stratégiques

Les objectifs des schémas stratégiques ont pour but :

- 1) La lutte contre l'étalement urbain
- 2) Le développement socio-économique
- 3) La suggestion qualitative du cadre de vie
- 4) La maîtrise de la mobilité

Le schéma d'objectifs

Le schéma d'orientation local détermine les objectifs d'aménagement du territoire et de l'urbanisme sur la partie du territoire communal qu'il concerne.

Le schéma d'objectifs : schéma d'orientation local + carte d'orientation (affectation par zones, espaces publics et espaces verts, réseau viaire, densité, ...)

Points particuliers d'attention

- 1) Obsolescence programmée concerne le Schéma de développement pluricommunal (SDPC), le Schéma de développement communal (SDC) et le Schéma d'orientation locale (SOL)

Leurs objectifs sont présumés dépassés 18 ans après leur publication au Moniteur Belge

- 2) Sur un territoire donné, il fait application du schéma d'échelle de territoire la plus restreinte.

En cas d'incompatibilité, c'est le schéma du territoire d'échelle supérieur qui prime.

Points particuliers d'attention

3) Le Schéma de développement pluricommunal (SDPC), le Schéma de développement communal (SDC) et le Schéma d'orientation local (SOL) ne s'appliquent pas aux périmètres opérationnels

5) Situations transitoires :

SDER → SDT

SCC → SDC

PCA & RUE → SOL

2. LES GUIDES D'URBANISME

Le Guide Régional d'Urbanisme (GRU)

Le Guide régional d'urbanisme (GRU) décline, pour la Wallonie ou pour une partie de son territoire, les objectifs de développement du territoire du Schéma de développement territorial en objectifs d'urbanisme aux moyens de deux instruments :

- 1) Les indications
- 2) Les normes

Le Guide Communal d'Urbanisme (GCU)

Le Guide communal d'urbanisme (GCU) 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, les objectifs d'urbanisme aux moyens d'indications.

Pour le Guide régional (GRU) et le Guide communal (GCU), les **indications** peuvent porter sur :

- Les volumes, les couleurs, les principes généraux d'implantation...
- Les abords, les clôtures
- Les enseignes
- Les mesures pour lutter contre l'imperméabilisation du sol
- ...

Pour le Guide régional d'urbanisation (GRU), les **normes** portent sur :

- 1) Les conditions pour accueillir les constructions et installations dans des zones exposées à :
 - un risque d'accident majeur;
 - un risque naturel
 - une contrainte géotechnique
- 2) L'accessibilité aux PMR
- 3) La qualité acoustique des constructions (notamment zones B, C et D du plan de développement aux alentours des aéroports)
- 4) Les zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme dont le Gouvernement wallon fixe les limites

Points particuliers d'attention

1) Obsolescence programmée pour le Guide communal d'urbanisme (GCU)

Le GCU s'applique pendant 18 ans à dater de sa publication au Moniteur Belge

Faculté de prorogation de tout ou partie du GCU par le Conseil communal pour une période de 6 ans

2) Le Guide communal d'urbanisme (GCU) peut s'écarter des indications du Guide régional d'urbanisme (GRU) moyennant motivation démontrant que les écarts :

- Sont justifiés compte tenu des spécificités du territoire sur lequel il porte
- Contribuent à la protection, la gestion et l'aménagement des paysages bâtis ou non bâti

Points particuliers d'attention

- 3) Le Guide régional d'urbanisme peut s'écarter du Schéma de développement du territoire moyennant motivation démontrant que les écarts :
- Ne compromettent pas les objectifs de développement territorial ou d'aménagement du territoire du Schéma
 - Contribuent à la protection, la gestion ou l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis

Points particuliers d'attention

4) Situation transitoire :

Règlement communal d'urbanisme (RCU) → Guide communal d'urbanisme (GCU)

Règlement régionaux d'urbanisme (RGU) → Guide régional d'urbanisme (GRU)

- Certaines dispositions relatives aux zones protégées de certaines communes :
- Le règlement général sur les bâtisses en site rural
- Le règlement général sur les enseignes
- Les dispositifs de publicité
 - deviennent des indications
- Certaines dispositions relatives aux zones protégées de certaines communes :
- Les dispositions relatives à l'accès aux PMR
- Le règlement sur la qualité acoustique des constructions dans les zones B, C et D des plans de développement des aéroports régionaux

→ deviennent des normes

3. PERMIS D'URBANISATION

- Valeur indicative dès sa délivrance
- Sans préjudice du respect des obligations issues de:
 - Charges d'urbanisme
 - Conditions
 - Ordre des travaux
 - Garanties financières
- Droit transitoire :
Permis de lotir, permis d'urbanisation → valeur indicative à la date d'entrée en vigueur du Code

4. LES ECARTS ET LES DEROGATIONS

- Outils à valeur indicative → écart
- Outils à valeur réglementaire → dérogation

L'écart

Les outils concernés :

- 1) Le Schéma de Développement Territorial (SDT)
- 2) Le Schéma de Développement Pluricommunal (SDPC)
- 3) Le Schéma de Développement Communal (SDC)
- 4) Le Schéma d'Orientation Local (SOL)
- 5) La partie indicative du Guide Régional d'Urbanisme (GRU)
- 6) L'ensemble du Guide Communal d'Urbanisme (GCU)
- 7) Les cartes d'affectation des sols
- 8) Le permis d'urbanisation

L'écart – conditions

Les conditions :

- 1) Ne pas compromettre les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, le guide, la carte ou le permis
- 2) Contribuer à la protection, la gestion ou l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis

La dérogation

Les outils concernés :

- 1) Le plan de secteur
- 2) Les normes du Guide Régional d'Urbanisme (GRU)

La dérogation - conditions

Les conditions :

- 1) Être justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé
- 2) Ne pas compromettre la mise en œuvre cohérente de l'outil auquel il est dérogé dans le reste de son champ d'application
- 3) Contribuer à la protection, la gestion ou l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis

La dérogation – GRU - hypothèses

- 1) Les conditions pour accueillir les constructions et installations dans des zones exposées à :
 - un risque d'accident majeur;
 - un risque naturel
 - une contrainte géotechnique
- 2) L'accessibilité aux PMR
- 3) La qualité acoustique des constructions (notamment zones B, C et D du plan de développement aux alentours des aéroports)
- 4) Les zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme dont le Gouvernement wallon fixe les limites

La dérogation – PS - hypothèses

- 1) L'agrandissement, la reconstruction, la modification de destination et la création de logements pour une construction ou une installation existante avant l'entrée en vigueur du plan de secteur

+

Les aménagements accessoires et complémentaires, isolés

- 2) Système d'épuration individuelle, installation de production d'électricité ou de chaleur dans la zone contiguë aux bâtiments, constructions ou installations de références

La dérogation – PS - hypothèses

- 3) Transformation ou agrandissement du bâtiment dans une zone contiguë pour des besoins économiques ou touristiques

+

Les aménagements accessoires et complémentaires, isolés

- 4) Le « *comblement* », c'est-à-dire des actes et travaux sur un terrain non capable sis entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou entre une habitation construite avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et une habitation construite en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural étant entendu que les deux habitations doivent être distantes de 100m maximum

La dérogation – PS - hypothèses

- 5) Etablissement destiné à l'extraction ou à la valorisation de roches ornementales
- 6) Permis délivrés par le Fonctionnaire délégué, par le Gouvernement wallon pour des motifs impérieux d'intérêt général et les permis pour activités à finalité d'intérêt général

Merci de votre attention

HSP

YOUR REAL ESTATE LAWYER

www.hsp.be

