

# FORMATION CPDT 2017

## Le Schéma d'Orientation Local ... 10 questions et premières pistes de réponses

IGEAT - ULB / CREAT - UCL / Lepur - ULg

SOL1 : Plénière d'ouverture  
Liège - 14 septembre 2017

---



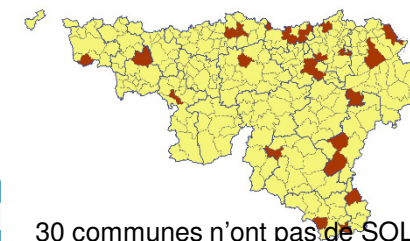
# 1. Qu'est-ce qu'un SOL, une innovation du CoDT ou un simple remplacement ?

- **Les PCA, les RUE et les SD deviennent des SOL**
- **Un SOL peut dispenser de Permis d'Urbanisation**  
(Si le SOL comporte les points D.II.11 lots et composition et si terrains le long voirie équipée, Cfr D.IV.3)
- **Le CoDT présente des aspects du SOL qui rappellent :**
  - les PCA (RIE, auteur agréé mais si + de 2 ha...)
  - les RUE (indicatif, initiative privée ou communale...)
  - les Permis d'Urbanisation (option d'aménagement = objectif / option architecturale = mesure / être mandaté par le ou les propriétaires...)

**Quels sont les aspects intéressants des PCA et des RUE à conserver et les aspects problématiques à éviter ?**

**Quels sont les aspects nouveaux ?**

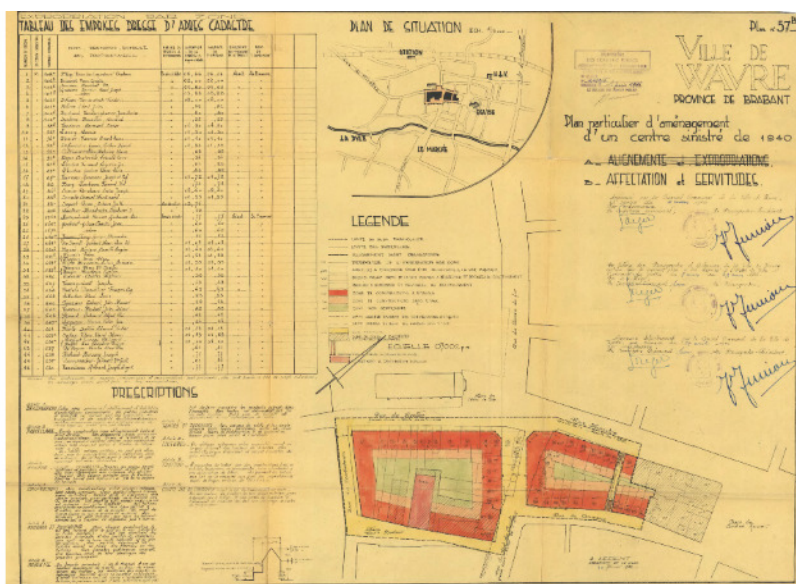
**Comment transposer un PCA et RUE en SOL ?**



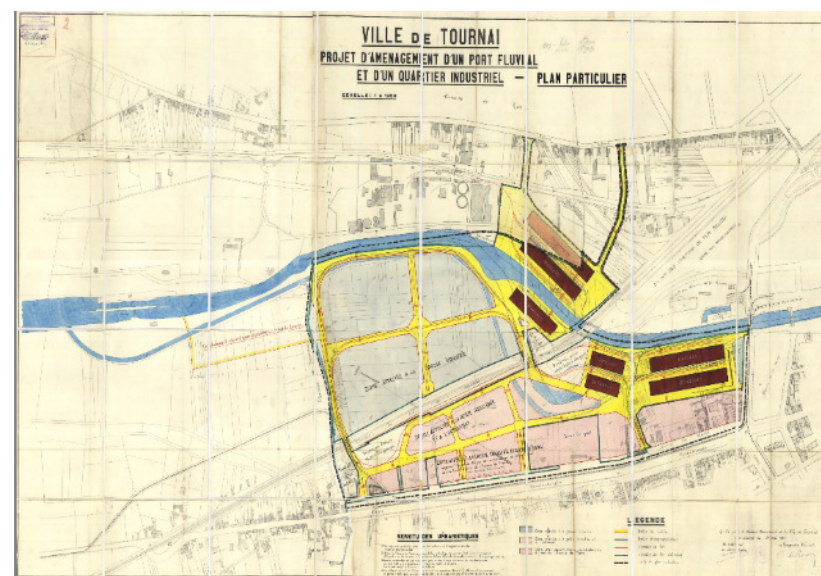


## 2. Comment le SOL s'inscrit dans l'histoire et la logique des outils ?

- PPA créé après 1918 et Arrêtés du Régent 1945



Wavre : Centre sinistré, 01/06/1946



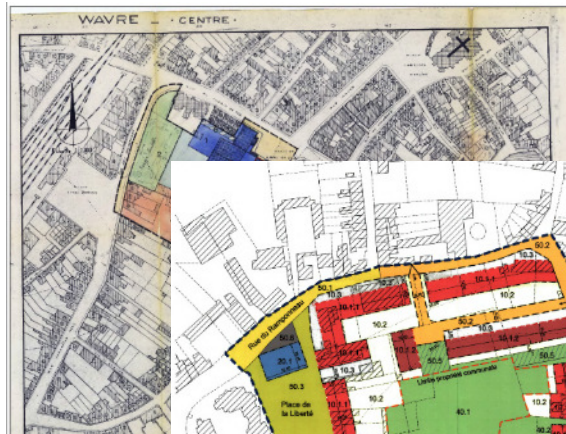
Tournai : Port fluvial et quartier industriel, 01/01/1946



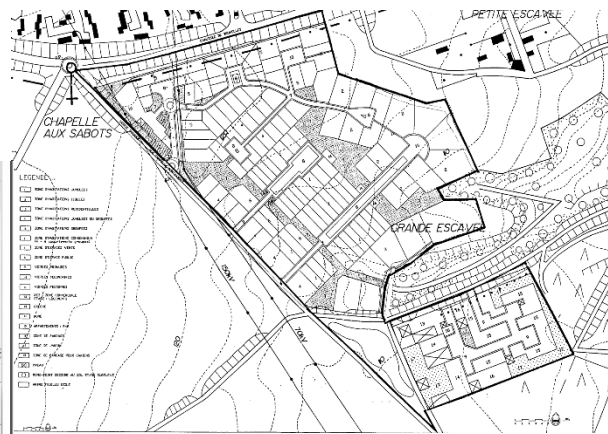


## 2. Comment le SOL s'inscrit dans l'histoire et la logique des outils ?

- PPA créé après 1918 et Arrêtés du Régent 1945
- De 1962 au CWATUP



Wavre : PPA

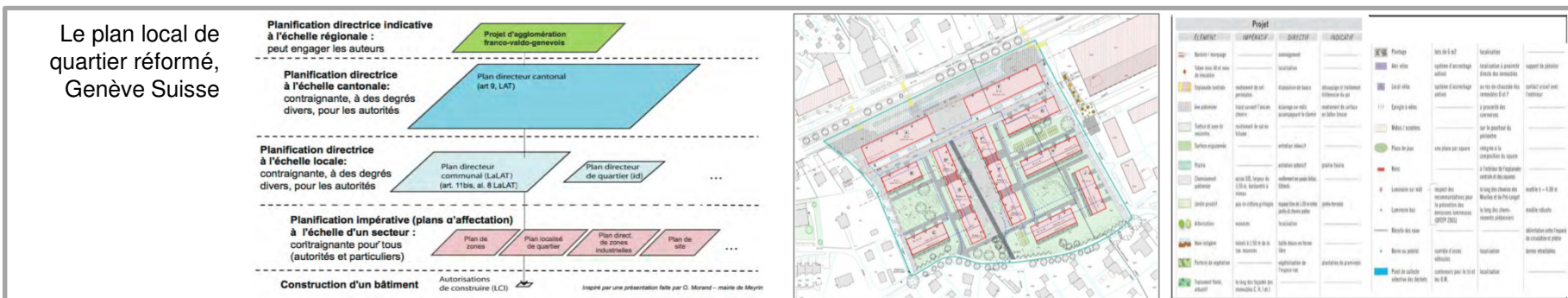
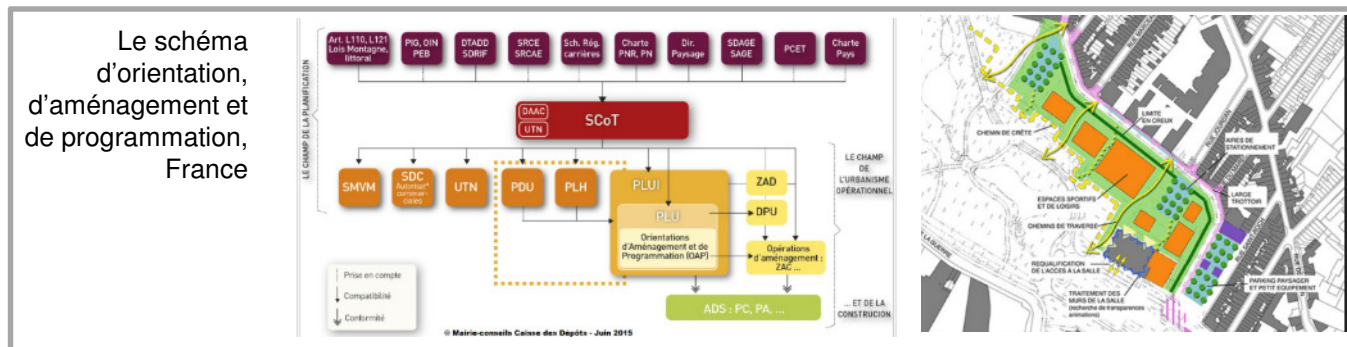


Court-St-Etienne, SD Chapelle aux sabots, 13/03/1996



Ath, RUE Matelots, 28/04/2010

- ## 2. Comment le SOL s'inscrit dans l'histoire et la logique des outils ?





## 2. Comment le SOL s'inscrit dans l'histoire et la logique des outils ?

- **PPA créé après 1918 et arrêtés du Régent 1945**
- **De 1962 au CWATUP**
- **Réformes mais toujours : complémentarité et subsidiarité**
  - **Les outils de développement, de structuration et de composition**  
le SDT, le SDPC, le SDC sont des outils stratégiques de développement et de structuration, le SOL est un outil opérationnel de structuration et de composition, les Guides sont des outils de composition
  - **La subsidiarité** on ne décide pas tout en une fois dans un seul outil : 4 échelles SDT-SDPC-SDC-SOL (Cfr D.II.1).
  - **La hiérarchie et la temporalité**  
Les outils opérationnels respectent les outils stratégiques et les outils inférieurs respectent les outils supérieurs (en ce compris GR). Les outils postérieurs l'emportent sur les outils antérieurs
  - **Les outils inférieurs sont plus précis que les supérieurs**  
(PS 10.000ème et PCA 1.000ème, ou PCAR reprenait la légende su plan de secteur mais désormais le SOL ne peut réviser le PS donc d'office ils seront plus précis), préciser les espaces verts publics dans la zone d'habitat, les zones tampons dans les ZAE...
  - **Les outils sont une aide à la décision en matière de permis** (il faut donc aussi s'interroger sur le champ des permis et des dérogations : pas utile d'être précis si permis d'urbanisation vient après ni si les permis d'urbanisme n'est pas requis)



### 3. Quand faut-il élaborer un SOL ?

- **Le SOL est obligatoire pour mettre en œuvre ou préciser**

cela reprend pour partie des obligations des PCA ou RUE (plus la mise en œuvre de la zone de loisir) mais cela clarifie puisque sous CWATUP on pouvait recourir à l'un ou l'autre

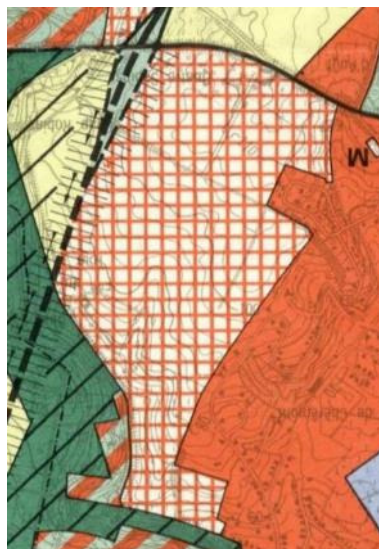
- ZACC (Cfr D.II.42)
- ZACCE (Cfr D.II.32)
- Zone de parc de + de 5 ha dans certains cas (Cfr. D.II.40 et R.II.40)
- Demandes de permis pour certaines affectations dans une zone de loisirs, en fonction de sa localisation (Cfr D.II.27)
- Demandes de permis pour hébergements de loisirs de + 5 ha en ZH ou ZHCR (Cfr D.IV.45)
- Prescription supplémentaire au PS imposant un SOL (Cfr D.II.21)
- **Lorsque le bon aménagement des lieux le requiert...**
- **Le SOL ne peut pas réviser le PS contrairement à un PCAR**





## 4. Quelles visions ou situations pour élaborer un SOL ?

- **Viser la mutation d'un périmètre**
  - (Re)structurer le périmètre en vue d'un nouveau développement
  - Indiquer les affectations et densités pour terrains à bâtir
  - Concevoir les réseaux, les volumétries et implantations, les espaces publics et équipements et les espaces végétalisés
  - Articuler le SOL avec éventuellement le(s) permis d'urbanisation  
(Permis d'urbanisation simplifié si conception cfr. D.II.11. §3 ou dispensé si conception et lots Cfr. D.IV.3)

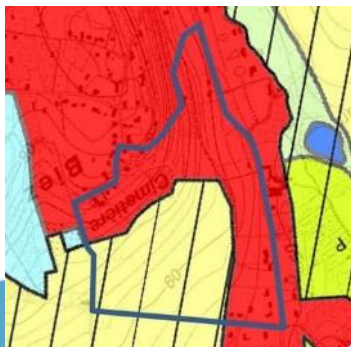






## 4. Quelles visions ou situations pour élaborer un SOL ?

- Viser la mutation d'un périmètre
- Viser la protection partielle ou totale
  - Contraindre l'urbanisation vu le caractère écologique, social, patrimonial ou paysager...
  - Stopper temporairement des demandes de permis le temps d'une réflexion





## 4. Quelles visions ou situations pour élaborer un SOL ?

- Viser la mutation d'un périmètre



- Viser la protection partielle ou totale



- Viser l'évolution cohérente d'un périmètre
  - Garantir l'urbanisation ou la densification du tissu
  - Encadrer la reconversion des destinations... ou une rénovation et une requalification des tissus



## 5. Quels principes lorsqu'on élabore un SOL ?

- **Opérationnaliser une vision et une programmation stratégiques sur un périmètre délimité** zones du plan de secteur, quartier, ilots, quelques hectares mais des parcelles
- **Assurer une gestion globale par une planification foncière**
  - Ne pas compromettre l'avenir de certains terrains  
Eviter les enclavements, éviter des reliquats, éviter des vues vers de futures constructions...
  - Inciter un remembrement Expropriation et préemption mais disparition PCA si le promoteur détenait 2/3
- **Assurer une intégration urbanistique dans le site**
  - Veiller à l'insertion dans les réseaux et les accessibilités
  - Veiller à l'articulation des tissus ou des entités paysagères
  - Eviter la concurrence et veiller à la complémentarité des polarités
- **Assurer une cohérence urbanistique interne**
  - Veiller à l'organisation des circulations
  - Veiller aux équipements
  - Veiller aux compatibilités fonctionnelles
  - Veiller à l'harmonie formelle (3 dimensions en lien avec le relief et les gabarits, matériaux ou couleurs)





## 6. Qui peut initier et élaborer un SOL ?

- **L'initiative appartient au Conseil Communal**  
Sauf si imposé par prescription supplémentaire sur zone du PS ou si pas d'élaboration dans le délai fixé par le GW pour ZACC et ZACCE, alors, c'est le GW qui élabore le SOL
- **Initiative d'une personne privée ou morale porteur de projet**  
S'il dispose d'un droit réel sur 2 ha d'un seul tenant, il peut proposer un avant-projet de SOL au CC  
Si accord du CC la procédure se poursuit, à défaut c'est refusé (60 jours)
- **Elaboration par un auteur de projet agréé ou non**  
Agréé de type 1 si périmètre + de 2 ha et si affectations prévues en zones urbanisables  
Possibilité de subvention
- **+ Rapport sur les incidences environnementales**  
Sauf ZACC dont les affectations sont en zones non urbanisables  
Sauf si les incidences sont négligeables (justification)



## 7. Quelles implications des acteurs dans l'élaboration du SOL ?

- **L'auteur de projet travaille comme expert** (situation classique mais - et + de ha)
- **Concertation commune et promoteur** (Zone d'aménagement communale concerté)
- **Co-produire commune, promoteur et habitants** (charrette urbanistique)
- **Concours d'urbanisme** (Mettre en confrontation plusieurs auteurs de projet)
- **Production par scénario** (prendre des options différentes et les évaluer)
- **Co-produire au sein de la commune** (concertation entre services, co-production au collège...)





## 8. Le SOL outil d'aide à la décision pour les permis, quels sont les principes de formulation ?

- **Etre respectueux des contraintes légales en vigueur** (situation de droit)
- **Etre précis sur les contraintes** (risques naturels et technologiques...)
- **Ne pas être ambigu dans les termes et le graphisme** (Objectifs et échelles)
- **Ne pas être source d'effets pervers**
- **Adopter un degré de précision selon la finalité poursuivie**
- **Etre aussi précis qu'un Permis d'urbanisation s'il dispense mais...**
  - Pas de réunion de projet
  - Contenu moins exigeant
  - Si + 2 ha pas d'EIE en vertu du CEnv mais RIE en vertu du CoDT
  - Pas de charge d'urbanisme
- **Eviter d'être contestable ou source de conflits**





## 9. Comment passer à l'indicatif avec le SOL ?

- **Deux références fortes**
  - Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme ne peuvent être compromis (rédiger avec le degré de précision exigé par la finalité et la possibilité ou non d'outils complémentaires)
  - Le projet doit contribuer à la protection, la gestion et l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis (Cfr. D.IV.5)
- **Contenu du document comme source de motivation**
  - Carte d'orientation : voiries, réseaux techniques, espaces publics et verts, affectations et densités, structure écologique, lignes de force du paysage (et les lots si cas de dispenses de Permis d'urbanisation)
  - Peut contenir des indications complémentaires (obligatoire si dispenses ou Permis d'urbanisation simplifié) : implantation et hauteur des constructions, voiries, espaces publics et équipements techniques
- **Les « lignes de force du paysage » peuvent-elles être une source pour motiver la « contribution à la protection, la gestion et l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis » ?**



## 10. Le SOL, un schéma à durée limitée ?

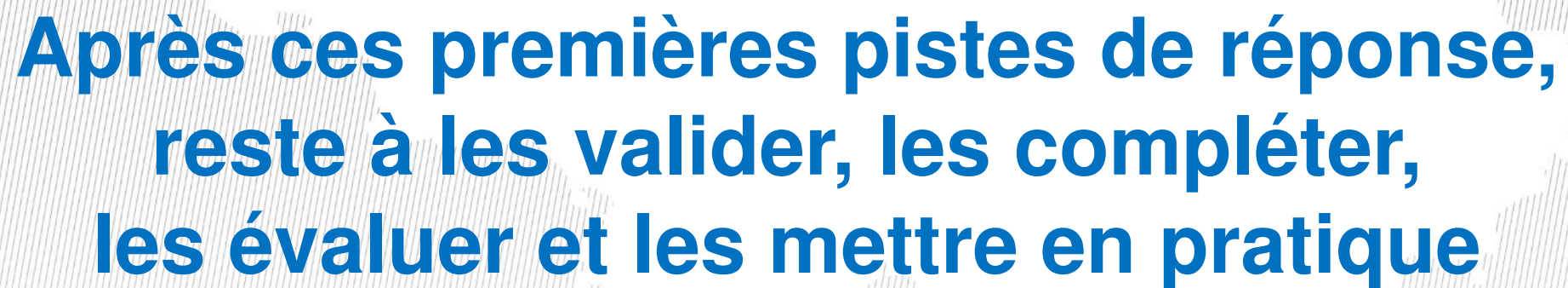
- **Abrogation...**

Le CoDT facilite les procédures d'abrogation et prévoit des abrogations de plein droit dans certains cas

- A défaut d'une décision du CC, les PCA antérieures au 22.04.1962 sont totalement abrogés en juin 2018
- A défaut de proroger de 6 ans, les PCA et RUE seront totalement abrogés de plein droit 18 ans après l'entrée en vigueur du CoDT
- Les objectifs d'un SOL sont présumés dépassés après 18 ans
- Si les objectifs du SOL sont déclarés dépassés par le CC, alors abrogation en tout ou en partie selon les dispositions de l'élaboration
- Les parties du PCAR visant une révision du PS deviennent révision
- Si abrogation d'un SOL de mise en œuvre ZACC, ZACCE, ZL, Zparc la zone reste mise en œuvre et les affectations restent en vigueur

- **Révision totale ou partielle**

- Même procédure que l'élaboration
- Possibilité de subvention mais après 6 ans et avant 15 ans

A large, faint, light-grey silhouette of the African continent serves as a background for the central text. The text is written in a bold, blue, sans-serif font and is centered within the outline of the continent.

**Après ces premières pistes de réponse,  
reste à les valider, les compléter,  
les évaluer et les mettre en pratique**