

# FORMATION CPDT 2017

## Le SOL

### Prescrit légal – suite

- Procédures d'élaboration et de révision
  - Agréments
  - Subventions
- Effets juridiques et éléments de procédure
  - Mesures transitoires

IGEAT - ULB / CREAT - UCL / Lepur - ULg

**CPDT** Conférence Permanente du Développement Territorial

Les nouveaux schémas indicatifs communaux  
– Schéma d'orientation local

**Analyse contextuelle**

**Contenu**  
(Art. D.II.11.)

- Objectifs
- Carte d'orientation

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 (si l'article D.IV.3, alinéa 1er, 6°).

+

- 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
- Propositions de révision du PdS, schéma d'orientation local, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie

Obligatoire, Facultatif, En fonction du type de SOL

CPDT Formation – Session 2016-2017 20

**CPDT** Conférence Permanente du Développement Territorial

Les nouveaux schémas indicatifs communaux  
– Schéma d'orientation local

**SOL**

AGW déc. 2016

- Agrément pour la réalisation d'un SOL (Art. R.1.11-1)
- Subvention pour la réalisation d'un SOL de moins de 10.000€ (Art. R.1.11-6)
- Subvention pour réalisation/révision d'un SOL : max 60 % des honoraires et max 24.000€ (10.000€ révision partielle) (Art. R.I.12-2)
- Subvention pour réalisation d'un rapport sur les incidences environnementales concernant réalisation/révision d'un SOL : max 60 % des honoraires et max 12.000€ (6.000€ révision partielle) (Art. R.I.12-3.)
- **RIEN au niveau contenu SOL (+ contenu simplifié)**

Indigence budgétaire communale  
Contenu du cahier des charges

CPDT Formation – Session 2016-2017 19

Formation CPDT 2016-2017 : la motivation des permis et autres actes administratifs – J6. Lien avec les documents stratégiques et d'orientation : identification des éléments pertinents pour élaborer la motivation des permis - PPT. Les nouveaux outils indicatifs communaux et la motivation

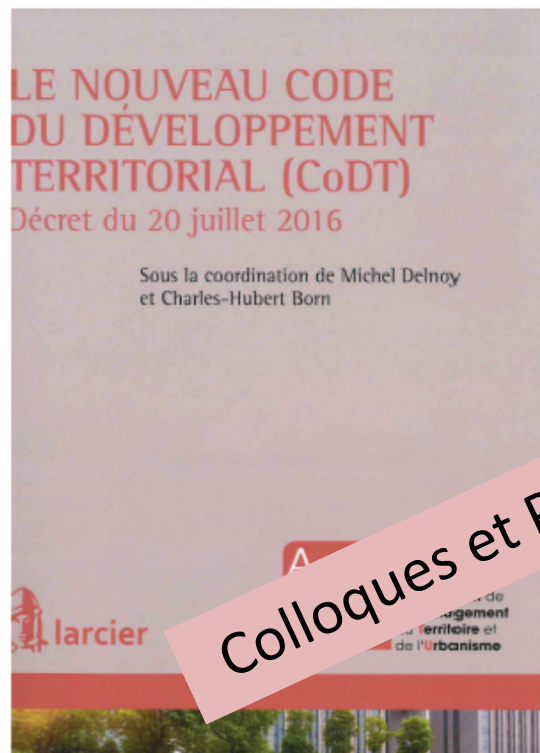


Présentation officielle du CoDT à  
Charleroi le 31 janvier 2017







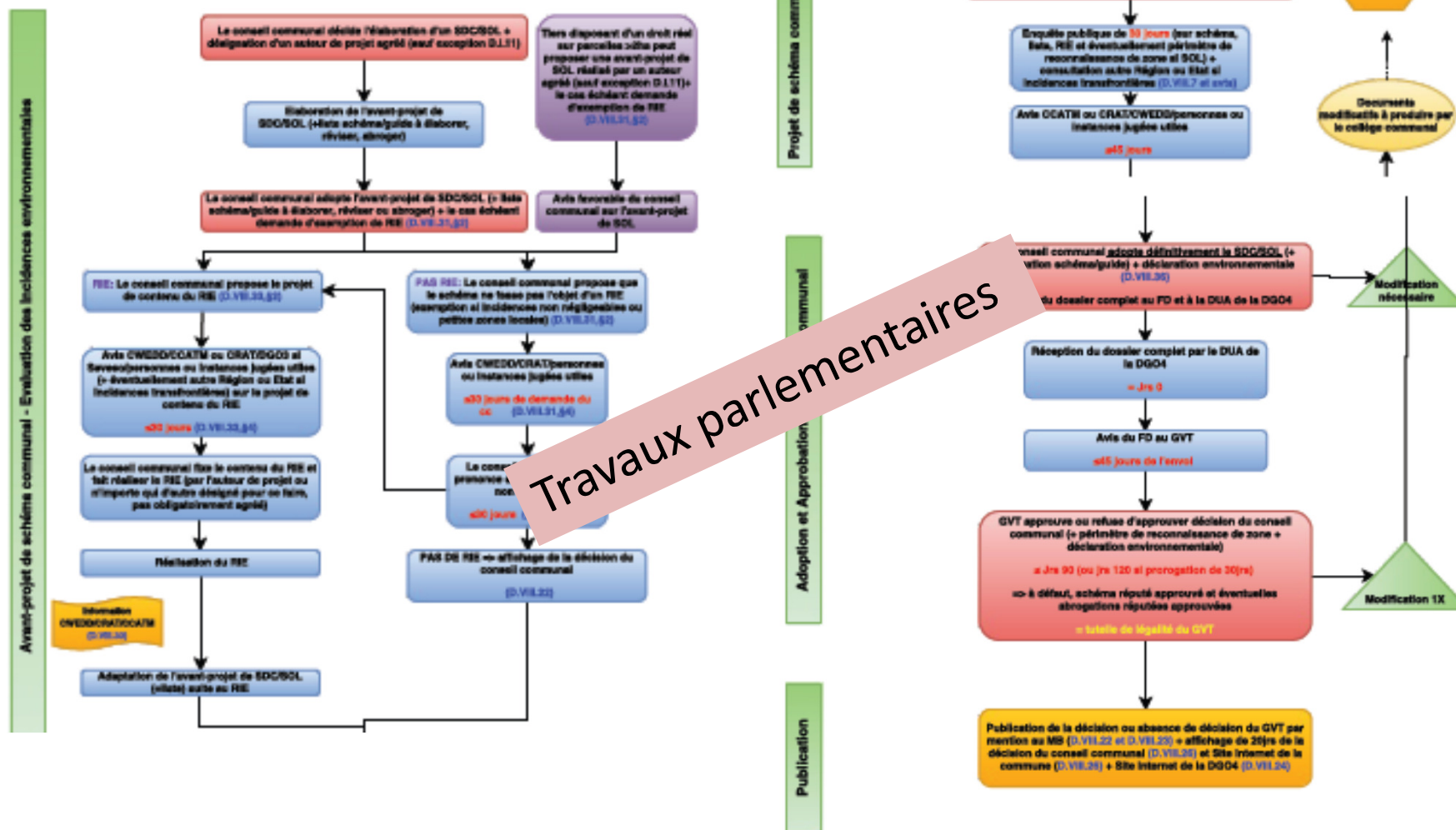


Colloques et Publications diverses en 2016 et 2017

Association belge francophone du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (ABeFDATU), Conseil francophone de la fédération Royale du Notariat belge (FdNot), Larciergroup, UVCW, ...

## Le SOL - Prescrit légal

### Schéma communal (SDC-SOL) - Procédure (Art.D.II.12)





# L'élaboration du SOL





## Pourquoi élaborer un SOL?

### Hypothèses principales:

- répondre à une **volonté politique locale** (Collège et Conseil)
- **encadrer l'urbanisation** d'un site, d'un quartier...
- faire suite à la **proposition de propriétaires** privés
- répondre à une **obligation** (articles du CoDT prévoyant que la commune est tenue d'élaborer un SOL)
- mettre en œuvre une **ZACC**, une **ZACCE** ou un **projet touristique** en ZH/ZHCR

### Hypothèses accessoires:

- obtenir des **dispenses de PUR** ou des **PUR au contenu simplifié**
- « **geler** » temporairement un projet le temps de la réflexion
- **coupler des procédures** (périmètre de reconnaissance économique,...)





## Quelles sont les étapes pour élaborer un SOL?

(art. D.II.12 CoDT)

1. Qui décide d'élaborer un SOL?
2. Quel auteur de projet désigner?
3. Un rapport sur les incidences environnementales (RIE) est-il nécessaire? Quelles modalités?
4. Qui approuve le projet de SOL?
5. Quelles modalités d'enquête publique?
6. Quels sont les avis qui doivent être sollicités?
7. Quelles suites après l'enquête publique? Qui approuve le SOL?
8. Comment se passe l'approbation par le Gouvernement
9. Quelles mesures de publicité?



## Quelles sont les étapes pour élaborer un SOL?

(art. D.II.12 CoDT)

1. Qui décide d'élaborer un SOL?
2. Quel auteur de projet désigner?
3. Un rapport sur les incidences environnementales (RIE) est-il nécessaire? Quelles modalités?
4. Qui approuve le projet de SOL?
5. Quelles modalités d'enquête publique?
6. Quels sont les avis qui doivent être sollicités?
7. Quelles suites après l'enquête publique? Qui approuve le SOL?
8. Comment se passe l'approbation par le Gouvernement
9. Quelles mesures de publicité?



J3 - Ensemble des éléments qui se trouvent en amont de la décision de réaliser un SOL et qui motivent le recours au SOL (choix des outils, objectifs du SOL)

J4 - Ensemble des éléments qui ont trait à la réalisation du SOL et au suivi du bureau d'étude (périmètre, contenu, méthode)

J6 - Points d'attention en vue de l'approbation du document (conservation des anciens outils, RIE, participations des acteurs)

J6 - Ensemble des éléments qui ont trait à l'usage du SOL par les différents acteurs (usage de la valeur indicative, motivation des permis, usage des anciens outils)



Avant  
projet

Projet

Adoption

Approbation

Publication

Suivi

## 1a. Qui décide d'élaborer un SOL?

(art. D.II.12 CoDT) 1/2

La décision d'élaborer un SOL appartient au **Conseil communal**.

**Particularité 1** : un avant-projet de SOL peut être proposé par toute personne physique ou morale, publique ou privée, titulaire d'un droit réel portant sur une ou plusieurs parcelles de plus de deux hectares d'un seul tenant:

- avis favorable du Conseil sur l'avant-projet notifié dans les 60 jours :
  - procédure classique d'adoption
- pas de réaction du Conseil communal dans les 60 jours :
  - proposition réputée refusée





Avant  
projet

Projet

Adoption

Approbation

Publication

Suivi

### 1a. Qui décide d'élaborer un SOL?

(art. D.II.32, D.II.42 et Art. D.II.21. § 3 4°CoDT) 2/2

La décision d'élaborer un SOL appartient au **Conseil communal**.

**Particularité 2** : élaboration revient au gouvernement wallon

- Si SOL non réalisé dans le délai fixé par le GW ou si SOL non approuvé par GW pour les ZACC et les ZACCE
- Si réalisation SOL imposée par prescription supplémentaire sur zone du Plan de secteur



Avant projet

Projet

Adoption

Approbation

Publication

Suivi

## 1b. Existe-t-il des cas où un SOL est indispensable?

- le **PS** peut contenir des prescriptions imposant de réaliser un SOL préalablement à leur mise en œuvre (art. D.II.21, §3, 4°)
- la mise en œuvre d'une **ZACCE** est subordonnée à l'adoption d'un SOL (art. D.II.32)
- la mise en œuvre d'une **ZACC** est subordonnée à l'adoption d'un SOL (art. D.II.42)
- la **zone de loisirs** peut contenir certaines affectations seulement si située dans périmètre SOL (art. D.II.27)
- l'octroi d'un permis pour un **projet touristique en ZH ou en ZHCR** est subordonné à l'adoption d'un SOL (art. D.IV.45)
- la réalisation de certains actes et travaux au sein **d'une zone de parc de plus de 5 Ha** (art. D.II.40)



Avant  
projet

Projet

Adoption

Approbation

Publication

Suivi

## 2. Quel auteur de projet désigner?

(art. D.I.11 et R.I.11-6 CoDT)

Principe : un auteur agréé

Exception : l'auteur de projet ne doit pas être agréé dans deux cas:

- le SOL couvre une superficie inférieure à deux hectares
- l'affectation future est une zone non destinée à l'urbanisation

→ Dans ces cas, le SOL peut être réalisé par un auteur non agréé (et donc aussi par l'administration communale)



Avant  
projet

Projet

Adoption

Approbation

Publication

Suivi

### 3a. Un rapport sur les incidences environnementales est-il nécessaire?

(art. D.II.12 et D.VIII.31 CoDT)

Oui, un **rapport sur les incidences environnementales** (RIE) doit être réalisé pour l'élaboration, la révision et l'abrogation d'un SOL.

**Particularité** : si l'élaboration du SOL a été sollicité par une personne physique ou morale, le RIE est élaboré à l'initiative et à la charge de celle-ci.





Avant  
projet

Projet

Adoption

Approbation

Publication

Suivi

## 3b. Le SOL peut-il être exempté de RIE?

(art. D.II.12 et D.VIII.31)

Oui, le Conseil communal peut exempter le SOL de RIE lorsque celui-ci est susceptible d'avoir des incidences négligeables sur l'environnement.

Un avis sur l'exemption est sollicité par le Conseil communal auprès du pôle « Environnement », du pôle « Aménagement » et de toute personne ou instance qu'il juge utile de consulter. Les avis sont transmis dans les 30 jours de l'envoi de la demande, à défaut ils sont réputés favorables.

**Présomption** : est présumé avoir des incidences négligeables le SOL projeté pour mettre en œuvre une ZACC qui porte uniquement sur des affectations non destinées à l'urbanisation.



Avant  
projet

Projet

Adoption

Approbation

Publication

Suivi

### 3c. Quel contenu pour le RIE?

(art. D.VIII.33)

Le RIE doit **identifier, décrire et évaluer** les incidences non négligeables probables de la mise en œuvre du plan ou du schéma, ainsi que les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du SOL.

Le **Conseil communal définit les informations contenues dans le RIE** en respectant la liste minimale indiquée dans le CoDT et en tenant compte des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes, du contenu et du degré de précision du schéma, du stade atteint dans le processus de décision et du fait qu'il peut être préférable d'évaluer certains aspects à d'autres stades de ce processus afin d'éviter une répétition de l'évaluation.



Avant  
projet

Projet

Adoption

Approbation

Publication

Suivi

## 3d. Avis sur le contenu pour le RIE?

(art. D.VIII.33)

Avis sur l'ampleur et le degré de précision du contenu du RIE :

- pôle « Environnement » et Commission communale (à défaut, du pôle « Aménagement »)
- personnes qu'il est jugé utile de consulter
- DGO3 : divers cas relatifs aux zones ou établissements RM
- autre région ou état membre UE : si le schéma est susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement de cette région ou de cet état

les avis doivent être rendus dans les 30 jours de la demande





Avant  
projet

Projet

Adoption

Approbation

Publication

Suivi

## 4. Qui approuve le projet de SOL?

(art. D.II.12 CoDT)

Le Conseil communal:

- approuve le **projet** SOL
- approuve éventuellement la **liste** des SOL et GCU à élaborer, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie
- **charge** le Collège de le soumettre, accompagné du RIE, à l'enquête publique





Avant  
projet

Projet

Adoption

Approbation

Publication

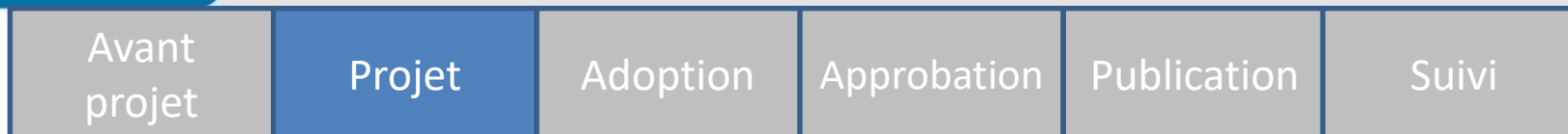
Suivi

## 5. Quelles modalités pour l'enquête publique?

(art. D.VIII.7 et R.VIII.7 du CoDT )

Enquête publique:

- durée de **30 jours** (D.VIII.14)
- avis **imprimé** en lettre noires sur fond jaune et dimension d'au moins 35 dm<sup>2</sup>
- modèle d'avis : [annexe 27](#) du volet réglementaire
- **affichage** 5 jours avant le début de l'EP et pour toute sa durée:
  - aux **endroits habituels** et éventuellement sur le site internet de la commune
  - **+ si SOL de moins de 5ha** : un avis par 50 m de terrain situé le long d'une voie publique carrossable ou de passage avec un maximum de 4 avis.



## 6. Quels sont les avis qui doivent être sollicités?

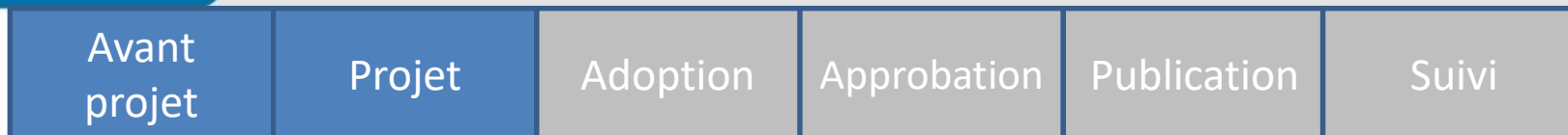
(art. D.II.12 CoDT)

**Avis obligatoires:** commission communale ou, à défaut, « pôle aménagement » et « pôle environnement » → délai de 45 jours à partir de l'envoi de la demande du Collège

+ **DGO3** : divers cas relatifs aux zones ou établissements RM (DVIII.33) → délai de 30 jours à partir de l'envoi de la demande du Collège

**Avis facultatifs** : « des *personnes et instances que le conseil communal juge utile de consulter* ». → délai de 45 jours à partir de l'envoi de la demande du Collège

+ Cas des **autres régions ou états membres UE** (DVIII.12)



Avis exemption RIE → pôle aménagement

Avis contenu (ampleur et précision) du RIE → CCATM (à défaut pôle AT)

Avis sur projet de SOL → CCATM (à défaut pôle AT)



Avis exemption RIE → pôle environnement

Avis contenu (ampleur et précision) du RIE → pôle environnement

Avis sur projet de SOL → pôle environnement





Avant  
projet

Projet

Adoption

Approbation

Publication

Suivi

Avis exemption RIE → / (toute autre personne ou instance)

Avis contenu (ampleur et précision) du RIE → autre région et état membre (...)

Avis sur projet de SOL → / (annonce individuelle d'enquête publique



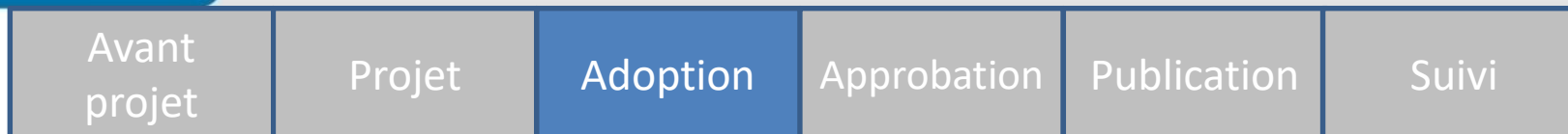
Avis exemption RIE → / (toute autre personne ou instance)

Avis contenu (ampleur et précision) du RIE → DGO3 (RM)

Avis sur projet de SOL → DGO3 (RM)



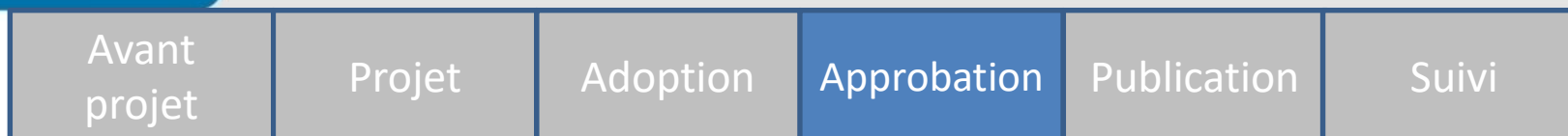




## 7. Quelles suites après l'enquête publique? Qui approuve le SOL? (art. D.II.12 CoDT)

Le Conseil communal:

- peut apporter de modifications au projet de SOL en motivant celles-ci par référence aux observations remarques et avis émis en cours de procédure
- adopte définitivement le SOL accompagné de la déclaration environnementale (conformément à l'art. D.VIII.36 CoDT)
- le cas échéant, abroge les SDP, SOL et GCU identifiés dans la liste (contenu facultatif)
- charge le Collège communal de transmettre le SOL, le rapport sur les incidences environnementales et, le cas échéant, la liste des documents à abroger accompagnée des pièces de la procédure au FD et à la DGO4



## 8. Comment se passe l'approbation par le Gouvernement? (art. D.II.12 CoDT)

- Le collège communal transmet le projet de SOL à la DGO4
- 45 jours de l'envoi → le FD transmet le projet de SOL au Gouvernement accompagné de son avis, à défaut l'avis du FD est réputé favorable
- la DGO4 transmet le dossier au Gouvernement accompagné d'un avis et d'un projet d'arrêté motivé par la DGO4
- 90 jours de la réception du dossier par la DGO4 (ou 120 jours car possibilité de prorogation 1 fois de 30 jours) → le Gouvernement approuve ou refuse d'approuver la décision du conseil communal, passé ce délai le schéma est réputé approuvé



Avant  
projet

Projet

Adoption

Approbation

Publication

Suivi

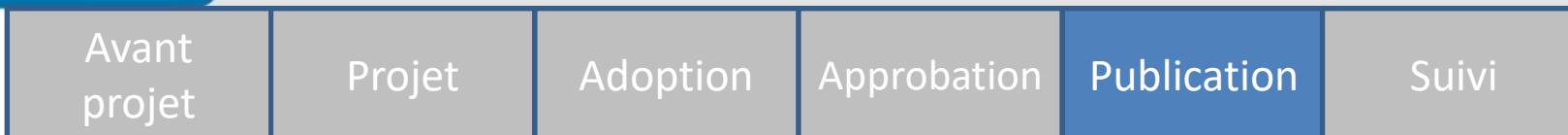
## Quelle type de tutelle ?

(art. D.II.12 CoDT)

Le Gouvernement exerce une **tutelle de légalité** : le refus d'approbation est donc prononcé uniquement pour violation du Code ou pour cause d'erreur manifeste d'appréciation.

**Particularité : la procédure « d'aller-retour » :**

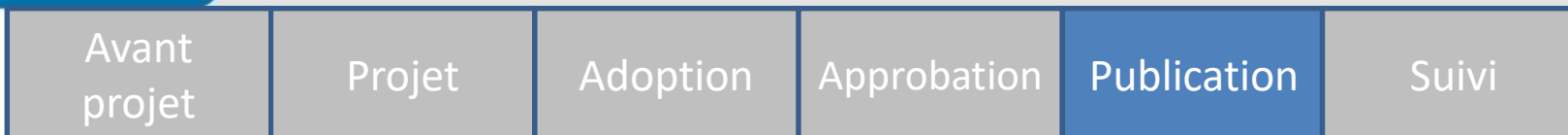
- Gouvernement constate que le SOL ne peut être approuvé pour des aspects de légalité —————> il peut demander à la commune de produire des documents modificatifs du schéma et si nécessaire un complément de rapport sur les incidences environnementales
- la procédure d'adoption du schéma est recommencée à l'étape qui s'impose compte tenu des manquements soulevés par le Gouvernement
- cette procédure ne peut être utilisée qu'une seule fois



## 9a. Quelles mesures de publicité?

(art. D.VIII.22)

- arrêtés du Gouvernement approuvant l'adoption, la révision ou l'abrogation d'un SOL ainsi que les plans d'expropriation et les périmètres de préemption y relatifs  
→ publiés **par mention au Moniteur belge**.
- décisions du Conseil communal:
  - exemptant de RIE
  - adoptant, révisant ou abrogeant le SOL (et documents annexes)→ publiés **conformément au CDLD**



## 9b. Quelles mesures de publicité?

(D.VIII.26 CoDT)

- décision d'adoption ou d'approbation d'un SOL
  - un avis affiché durant 20 jours aux endroits habituels d'affichage
  - la décision peut être publiée sur le site internet de la commune



## Principales différences CWATUP/CoDT

- L'élaboration du PCA devait obligatoirement être réalisé par une personne agréée, pour le SOL il existe des exceptions. Un RUE ne nécessitait pas d'agrément.
- L'élaboration d'un PCA ou d'un RUE ne pouvait pas être proposée par une tierce personne.
- Les avis de la Commission régionale, de CRAT et de la CWEDD (et autres personnes) devaient parvenir dans les 60 jours pour un PCA, alors que pour le SOL c'est 45 jours.
- La procédure « *d'aller-retour* » avec le Gouvernement n'existait pas pour les PCA et RUE.
- Pas de délai pour l'adoption définitive du schéma après l'EP alors que le CWATUP prévoyait des délais (adoption dans les 45 qui suivent la fin d'EP).

# La révision du SOL





## Quelle procédure pour réviser un SOL?

(art. D.II.13 CoDT)

Les dispositions réglant l'élaboration du schéma d'orientation local sont applicables à sa révision.

= Procédure élaboration

**Révision partielle** : uniquement les éléments en lien avec la révision projetée



# Agrément pour l'élaboration / la révision / l'abrogation d'un SOL

## Qui peut élaborer/réviser un SOL? (art. D.I.11 CoDT)

Principe : un auteur de projet agréé

Exceptions prévues par le Gouvernement (art. R.I.11-6 CoDT)

L'auteur de projet **peut ne pas disposer de l'agrément** pour élaborer ou réviser un SOL :

- le SOL couvre une **superficie** inférieure à deux hectares
- l'affectation future est une **zone** non destinée à l'urbanisation

→ Auteur non agréé

→ Directement par l'administration communale

## Qui peut abroger un SOL? (art. D.I.11 CoDT)

Abrogation : aucun agrément requis !

## Quel type d'agrément?

(art. R.I.11-1 CoDT)

Lorsque l'agrément est requis pour l'élaboration ou la révision du SOL, il s'agit de l'« **agrément de type 2** ».

CWATUP	SSC et RCU	PCA
	<b>Type 1</b>	<b>Type 2</b>
CoDT	SDP et SDC	SOL et GCU

## Agrément > 2 cas de figure

1. Personnes physiques et morales agréées pour l'élaboration ou la révision d'un schéma, d'un plan d'aménagement et d'un règlement d'urbanisme sous l'égide du CWATUP  
→ elles conservent l'agrément (art.D.I.18 CoDT)
2. Personnes physiques et morales non agréées  
→ elles doivent introduire une demande d'agrément

## Qui peut demander l'agrément (type 2)?

(art. R.I.11-2 CoDT)

Personnes physiques disposant d'une

- **formation** en aménagement du territoire, en urbanisme ou en architecture attestée par un diplôme
- **expérience professionnelle utile** : réalisation d'au moins 3 documents planologiques (SOL, GCU adoptés en Wallonie OU documents analogues adoptés dans un autre région/état membre de l'UE)

Personnes morales

- ayant dans leur **objet social** l'aménagement du territoire et l'urbanisme
- ayant parmi son personnel ou ses collaborateurs au moins une **personne physique** remplissant les conditions ci-dessus et liées par convention
- N.B. possibilité de faire valoir un **agrément équivalent dans un autre région / état UE**



## Dossier de demande d'agrément (type2)

(art. R.I.11-3 CoDT)

Le dossier de demande d'agrément est envoyé à la DGO4 et comprend :

1. le type ou les types d'agréments sollicités
2. si personne physique: ses nom, titres, diplômes et références  
si personne morale: son objet social et les noms, titres, diplômes et références du mandataire et la convention qui les lie
3. si pas de diplôme : toute pièce justifiant d'une expérience utile
4. justificatifs agrément équivalent région / état membre de l'UE

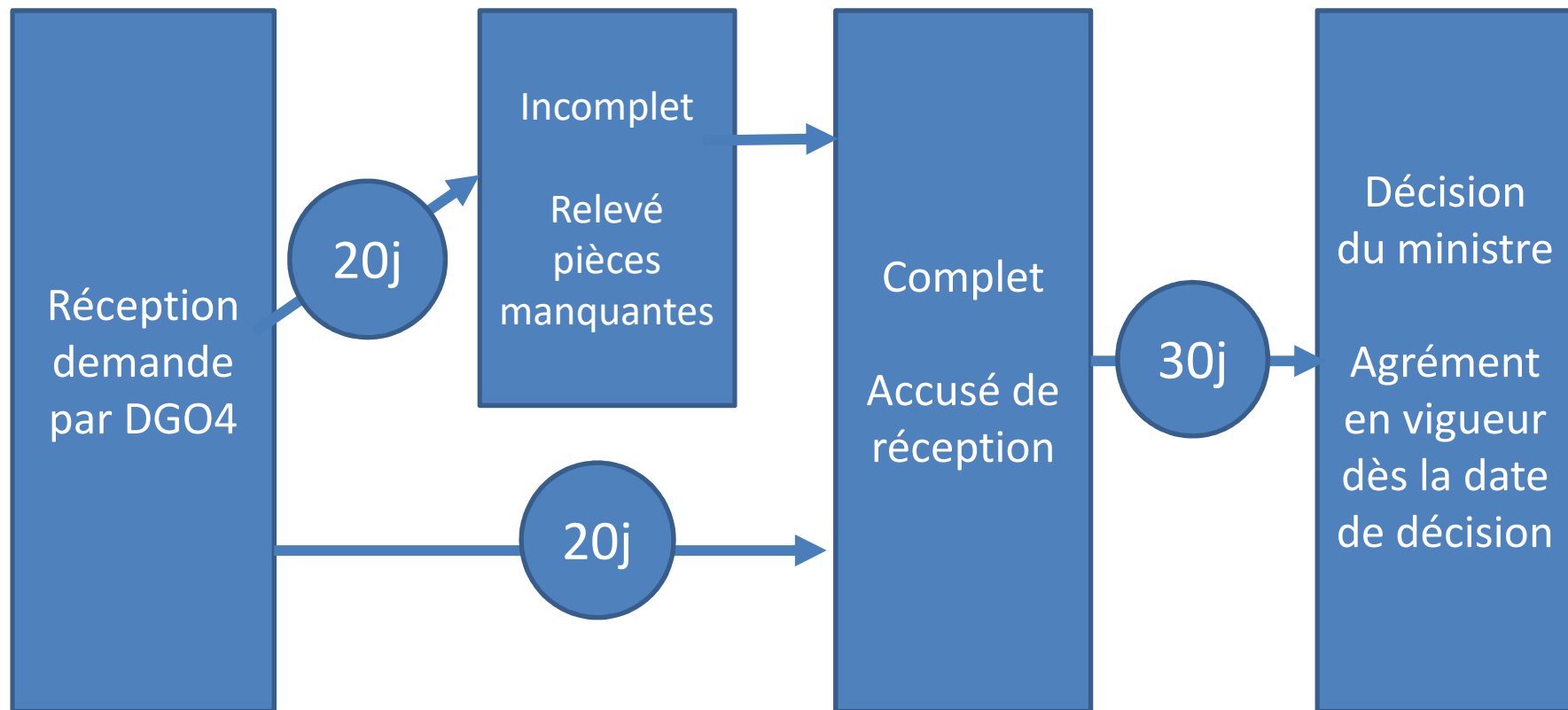
## Quel procédure pour obtenir l'agrément?

(art. R.I.11-3 CoDT)

- réception du dossier -> 20 jours -> DGO4 envoie un accusé de réception ou un relevé des pièces manquantes.
- si le dossier est complet, la DGO4 envoie une proposition de décision au ministre
- envoi de l'accusé de réception complet -> 30 jours -> le ministre envoie sa décision
- l'agrément prend cours à la date de la décision d'agrément

## Quel procédure pour obtenir l'agrément?

(art. R.I.11-3 CoDT)



## Principales différences CWATUP/CoDT?

- L'étape liée à la Commission d'agrément est supprimée
- ZACC ou ZACCE via un SOL : auteur de projet agréé si la zone fait plus de 2 hectares
- Agrément n'est plus limité à 4 ans > procédure de renouvellement est supprimée
- Procédure spécifique en cas de remplacement d'une personne physique « diplômée » ou « expérimentée » au sein d'une personne morale
- Lors d'un retrait de l'agrément > plus de délai pour nouvelle demande



# Subventionnement pour l'élaboration/la révision/l'abrogation d'un SOL

## Quelles subventions pour réaliser/réviser/abroger un SOL?

(art. R.I.12-2 et R.I.12-3 CoDT)

Le ministre peut octroyer, dans les limites des crédits disponibles, une **subvention** pour :

- l'élaboration d'un SOL
- la révision totale d'un SOL
- la révision partielle d'un SOL

ET

- la réalisation d'un RIE visant l'élaboration/la révision d'un SOL

MAIS PAS pour l'abrogation d'un SOL, ni le RIE qui accompagne cette abrogation



## Quelles conditions pour bénéficier de la subvention SOL?

(art. R.I.12-2 CoDT)

- **Agrément:** élaboration ou révision par un auteur de projet agréé désigné par le Collège

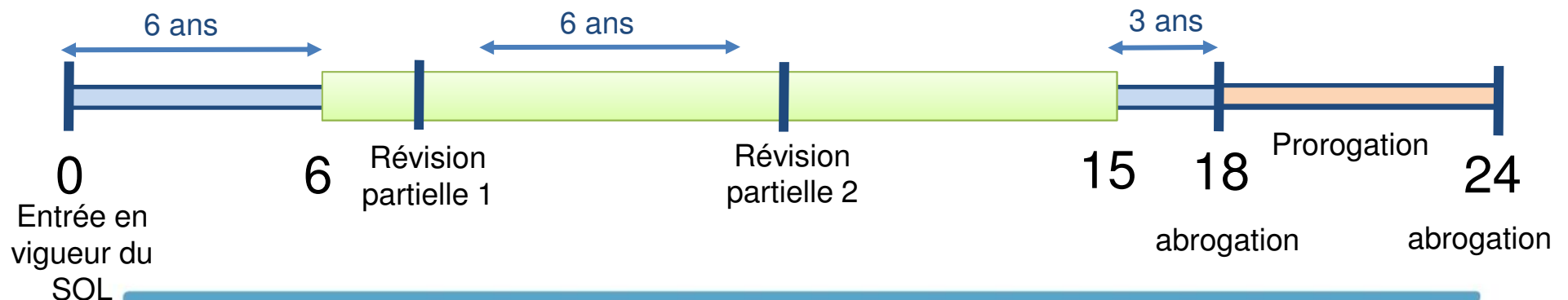


## Quelles conditions pour bénéficier de la subvention SOL?

(art. R.I.12-2 CoDT)

### Conditions relatives aux subventions des révisions

- Maximum deux révisions partielles d'un schéma peuvent être subventionnées.
- Délais pour les demandes de subvention de révision



## Quelle procédure pour le subventionnement SOL?

(R.I.12-2 CoDT)

Introduction par le Collège d'une demande auprès de la DGO4:

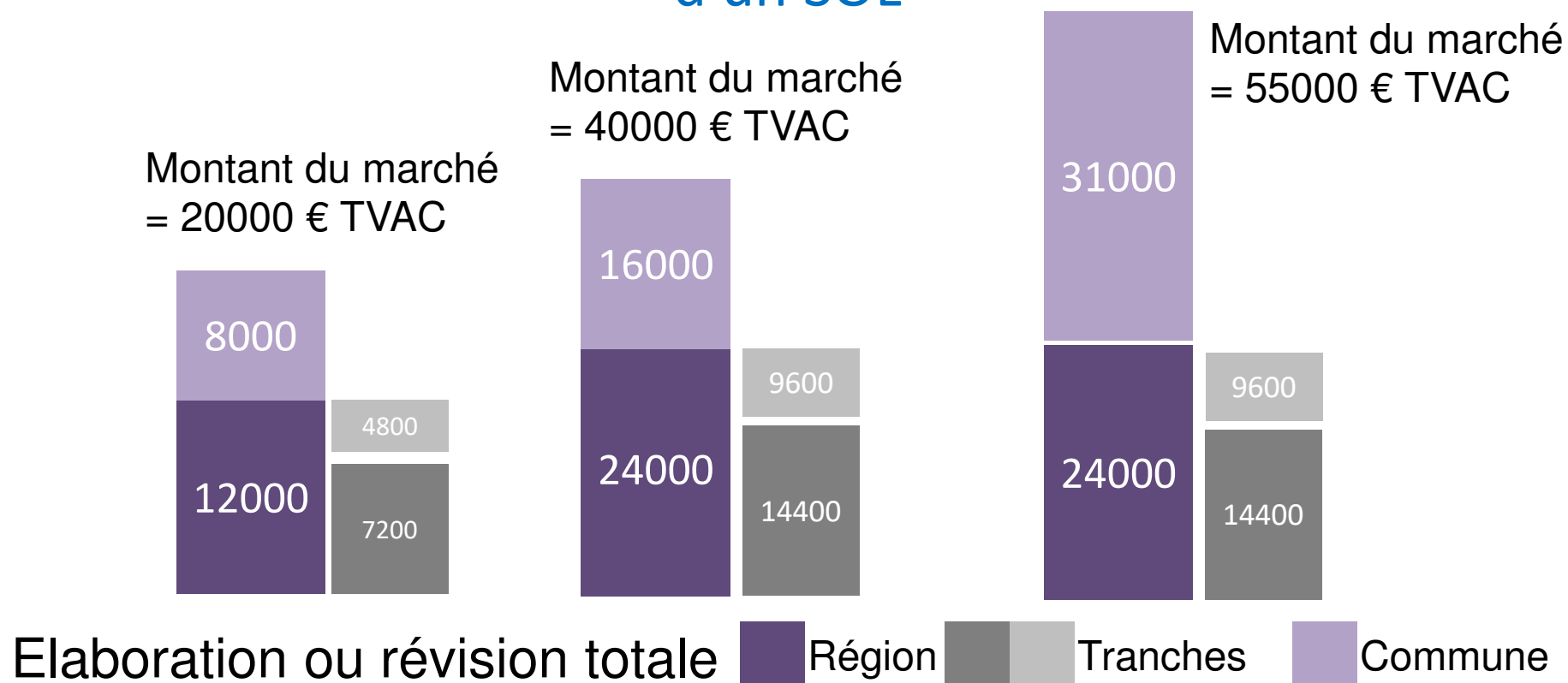
1. copie de la **délibération** du Conseil communal décidant de l'élaboration/la révision du SOL
2. copie du **cahier des charges** approuvé par le Conseil communal
3. copie de la **délibération** du Collège communal désignant l'auteur de projet
4. copie de l'**offre retenue** précisant le détail du montant des honoraires de l'auteur de projet ainsi que les phases d'élaboration des documents et les délais y afférents

## Quel montant pour la subvention SOL ?

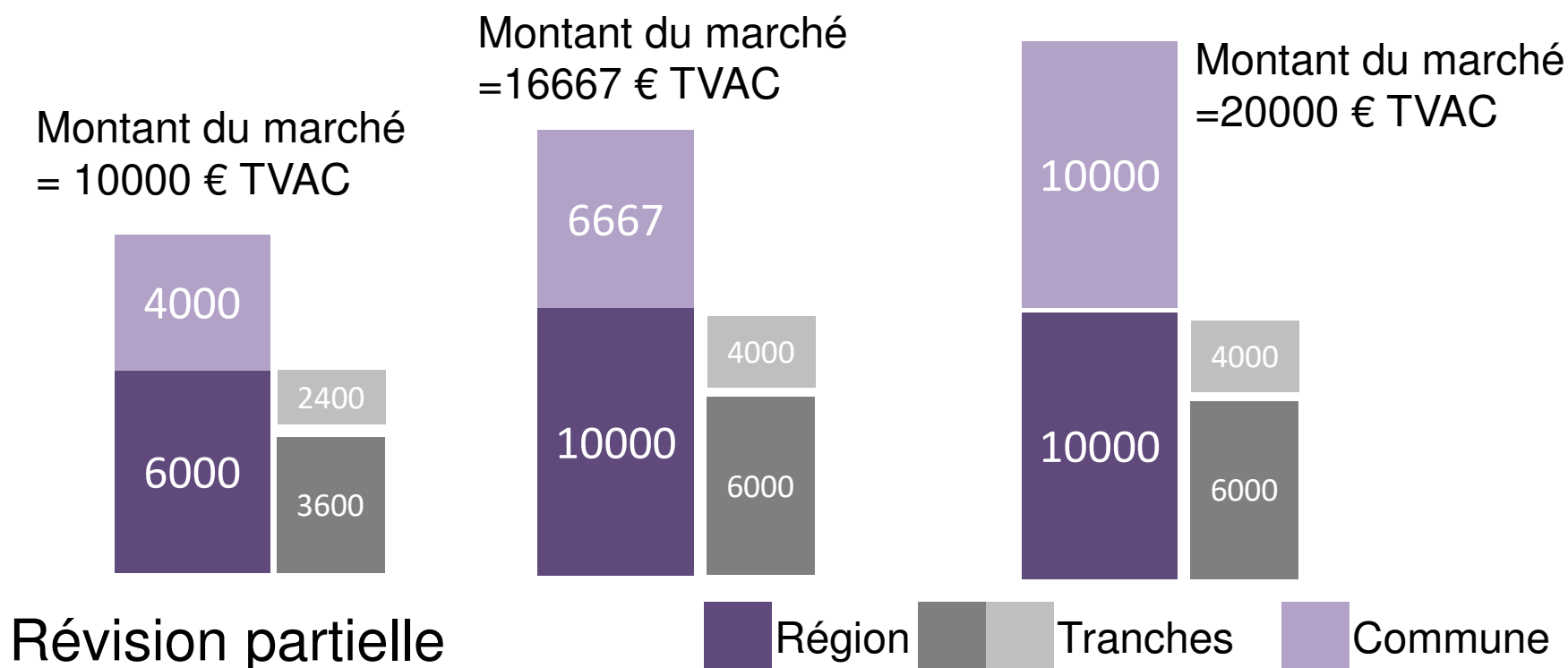
(R.I.12-2 CoDT)

- maximum **60% du montant** des honoraires (TVAC)
- limitée à un montant maximum de :
  - **24.000 euros** pour l'élaboration ou la révision totale d'un SOL
  - **10.000 euros** pour la révision partielle d'un SOL
- liquidation: **60%** à l'envoi de l'arrêté qui octroie la subvention et **40%** à l'entrée en vigueur du SOL

## Trois exemples de montants de marché et de subventions associées – élaboration ou révision totale d'un SOL



## Trois exemples de montants de marché et de subventions associées – révision partielle d'un SOL



## Quelles conditions pour bénéficier de la subvention RIE ?

(art. R.I.12-3 CoDT)

L'élaboration ou la révision totale ou partielle d'un SOL doit faire l'objet d'une **décision du Conseil communal** fixant le contenu du RIE.

Une subvention RIE **peut être cumulée** avec une subvention élaboration/révision SOL.

Rappel : pas de subvention RIE pour l'abrogation d'un SOL.

## Quelle procédure pour la subvention RIE?

(R.I.12-3 CoDT)

Introduction par le collège d'une demande auprès de la DGO4:

- copie de la **décision fixant l'ampleur et le degré de précision du RIE**

si **auteur de projet**

- copie du cahier des charges approuvé par le Conseil communal, copie de la délibération du Collège communal désignant l'auteur de projet et une copie de l'offre retenue précisant le détail du montant des honoraires

si le rapport est établi par la **commune**

- les dépenses spécifiques à engager pour la constitution du dossier (hors frais de personnel communal)

si le rapport est établi par la commune mais qu'elle fait appel à un auteur de projet pour des **études thématiques**, les éléments repris ci-dessus



## Quel montant pour la subvention RIE ?

(art. R.I.12-3)

- maximum **60% du montant** des honoraires ou des dépenses engagées (TVAC)
- RIE lié à l'élaboration ou la révision totale d'un SOL  
→ montant maximum de **12,000 €**
- RIE lié à une révision partielle d'un SOL  
→ montant maximum de **6,000 €**
- liquidation : **60%** lorsque l'arrêté octroyant la subvention est prise, **40%** lorsque le schéma est adopté

## Principales différences CWATUP/CoDT?

- l'agrément de l'auteur de projet était une condition d'octroi de la subvention dans le CWATUP
- le CWATUP liait le taux de la subvention à l'existence ou non d'une Commission communale (80% si commission, 60% si pas de commission)
- le CWATUP prévoyait une procédure unique pour SOL et RIE ensemble (alors que procédures distinctes dans CoDT)
- le CWATUP prévoyait une liquidation en trois tranches (2 dans le CoDT)



# Les effets juridiques du SOL et quelques éléments de procédure



## Quels sont les effets juridiques du SOL?

(art. D.II.16)



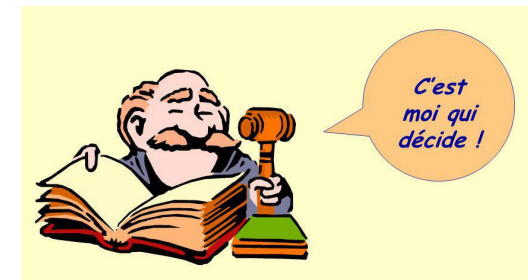
- Le SOL a une **valeur INDICATIVE** (comme tous les schémas)
- Le SOL s'applique :
  - au guide communal d'urbanisme (GCU)
  - au permis et au certificat d'urbanisme n°2

Sur un territoire donné, il est fait application du schéma d'échelle de territoire la plus restreinte —————> lorsqu'un SOL existe, il est d'application puisqu'il n'existe pas de schéma d'échelle plus restreinte.



## Quel impact en matière de délivrance des permis?

(art. D.IV.15)



Existence d'un SOL



Le Collège peut statuer sur les demandes de permis pour les projets situés dans le périmètre du SOL **sans devoir au préalable solliciter l'avis du Fonctionnaire délégué.**



## Les permis et certificats d'urbanisme peuvent-ils s'écarter du SOL? (art. D.IV.5)

Les permis et les certificats d'urbanisme n°2 peuvent **s'écarter** du SOL moyennant 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
- **contribue** à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis





## Quelles mesures de publicité en cas d'écart?

(art. D.IV..40, al.3)

Deux hypothèses :



- Ecart(s) aux PCA devenus SOL suite à l'entrée en vigueur du CoDT  
→ demandes soumises à annonce de projet (jusqu'à révision ou abrogation du schéma)
- Ecart(s) à RUE devenus SOL suite à entrée en vigueur du CoDT ou à un nouveau SOL  
→ demandes non soumises à annonce de projet



## Existe-t-il des cas où la délivrance d'un permis est conditionnée par l'existence d'un SOL ?

(art. D.IV.45)

### Cas particulier des hébergements de loisirs:

- pour les projets dont la superficie est supérieure à 5 ha
- qui sont situés en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural
- qui concernent un village de vacances, un parc résidentiel de week-end, un camping touristique, un terrain de caravanage, un terrain de camping

→ l'octroi du permis est subordonné à l'approbation d'un SOL





## L'existence d'un SOL implique-t-il un droit de préemption?

(art. D.VI.17)

Peut être soumis au droit de préemption **tout bien immobilier** compris dans **un périmètre d'une opération spécifique d'urbanisme** en lien avec un SOL.

**Pas automatique** : cette faculté requière que le Gouvernement adopte un **périmètre de préemption** qui précise les **bénéficiaires** et **l'ordre de priorité** accordé à chacun d'entre eux.



## L'existence d'un SOL implique-t-il une faculté d'expropriation?

(art. D.VI.1)

Toutes les acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation ou à la mise en œuvre d'un SOL peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique.



# Les mesures transitoires liées au SOL



## Que deviennent les PCA ?

(art. D.II.66 et D.II.67 CoDT)

- Les PCA, PCAD et PCAR en vigueur **deviennent des SOL** et prennent un caractère indicatif.
- les PCAD / PCAR voient leurs affectations planologiques converties en affectation du plan de secteur (R.II.66-1).
- Liste des PCAD & PCAR  
→ [http://spw.wallonie.be/dgo4/site\\_aménagement/juridique/codt](http://spw.wallonie.be/dgo4/site_aménagement/juridique/codt)



## Que deviennent les PCA ?

(art. D.II.66 et D.II.67 CoDT)

- L'établissement ou la révision d'un PCA dont l'avant-projet a été approuvé provisoirement par le Conseil communal avant l'entrée en vigueur du CoDT se poursuit selon les dispositions en vigueur avant cette date et deviennent des SOL en cas d'approbation par le Gouvernement.
- L'abrogation décidée par le Conseil communal avant l'entrée en vigueur du CoDT peut se poursuivre selon l'ancienne procédure.



## Que deviennent les RUE ?

(art. D.II.60 et D.II.61 CoDT)

- Les RUE en vigueur **deviennent des SOL**.
- **Poursuivent leur instruction** selon les dispositions en vigueur avant l'entrée en vigueur du CoDT et **deviennent des SOL** en cas d'approbation : le projet/projet de révision de RUE
  - déjà soumis à enquête publique
  - pour lequel le Collège a fixé l'ampleur et le degré d'information
  - pour lequel le Conseil communal a dispensé le rapport de l'évaluation environnementale requise
- L'**abrogation** décidée par le Conseil communal avant l'entrée en vigueur du CoDT peut se poursuivre selon l'ancienne procédure.



Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

**Merci** pour votre attention...