



Cycle de formation à destination des agents

JOUR 2 – Atelier 2 – Planification



Les nouveaux principes généraux de la planologie : valeurs indicatives, effets et hiérarchie

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Plan

- Introduction
- Nouvelle boîte à outils
- Le plan de secteur
- Les schémas
- Les guides
- Liens entre les différents outils

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Introduction

- **Objectif du CoDT** = assurer un développement durable et attractif du territoire (art. D.I.1) pour rencontrer et anticiper divers besoins de la collectivité (sociaux, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité)
- **Qui assure ce développement?**
Les Régions, les communes et les autres autorités publiques sont acteurs, gestionnaires et garantes de ce développement
- **Comment?**
En élaborant différents outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme

Le Code du Développement territorial

HV-A

Votre nouvelle boîte à outils (art. D.I.1)

- Le plan de secteur
- Les schémas
- Le guide régional d'urbanisme
- Le guide communal d'urbanisme
- Les périmètres opérationnels
- Les outils de politique foncière

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

	Outil à valeur indicative		Outil à valeur réglementaire	
	CWATUP	CoDT	CWATUP	CoDT
Niveau régional	Schéma de développement de l'espace régional	Schéma de développement du territoire	Plan de secteur	Plan de secteur
		Guide régional d'urbanisme (indications)	Règlement régional d'urbanisme	Guide régional d'urbanisme (normes)
Niveau pluricommunal		Carte d'affectation des sols (zone d'enjeu régional ou communal)		
		Schéma de développement pluricommunal		
Niveau communal	Schéma de structure communal	Schéma de développement communal (couvrant tout le territoire communal)		
	Rapport urbanistique et environnemental	Schéma d'orientation local (couvrant une partie du territoire communal)	Plan communal d'aménagement	
		Guide communal d'urbanisme	Règlement communal d'urbanisme	

HV-A

Que deviennent les outils actuels ?

- Plans
 - Le PS reste le PS
 - Les PCA, PCAD, PCAR deviennent des SOL
- Schémas
 - Le SDER devient le SDT
 - Les SSC deviennent des SDC
 - Les RUE deviennent des SOL
- Guides
 - Le RRU devient le GRU
 - Les RCU deviennent des GCU

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

Nouveau paysage planologique du CoDT

INSTRUMENTS	REGIONAL	PLURICOMMUNAL	COMMUNAL	VALEUR
Plan	Plan de secteur (PS)			Réglementaire Drogations possibles (art. D.IV.6 et s.)
Schéma	Schéma de développement du territoire (SDT)	Schéma de développement pluricommunal (SDP)	Schéma de développement communal (SDC) Schéma d'orientation local (SOL)	Indicative Ecart possible (art. D.IV.5)
Guide	Guide régional d'urbanisme (GRU) – pour tout ou partie du territoire régional		Guide communal d'urbanisme (GCU) – tout ou partie du territoire communal	Indicative sauf les normes réglementaires du GRU Ecart possible (art. D.IV.5)

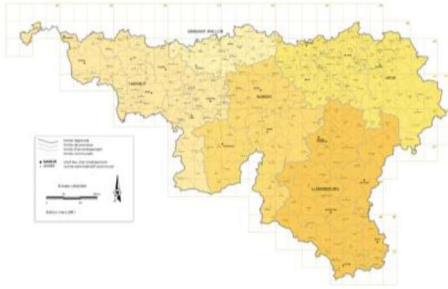
HV-A



Mars - Avril 2017

Le plan de secteur

(art. D.II.18 à D.II.57)



- Plan à valeur réglementaire applicable à l'ensemble du territoire régional wallon
- Comporte :
 - Les affectations du territoire
 - Le tracé existant et projeté (ou le périmètre de réservation qui en tient lieu) du réseau des principales infrastructures de communication et de transport de fluides (sauf de l'eau) et d'énergie (R.II.21-1 à R.II.21-4)
- Peut comporter:
 - Des périmètres de protection (D.II.21 §2 – R.II.21-5 à R.II.21-9)
 - Des prescriptions supplémentaires (D.II.21 §3) (* S)

Le Code du Développement territorial

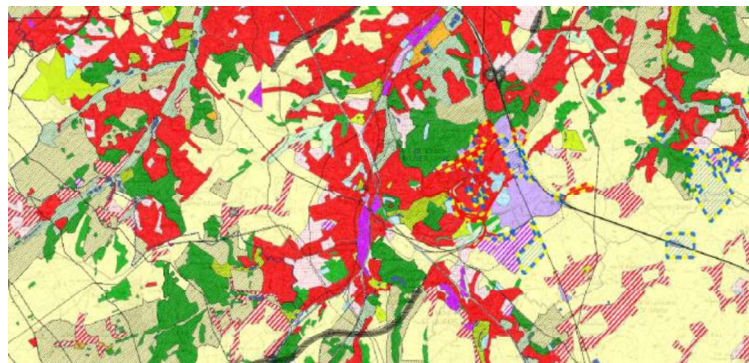
HV-A



Mars - Avril 2017

Les affectations au plan de secteur

- Annexe 3



Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Modification des zones au plan de secteur Zone d'habitat à caractère rural (D.II.25)

- « La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles **ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, §3** ».
 - D.II.36, §3 : activités de diversification pour la zone agricole
 - R.II.36-1 : activités de diversification
 - Ex : ferme pédagogique ou d'insertion sociale
- « la zone doit aussi accueillir des **espaces verts publics** »

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Modification des zones au plan de secteur Zone de loisirs (D.II.27)

- « La zone de loisirs est destinée aux équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris l'hébergement de loisirs. **Le logement de l'exploitant peut être admis pour autant que la bonne marche de l'équipement l'exige. Il fait partie intégrante de l'exploitation** ».
- Rapport urbanistique et environnemental devenu schéma d'orientation local (D.II.27, al. 3, 2°)

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Modification des zones au plan de secteur Zone d'activité économique

- L'article D.II.28 concerne cinq types de zones d'activité économique
 - Mixte, industrielle, spécifique, d'aménagement communal concerté à caractère économique et de dépendances d'extraction
 - Deux types d'activités autorisés en zone d'activité économique :
 - Activité contribuant à développer l'économie circulaire
 - Éoliennes
 - Logement de l'exploitant, faisant partie intégrante de l'exploitation, autorisé si la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise le requièrent

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Modification des zones au plan de secteur Zone d'activité économique mixte (D.II.29)

- « destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. **Les halls et installations de stockage y sont admis** ».
- Le CWATUP autorisait les « petits halls de stockage »
 - Le CoDT autorise maintenant :
 - Les halls
 - Les installations de stockage

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Modification des zones au plan de secteur Zone d'activité économique industrielle (D.II.30)

- « Peuvent être autorisés **pour une durée limitée** :
 - 1° dans les zones d'activité économique industrielle, les dépôts de déchets inertes;
 - 2° dans les zones d'activité économique industrielle situées le long des voies d'eau navigables, les dépôts de boue de dragage »

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Modification des zones au plan de secteur Zone d'activité économique spécifique (D.II.31)

- Agro-économique, grande distribution et risques majeurs
- « Les entreprises de services qui leur sont auxiliaires et **les petits commerces y sont admis à titre accessoire** ».
- « Sans préjudice de l'obligation d'aménager un périmètre ou un dispositif d'isolement conformément à l'article D.II.28, alinéa 3, cette **zone [R.M.] ne peut être attenante à un site Natura 2000** proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature **ou à une zone destinée à l'urbanisation** autre qu'une zone d'activité économique industrielle ou d'une zone marquée de la surimpression « A.E. » »

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Modification des zones au plan de secteur ZACC à caractère économique (D.II.32)

- Peut accueillir tous types d'activité économique (D.II.29 à D.II.31)
- Sauf :
 - Industries présentant des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement
 - Petits commerces
- Mise en œuvre :
 - Adoption d'un SOL par le Conseil communal
- Les dérogations sont applicables tant lorsque la zone est mise en œuvre que lorsque la zone n'est pas mise en œuvre

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Modification des zones au plan de secteur Zone agricole (D.II.36)

- Destinée à accueillir les activités agricoles :
 - « *les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes* »

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Modification des zones au plan de secteur Zone agricole

- Activités admises :
 - Les constructions et installations indispensables à l'exploitation
 - Le logement des exploitants
 - Les activités de diversification complémentaires à l'activité agricole (R.II.36-1)
 - Liste exhaustive de l'arrêté gouvernemental
 - Ex : hébergement touristique, ferme pédagogique, biométhanisation, ...
 - Pour autant qu'elles ne remettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone
 - Les modules d'électricité (R.II.36-11)
 - Les **éoliennes** à condition qu'elles soient situées à maximum 1.500 mètres des principales infrastructures de communication ou de la limite d'une zone économique (R.II.36-2)
 - Les activités récréatives de plein air, à titre exceptionnel et pour une durée limitée sauf transformation, agrandissement ou reconstruction d'un bâtiment existant (R.II.36-10)
 - Les refuges de pêche (40m²), de **chasse** (40m²), et les petits abris pour animaux (60m²) pour autant qu'ils ne soient pas destinés pour la résidence ou l'activité de commerce (R.II.36-7 à R.II.36-9)
 - Le boisement, la culture intensive d'essences forestières, les **mares** et la pisciculture (R.II.36-3 à R.II.36-6)

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Modification des zones au plan de secteur Zone forestière (D.II.37)

- Destinée à la sylviculture et la conservation de l'équilibre écologique
- Activités admises :
 - La **culture de sapins** de Noël (R.II.37-1)
 - les constructions indispensables à l'exploitation (R.II.37-4), à la première transformation du bois (R.II.37-5) et à la surveillance des bois (R.II.37-3)
 - La production et la valorisation d'électricité ou de chaleur au départ de la biomasse issue principalement des résidus d'exploitation forestière et de la première transformation du bois en tant qu'activité accessoire à l'activité forestière (R.II.37-6)
 - Les **éoliennes** pour autant qu'elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication et qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone (R.II.37-2)
 - Les refuges de chasse (R.II.37-8) et de pêche (R.II.37-9) pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce
 - La pisciculture (R.II.37-7)
 - pour autant qu'elles soient situées à proximité d'une voirie publique suffisamment équipée et qu'elles disposent d'aires de stationnement de véhicules proportionnées à la capacité d'accueil :
 - à la lisière des peuplements, **des activités d'accueil du public** à des fins didactiques, d'initiation à la forêt, d'observation de la forêt, récréatives ou touristiques, à l'exclusion de l'hébergement (R.II.37-11)
 - L'**hébergement de loisirs** pour une durée limitée (R.II.37-10)
 - Les **activités de parc animalier zoologique** (R.II.37-12)
 - À titre exceptionnel, le **déboisement à des fins agricoles** peut être autorisé en zone forestière pour autant qu'il soit contigu à la zone agricole (R.II.37-13)

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Modification des zones au plan de secteur Zone de parc (D.II.40)

- « *N'y sont admis que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement **ainsi que les actes et travaux complémentaires fixés par le Gouvernement*** »
- R.II.40-1

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Modification des zones au plan de secteur Zone d'extraction (D.II.41)



- Devient une zone non urbanisable !
- « *destinée à l'exploitation des carrières ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction. **Elle peut, pour une durée limitée, comporter des dépendances indispensables à l'extraction*** »
- *Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement conforme à l'article D.II.28, alinéa 3* »
- Au terme de l'exploitation ou au terme de chacune des phases de l'exploitation :
 - Le permis délivré par l'extraction détermine le réaménagement de la zone, zone qui devient une autre zone non destinée à l'urbanisation à l'exception de la zone de parc
 - L'autorité compétente pour délivrer le permis constate le terme de l'exploitation, le cas échéant de chacune des phases, dans un procès-verbal qu'elle adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au collège communal s'il n'est pas l'autorité compétente.
- L'exploitation s'exerce dans le respect de la protection et de la gestion rationnelle du sol et du sous-sol

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Modification des zones au plan de secteur

Zone d'aménagement communal concerté (D.II.42)

- Destinée à toute affectation déterminée par le SOL ou les indications du SDP ou du SDC

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Nouvelles zones

- Trois nouvelles zones urbanisables
 - Zone de dépendances d'extraction
- Zone d'enjeu régional
- Zone d'enjeu communal

DE

ZER

ZEC

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Nouvelles zones au plan de secteur

Zone de dépendances d'extraction (D.II.33)

- Fait partie des zones d'activité économique
- Remplace les zones d'extraction actuelles (D.II.63, 13°)
- Destinée :
 - À l'exploitation des carrières et de leurs dépendances
 - Au dépôt des résidus de l'activité d'extraction dans le respect de la protection et de la gestion rationnelle du sol et du sous-sol
 - Au regroupement de déchets inertes pour une durée limitée (R.II.33-1)
 - A la valorisation de terres et cailloux aux conditions et selon la procédure déterminées par le Gouvernement (R.II.33-1)
- Dans les zones ou parties de zone de dépendances d'extraction non encore exploitées, d'autres actes et travaux peuvent être autorisés pour une durée limitée pour autant qu'ils ne soient pas de nature à mettre en péril l'exploitation future du gisement

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Nouvelles zones au plan de secteur

Zone d'enjeu régional (D.II.34)

- Destinée à accueillir de manière indifférenciée :
 - les activités économiques
 - les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires
 - les équipements touristiques ou récréatifs
 - l'habitat 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 qui peuvent s'y maintenir et s'y développer

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Nouvelles zones au plan de secteur Zone d'enjeu communal (D.II.35)

- 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
 - les équipements touristiques ou récréatifs
 - les activités existantes peuvent s'y maintenir et s'y développer
- Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics et un réseau de mobilité douce

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

La carte d'affectation des sols (art. D.II.44, al. 2)

- En cas d'inscription d'une zone d'enjeu régional ou d'enjeu communal, le dossier de base sera accompagné d'une CAS qui a **valeur indicative**
- La carte précise :
 - Le réseau de voiries,
 - Les infrastructures et réseaux techniques, en ce compris les infrastructures de gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement,
 - Les espaces publics et les espaces verts,
 - Les affectations par zone,
 - La densité des zones résidentielles,
 - La structure écologique,
 - Les lignes de force du paysage,
 - Le phasage de la mise en œuvre de la CAS,
 - ...

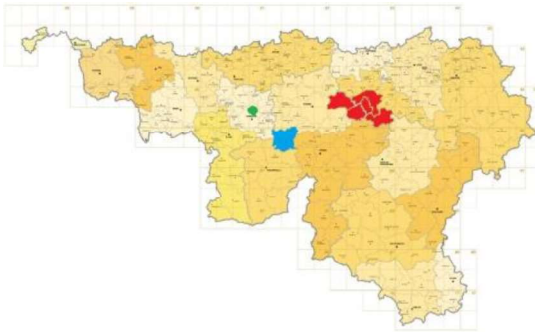
Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Les schémas (art. D.II.1 à D.II.17)



Documents à valeur indicative applicables à l'échelle :

- régionale (SDT)
- pluricommunale (SDP)
- communale (SDC)
- locale (SOL)

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Le schéma de développement du territoire (art. D.II.2 à D.II.4)

- Définit la stratégie territoriale de la Wallonie
 - Sur base d'une analyse contextuelle
 - comportant les enjeux territoriaux et les besoins en termes sociaux, économiques, démographiques, ... (art. D.II.2, §1^{er})
- La stratégie territoriale fixe
 - les **objectifs** de développement territorial et d'aménagement du territoire ayant pour but de :
 - Lutter contre l'étalement urbain
 - Accroître le développement socio-économique et l'attractivité territoriale
 - Gérer le cadre de vie de manière qualitative
 - Maîtriser la mobilité
 - Les principes de mise en œuvre des objectifs
 - La structure territoriale

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Procédure d'adoption et de révision

(art. D.II.3 et D.II.4)

- Adoption – initiative du Gouvernement (D.II.3)
 - Avant projet
 - Enquête publique et séance de présentation
 - Avis des conseils communaux et d'autres instances
 - Adoption par le Gouvernement
- Révision (D.II.4)
 - Dispositions applicables à la procédure d'adoption

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Le schéma de développement pluricommunal

(art. D.II.5 à D.II.8)

- Définit la stratégie territoriale du territoire couvert de différentes communes
 - Sur base d'une analyse contextuelle
 - comportant les enjeux territoriaux et les besoins en termes sociaux, économiques, démographiques, ... (art. D.II.6, §1^{er}, al.2)
- La stratégie territoriale fixe
 - les **objectifs** de développement territorial et d'aménagement du territoire ayant pour but de :
 - Lutter contre l'étalement urbain
 - Accroître le développement socio-économique et l'attractivité territorial
 - Gérer le cadre de vie de manière qualitative
 - Maîtriser la mobilité
 - Les principes de mise en œuvre des objectifs
 - La structure territorial

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Procédure d'adoption et de révision

(art. D.II.7 et D.II.8)

- Adoption – initiative des communes (D.II.7)
 - Modalités prévues par les communes elles-mêmes
 - Elles avisent les communes limitrophes non concernées
 - Désignation d'un auteur de schéma accompagné d'un comité composé de
 - représentant des communes participantes
 - La DGO4 (voie consultative)
 - Les FD concernés (voies consultatives)
- Révision (D.II.4)
 - Dispositions applicables à la procédure d'adoption

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Le schéma de développement communal

(art. D.II.10)

- Définit la stratégie territoriale pour l'ensemble du territoire communal
 - Sur base d'une analyse contextuelle
 - comportant les enjeux territoriaux et les besoins en termes sociaux, économiques, démographiques, ... (art. D.II.10, §1^{er}, al.2)
- La stratégie territoriale fixe
 - les **objectifs** de développement territorial et d'aménagement du territoire ayant pour but de :
 - Lutter contre l'étalement urbain
 - Accroître le développement socio-économique et l'attractivité territoriale
 - Gérer le cadre de vie de manière qualitative
 - Maîtriser la mobilité
 - Les principes de mise en œuvre des objectifs
 - La structure territoriale

Le Code du Développement territorial

HV-A

Le schéma d'orientation local

(art. D.II.11)

- Définit la stratégie territoriale pour une partie du territoire communal
 - Sur base d'une analyse contextuelle
 - comportant les enjeux territoriaux, les potentialités et les contraintes du territoire (D.II.11, §2)
- Le SOL comprend :
 - Obligatoirement :
 - les **objectifs** d'aménagement du territoire et d'urbanisme
 - La carte d'orientation
 - Eventuellement :
 - 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
 - la liste des schémas d'orientation locaux et le guide communal à élaborer, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

HV-A

Au plus le territoire est petit, au plus l'instrument est précis...

- Par exemple, la carte du SOL comprend :
 - Les voiries,
 - L'égouttage,
 - Les espaces publics,
 - Les espaces verts,
 - Les affectations par zone,
 - La densité des zones résidentielles
 - Le maillage écologique
 - Les lignes de force du paysage
 - Le phasage de la mise en œuvre du schéma
 - ...

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Les guides

(art. D.III.1 à D.III.16)

- Les guides peuvent comprendre des indications sur (D.III.2 et D.III.5) :
 - la conservation, la volumétrie et les couleurs, les principes généraux d'implantation des constructions et installations au-dessus et en-dessous du sol;
 - la conservation, le gabarit et l'aspect des voiries et des espaces publics;
 - les plantations;
 - les modifications du relief du sol;
 - l'aménagement des abords des constructions;
 - les clôtures;
 - les dépôts;
 - l'aménagement de locaux et des espaces destinés au stationnement des véhicules;
 - les conduites, câbles et canalisations non enterrés;
 - le mobilier urbain;
 - les enseignes, les dispositifs de publicité et d'affichage;
 - les antennes;
 - les mesures de lutte contre l'imperméabilisation du sol.

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Guide Régional d'Urbanisme

(D.III.1 à D.III.3)

- Territoire ou partie du territoire wallon
- Décline les objectifs de développement du SDT en objectifs d'urbanisme :
 - en indications (D.III.2, §1^{er})
 - en normes (D.III.2, §2)

Le Code du Développement territorial

HV-A

Guide Régional d'Urbanisme

(D.III.1 à D.III.3)

- En plus des indications, le GRU contient des normes à caractère réglementaire relatives :
 - aux conditions pour accueillir les constructions et installations dans les zones exposées à un risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeure;
 - à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite;
 - à 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;
 - aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme.

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

HV-A

Guide Communal d'Urbanisme

(D.III.4 à D.III.6)

- Territoire ou partie du territoire communal
- Déclinaison des objectifs de développement du SDP et du SDC en objectifs d'urbanisme par des indications (D.III.5 → D.III.2, §1^{er})

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

HV-A

Liens entre les différents outils

- Deux grands principes :
 - Les documents réglementaires et ayant force obligatoire priment les documents indicatifs
 - Réglementaire = obligatoire, s'impose à l'autorité
 - Possible de **DEROGER** à ces règles moyennant l'application d'un mécanisme dérogatoire *ad hoc* prévu par le Code (D.IV.6 à D.IV.13)
 - Indicatif = ligne de conduite, oriente l'autorité
 - Possible de **S'ECARTER** moyennant une motivation adéquate et respectueuse des principes fixés par le Code (D.IV.5)
 - Les documents d'échelle de territoire inférieure respectent les documents d'échelle de territoire supérieure (s'ils existent)

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

HV-A

Hiérarchie

PS – SDT

GRU

SDP

SDC

SOL

GCU

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Écarts et dérogations : motivation au regard des nouveaux outils planologiques

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Plan

- Introduction
- Les sources de l'obligation de motivation
- La motivation générale
- Hypothèses de motivation spéciale
 - Les dérogations
 - Les écarts
- Sanctions liées au manque de motivation
- Quelques mots sur la réunion de projet

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Introduction – rappel des principes - la motivation générale

- De nombreux arrêts du Conseil d'Etat font état de :
 - Absence totale de motivation
 - Formules creuses et stéréotypées
 - Motivation non concrète ne ressortant pas de l'analyse du dossier
 - Pétitions de principes
 - Motivation erronée en fait ou en droit
 - Absence de prise en compte des avis, réclamations,...

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Sources de l'obligation de motivation

- Loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs
- La jurisprudence
- Certaines dispositions des textes législatifs relatifs à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Loi du 29 juillet 1991

- Loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs
 - Article 3 :
 - « *La motivation exigée consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Elle doit être adéquate* »
 - Objectifs :
 - Permettre de comprendre la décision
 - Contrôler la véracité des motifs
 - Eviter les décisions arbitraires
 - Il doit ressortir de la motivation les éléments de droit et de fait qui ont permis d'aboutir à la décision

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Loi du 29 juillet 1991

- La décision doit indiquer les circonstances de fait et les éléments de droit servant de fondement à la décision
 - Ces motifs doivent être suffisamment précis
- La motivation doit être adéquate c'est-à-dire
 - Claire
 - Précise
 - Ne pas se limiter à une formule stéréotypée ou passe-partout

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Jurisprudence

- La loi est très succincte et ne contient que le principe
- Les contours sont déterminés par le Conseil d'Etat :
 - Revirement d'attitude
 - Réponse aux réclamations
 - Motivation par référence
 - ...

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Certaines dispositions des textes imposent une motivation spéciale

- CoDT
 - Dérogations :
 - Articles D.IV.6 à D.IV.12 – mécanismes dérogatoires
 - Article D.IV.13 – motivation nécessaire (conditions)
 - Ecarts :
 - Article D.IV.5 – motivation nécessaire (conditions)
- Code de l'Environnement
 - Article D.64 – motivation au regard des incidences sur l'environnement et des objectifs à savoir :
 - Protection et amélioration de la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population
 - Gestion du milieu de vie et des ressources naturelles, de façon à préserver leurs qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités
 - Instauration d'un équilibre entre les besoins humains et le milieu de vie permettant à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables
 - protection de l'environnement à un niveau élevé et contribution à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption des plans et des programmes susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable
 - Article D.68 – motivation de la nécessité ou non d'une étude d'incidences lorsque le projet ne requiert pas de manière obligatoire une étude d'incidences
 - Critères visés à l'article D.66, §2, al. 1^{er}
 - les caractéristiques des projets doivent être considérées par rapport à la dimension du projet, au cumul avec d'autres projets, ...
 - la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet doit être considérée
 - les incidences notables qu'un projet pourrait avoir doivent être considérées en fonction de ces critères

Le Code du Développement territorial

HV-A

Motivation générale des permis Critères – Principes - Hypothèses

- 10 x 10
 - Le permis doit être motivé au regard de 10 critères
 - La motivation doit respecter 10 grands principes dégagés de la jurisprudence du Conseil d'Etat
- Les hypothèses légales particulières de motivation spéciale
 - Dérogations au plan de secteur et aux normes du guide régional d'urbanisme
 - Ecart aux instruments à valeur indicative

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

HV-A

Critères de motivation

1. La recevabilité de la demande/du recours
2. Le respect de la réglementation
3. L'absence de nécessité d'imposer une étude d'incidences/les incidences du projet sur l'environnement
4. L'équipement de la voirie
5. La conformité du projet à la destination générale de la zone et à son caractère architectural

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Critères de motivation

6. Le respect des plans d'alignement
7. La pertinence des avis émis et des réclamations émises
8. Le principe d'égalité et de continuité
9. La nécessité d'imposition de conditions
10. La nécessité d'imposition de charges (motifs et proportionnalité de la charge)

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Principes de motivation

1. La motivation doit figurer dans l'acte
 - On ne peut motiver à posteriori
 - On ne se fonde que sur ce qui se trouve dans l'acte
2. La motivation énonce les circonstances de faits et de droit qui servent de fondement à l'acte
 - La motivation doit être concrète
 - Rejet des formules stéréotypées et creuses
3. La motivation doit être adéquate, elle doit être suffisante en quantité
 - Dépend de l'importance de l'acte
 - Présente en tout cas les éléments déterminants (pas les motifs des motifs)
 - Dépend de la marge d'appréciation de l'autorité
 - Il peut être tenu compte des conditions pour justifier l'acte

Le Code du Développement territorial

HV-A

Principes de motivation

4. La motivation doit être exacte, elle doit être suffisante en qualité
 - Les motifs de droit et de fait ne peuvent être erronés
 - Il ne peut y avoir de contradiction dans les motifs
5. La motivation répond aux réclamations et avis
 - Les réclamations ne lient pas l'autorité
 - La réponse n'est pas forcément directe / le réclamant doit seulement comprendre pourquoi sa réclamation n'est pas retenue
 - L'autorité ne doit répondre qu'aux réclamations portant sur des éléments de droit ou des considérations d'ordre urbanistique, environnemental ou technique
 - La lettre de réclamation hors enquête publique
 - Les avis conformes

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

HV-A

Principes de motivation

6. Le revirement d'attitude/respect du principe d'égalité et de légitime confiance
 - l'autorité doit tenir compte des décisions antérieurement prises / projets de plans de règlements ou de schémas
 - le changement d'attitude doit être justifié
7. La motivation par référence est admise si reproduction dans l'acte ou texte annexé
8. La motivation ne peut prendre en compte des éléments futurs et incertains (par exemple tenir compte de parkings non encore réalisés ou autorisés)

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

HV-A

Principes de motivation

9. L'autorité ne peut dans sa motivation différer/déléguer son pouvoir d'appréciation

- Délivrer sous réserve de présenter les matériaux
- Délivrer sous réserve de solliciter un avis

10. Permis de régularisation

- Vérifier la recevabilité de la demande (paiement transaction)
- Démonstration de l'absence d'influence du poids accomplis (motivation spéciale)
- Droit applicable (soit celui du moment de l'infraction/soit du moment de l'introduction de la demande)

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

HV-A

Hypothèses de motivation spéciale liées aux dérogations et aux écarts dans le CoDT

- Motivation de la dérogation
- Motivation de l'écart

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

HV-A

Comment déroger au PS ? (art. D.IV.6. et suivants)

- Deux questions à se poser :
 1. Existe-t-il un mécanisme dérogatoire prévu par le Code ?
 2. Si oui, les conditions de dérogation sont-elles réunies ?

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

HV-A

Mécanismes dérogatoires au PS prévus par le Code

- Transformation, agrandissement, reconstruction, **modification de destination** ou **création de logement** dans un bâtiment, une construction ou une installation dont l'affectation n'est pas conforme au plan de secteur (D.IV.6)
 - + **aménagements accessoires et complémentaires même si isolés** (ex : piscine non attenante au bâtiment en zone agricole)
- Transformation ou agrandissement de bâtiments ou d'installations dans une zone contigüe non conforme pour des besoins économiques ou touristiques (D.IV.7)
 - + **aménagements accessoires et complémentaires même si isolés** (ex : dalle d'entreposage en zone agricole pour une entreprise située en zone activité économique)

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Mécanismes dérogatoires au PS prévus par le Code

- Équipement de bâtiments conformes au plan de secteur par des modules de production d'électricité ou de chaleur, d'assainissement des eaux usées ou de systèmes d'épuration individuelle (D.IV.8)
- Mécanisme du comblement (art. D.IV.9)
 - Trois conditions
 - Entre deux habitations distantes de 100 mètres maximum
 - Situées à front et du même côté d'une voirie publique suffisamment équipée
 - Les actes et travaux ne compromettent pas l'aménagement de la zone
 - Exception : les terrains situés à front de voirie publique divisée en quatre bandes au moins

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Mécanismes dérogatoires au PS prévus par le Code

- Etablissement destiné à l'extraction ou à la valorisation de roches ornementales en dehors des zones d'extraction et des zones de dépendances d'extraction (D.IV.10)
 - Permis d'urbanisme d'une durée limitée
 - Conditions :
 - sur avis du pôle « Aménagement du territoire »
 - à partir d'une carrière ayant déjà été exploitée
 - nécessaire à un chantier de rénovation, de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction d'un immeuble dans le respect du site bâti

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Mécanismes dérogatoires au PS prévus par le Code

- Autres cas (D.IV.11) :
 - Actes et travaux relevant de la compétence du FD (D.IV.22, al. 1^{er}, 1°, 2°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11°)
 - Actes et travaux relevant de la compétence du Gouvernement (D.IV.25)
 - Constructions et équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général (PU et CU2)

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Comment déroger aux normes du GRU ?

- « *Un permis ou un certificat d'urbanisme n°2 peut être octroyé en dérogation aux normes d'un guide régional d'urbanisme* » (D.IV.12)
- Pas de nécessité de se trouver dans un des mécanismes susvisés
- Seules les conditions de l'article D.IV.13 doivent être réunies

Le Code du Développement territorial

HV-A

Trois conditions de dérogation

(PS et normes du GRU)

1. Les dérogations doivent être justifiées compte tenu des **spécificités** du projet au regard du **lieu précis** où celui-ci est envisagé
2. Les dérogations ne doivent **pas compromettre la mise en œuvre cohérente** du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application
3. Le projet doit contribuer à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis

Ces conditions sont issues de la jurisprudence du Conseil d'Etat

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

HV-A

Première condition

- Les dérogations doivent être justifiées compte tenu des **spécificités** du projet **au regard du lieu précis** où celui-ci est envisagé
- Avant le 1^{er} juin 2017: C.E., n° 234.380, 13 avril 2016, Sürer « caractère exceptionnel »
 - « *L'article 114 du CWATUPE impose expressément de n'accorder les dérogations qu'à titre exceptionnel lorsqu'il s'agit de déroger en application des articles 110 à 113 du CWATUPE.*
 - ***Ce caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis*** »

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Première condition

- Suivant les TP, le caractère exceptionnel de la dérogation ne figure plus parmi les conditions requises pour l'octroi d'une dérogation
- Toutefois, une dérogation ne devrait-elle pas toujours être octroyée de manière exceptionnelle et la première condition n'est-elle pas l'équivalent du caractère exceptionnel tel que défini par le Conseil d'Etat ?
- La nouvelle condition ressemble étrangement à l'interprétation que le Conseil d'Etat avait de ce caractère

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Première condition

- Selon la jurisprudence actuelle du Conseil d'Etat, afin de répondre à cette condition :
 - Il reviendra à l'administration de justifier que la dérogation est admissible au regard des critères du Code
 - n'est pas accordée par facilité
 - avec modération
 - après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe
 - après avoir conclu que la dérogation est nécessaire pour la réalisation optimale / en raison des spécificités du projet (bien spécifique) en un lieu bien précis
 - Cette décision relève du pouvoir discrétionnaire de l'autorité délivrante
 - Cette décision ne peut être censurée par le Conseil d'Etat que si l'administration commet une erreur manifeste d'appréciation

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Deuxième condition

- Les dérogations ne doivent **pas compromettre la mise en œuvre cohérente** du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application
- Avant le 1^{er} juin 2017: C.E., n° 233.347, 22 décembre 2015, Mayon et Marchand « absence de remise en cause de l'option »
 - « *Il faut, en outre, que la dérogation accordée ne conduise pas à la dénaturation du plan de secteur, c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application* »

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Troisième condition

- Le projet doit contribuer à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis
 - s'inspire de notions développées dans la Convention européenne du paysage de Florence adoptée le 20 octobre 2000
 - « paysage » désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations
 - « protection des paysages » comprend les actions de conservation et de maintien des aspects significatifs ou caractéristiques d'un paysage, justifiées par sa valeur patrimoniale émanant de sa configuration naturelle et/ou de l'intervention humaine
 - « gestion des paysages » comprend les actions visant, dans une perspective de développement durable, à entretenir le paysage afin de guider et d'harmoniser les transformations induites par les évolutions sociales, économiques et environnementales
 - « aménagement des paysages » comprend les actions présentant un caractère prospectif particulièrement affirmé visant la mise en valeur, la restauration ou la création de paysages

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Tableau comparatif

CWATUPE (art. 110 à 114)	CoDT (art. D.IV.6 à D.IV.13)
Caractère exceptionnel de la dérogation	Les dérogations doivent être justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé
Ne pas remettre en cause les options du plan	Les dérogations ne doivent pas compromettre la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application
Respect/renforcement/recomposition des lignes de force du paysage	Le projet doit contribuer à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Avis conforme du FD

- « *Le collège communal ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué lorsque la demande implique une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme* » (art. D.IV.17, al. 1^{er}, 1^o)
- Avis conforme
 - Avis favorable (éventuellement conditionnel)
 - La commune délivre, elle est tenue par l'avis en ce compris les conditions (elle peut imposer des conditions plus strictes)
 - La commune refuse
 - Avis défavorable
 - La commune doit refuser
- En cas de délivrance
 - Motivation par référence possible si l'avis du FD a été communiqué au demandeur au plus tard lors de la communication de la décision (C.E., n° 40.478, 24 septembre 1992, Dekkers ; C.E., n° 145.563, 7 juin 2005, SPRL Angler's paradise)

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Enquête publique

- Dérogation au PS ou aux normes du GRU
 - Enquête publique obligatoire (D.IV.40, al. 2)
- En cas de délivrance
 - Motivation
 - « En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. **Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations** et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations » (C.E., n° 235,301, 30 juin 2016, Van Laere)

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

En résumé

- Dérogation au PS
 - Se trouver dans un des cas visés par le Code
 - Remplir les trois conditions cumulatives prévues par le Code
 - Solliciter l'avis conforme du Fonctionnaire délégué
 - Organiser une enquête publique
- Dérogation au GRU
 - Remplir les trois conditions cumulatives prévues par le Code
 - Solliciter l'avis conforme du Fonctionnaire délégué
 - Organiser une enquête publique

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Comment s'écarter des documents à valeur indicative ? (art. D.IV.5)

- Conditions de motivation démontrant 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
 - Le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis
- Attention à la jurisprudence du Conseil d'Etat (plus stricte ou moins stricte eu égard au fait que des conditions sont dorénavant prévues par le Code ?)

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Avis simple du FD

- « *Le collège communal statue sur avis préalable du fonctionnaire délégué :*
 - 1° dans les cas non visés à l'article D.IV.15;
 - 2° dans les cas visés à l'article D.IV.15, alinéas 1er et 2, 1° lorsque la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport aux schémas, à la carte d'affectation des sols, aux guides d'urbanisme ou au permis d'urbanisation;
 - 3° dans les cas visés à l'article D.IV.15, alinéa 2, 2° lorsque la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport à la carte d'affectation des sols ou au guide régional d'urbanisme.
- *Toutefois, le collège communal peut refuser le permis sans solliciter l'avis du fonctionnaire délégué »* (art. D.IV.16)

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Avis simple du FD

- Avis simple favorable ou défavorable
 - La commune délivre
 - La commune refuse
 - Si l'avis n'est pas suivi, les motifs doivent faire apparaître les raisons pour lesquelles cet avis n'est pas suivi
- En cas de délivrance
 - Motivation par référence possible si l'avis du FD a été communiqué au demandeur au plus tard lors de la communication de la décision (C.E., n° 40.478, 24 septembre 1992, Dekkers ; C.E., n° 145.563, 7 juin 2005, SPRL Angler's paradise)

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Annonce de projet

(D.IV.40, al. 3)

- Annonce de projet obligatoire pour les écarts
 - aux PCA adoptés avant l'entrée en vigueur du CoDT et devenus SOL
 - Jusqu'à la révision ou l'abrogation du SOL
 - aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du CoDT devenus des guides
 - Jusqu'à la révision ou l'abrogation du GCU
 - aux permis d'urbanisation
- En cas de délivrance
 - Motivation
 - « En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. **Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations** et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations » (C.E., n° 235,301, 30 juin 2016, Van Laere)

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

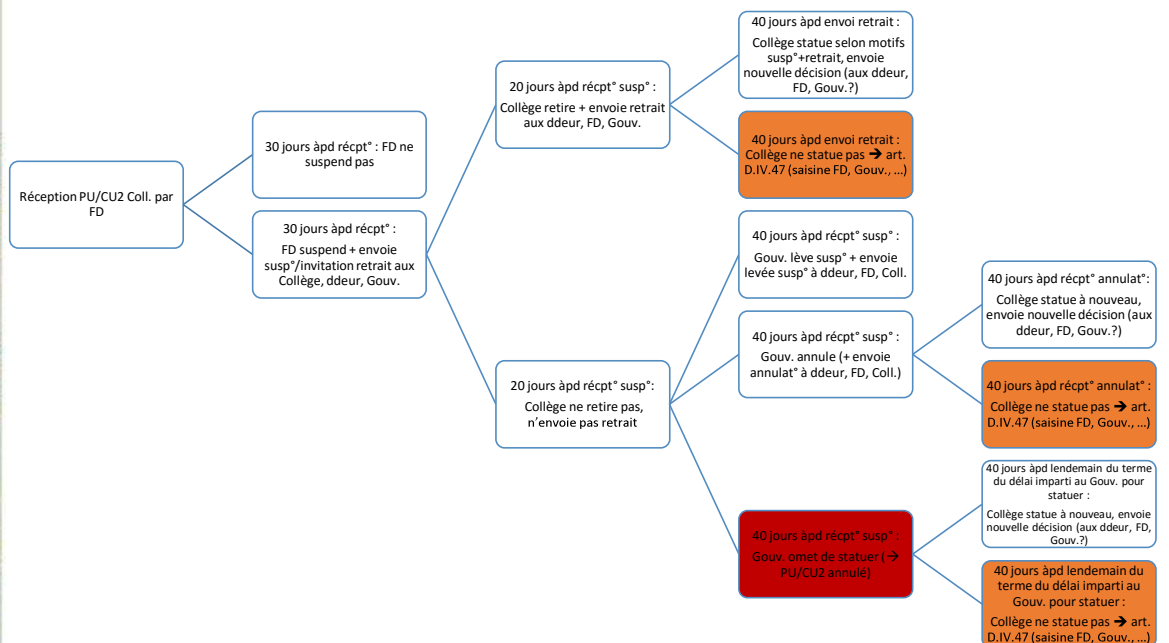
Sanctions liées au manque de motivation

- Tutelle du Fonctionnaire délégué (D.IV.62)
 - Schéma ci-après
- Recours au Gouvernement
 - Procédure – voy. atelier 1
- Recours des tiers au Conseil d'Etat (annulation/suspension)
 - 60 jours de la notification/connaissance du contenu du permis
 - Le Collège communal peut retirer et corriger
 - Après annulation, possibilité d'un nouveau permis

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017



Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

La réunion de projet

- Principe : facultative
- Exception : obligatoire dans certaines hypothèses (art. D.IV.31 §5)
- Modalités
 - sollicitée par le demandeur ou l'autorité compétente
- Participation
 - Le porteur de projet
 - L'autorité compétente
 - Le fonctionnaire délégué s'il émet un avis
 - Sur invitation, toutes instances devant émettre un avis

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Le PV non décisionnel

- Quel poids a le PV dans la décision finale ?
 - En cas décision différente du PV, la motivation doit faire apparaître les raisons pour lesquelles l'autorité s'est écartée de sa position initiale
 - Applicabilité du principe général de légitime confiance (10 et 11 Constitution)

Le Code du Développement territorial

HV-A



Mars - Avril 2017

Merci de votre attention

Le Code du Développement territorial