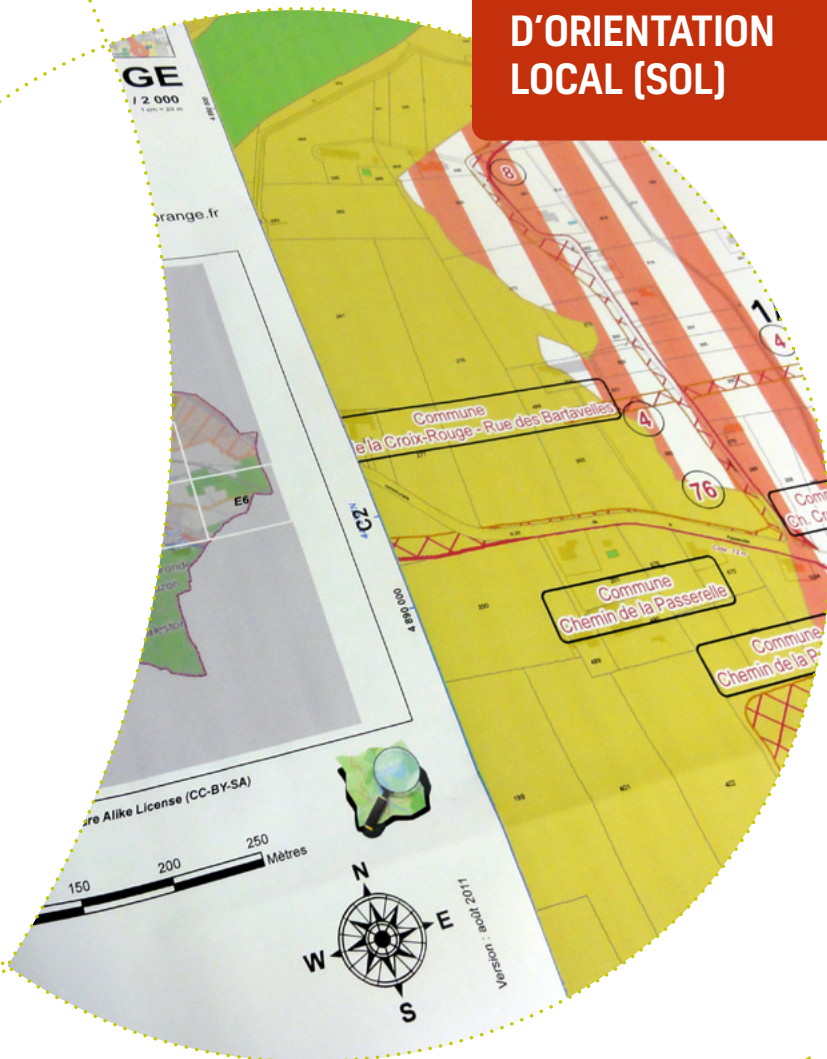


# LES OUTILS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL : LE SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL (SOL)



### CONTEXTE :

L'objectif du Code wallon du développement territorial (CoDT) est d'assurer un développement durable et attractif du territoire<sup>1</sup>.

Pour assurer ce développement, la Région wallonne, les communes et les autres autorités publiques élaborent une vision et des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme :

- le plan de secteur ;
- les schémas :
  - le schéma de développement du territoire (SDT) qui couvre l'ensemble du territoire de la Région wallonne ;
  - le schéma de développement pluricommunal (SDP) ;
  - le schéma de développement communal (SDC) ;
- **le schéma d'orientation local (SOL) qui couvre une partie du territoire d'une commune** (outil détaillé dans cette fiche).
- le guide régional d'urbanisme ;
- le guide communal d'urbanisme ;
- les périmètres opérationnels ;
- les outils de politique foncière.

Les habitants et les acteurs publics et privés contribuent également au développement durable et attractif du territoire via leur participation à l'élaboration de ces outils et les avis qu'ils émettent.





## HIÉRARCHIE DES OUTILS :

Le plan de secteur, seul outil de l'aménagement du territoire à valeur réglementaire, s'inspire du schéma de développement du territoire (SDT) mais peut s'en écarter moyennant une motivation qui démontre que le plan de secteur :

- ne compromet pas les objectifs de développement territorial ou d'aménagement du territoire contenus dans le schéma de développement du territoire ;
- contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Le plan de secteur s'applique au schéma de développement pluricommunal (SDP), au schéma de développement communal (SDC), au schéma d'orientation local (SOL), aux guides, au permis et au certificat d'urbanisme n°2<sup>2</sup>.

La hiérarchie existe également entre les schémas et vaut aussi entre les objectifs qui y sont déclinés. Ainsi, les objectifs du SDP doivent décliner ceux du SDT et ceux du SDC doivent décliner ceux du schéma le plus immédiatement supérieur, qu'il s'agisse du SDT ou du SDP. La règle hiérarchique générale s'applique également au SOL. Cela signifie donc que les objectifs d'un schéma d'échelle territoriale inférieure doivent non seulement respecter les objectifs du schéma d'échelle supérieure mais aussi les appliquer à l'échelle territoriale inférieure<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> CoDT, Art.D.II.20.

<sup>3</sup> CoDT, Art. D.II.17.



## CONTENU D'UN SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL<sup>4</sup> :

Le schéma comprend obligatoirement, sur la base d'une analyse contextuelle à l'échelle du territoire concerné :

- **les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme** pour la partie du territoire concerné ;
- **la carte d'orientation** (présentant un caractère essentiellement prospectif) comprend :
  - a. le réseau viaire ;
  - b. les infrastructures et réseaux techniques, en ce compris les infrastructures de gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement ;
  - c. les espaces publics et les espaces verts ;
  - d. les affectations par zones, c'est-à-dire un zonage comparable à celui du plan de secteur sauf que les affectations envisageables ne font l'objet d'aucune nomenclature dans le CoDT. Ces affectations viennent préciser le plan de secteur mais ne peuvent pas lui être contraires. Pour les affectations résidentielles, la carte d'orientation doit obligatoirement indiquer la densité préconisée pour les terrains non bâtis ou à réaménager, ainsi que pour les ensembles bâtis à restructurer de plus de 2 ha ;
  - e. la structure écologique. Elle reprend les zones centrales du réseau écologique composées des sites Natura 2000 désignés ou candidats et des sites de grand intérêt biologique dans lesquelles la conservation de la nature est prioritaire par rapport aux autres fonctions, les zones de développement ainsi que les zones de liaison qui assurent le maillage<sup>5</sup> ;
  - f. le cas échéant, les lignes de force du paysage ;
  - g. lorsqu'il est envisagé de diviser un bien<sup>6</sup>, les limites des lots à créer ;
  - h. le cas échéant, le phasage de la mise en œuvre du schéma.



<sup>4</sup> CoDT, Art. D.II.11.

<sup>5</sup> Doc. parl. W., sess 2015-2016, n°307/1, p 22 ; Doc. Parl. W, sess. 2015-2016, n°307/347, p 4.

<sup>6</sup> CoDT, Art.D.IV.3, alinéa 1er, 6°.

En plus de son contenu obligatoire, le SOL peut contenir des indications relatives aux constructions et aux ouvrages, aux voiries, aux espaces publics et à l'intégration des équipements techniques. La présence de ces indications permet de dispenser de permis d'urbanisation, à certaines conditions, la division d'un bien situé dans le périmètre du SOL<sup>7</sup>. Enfin, le SOL peut également identifier les autres SOL ou le guide communal à élaborer, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie.

Le SOL ne peut contenir ni plus ni moins que ce que le législateur a prévu.

Comme on peut le voir, un SOL est donc un **document d'orientation**, qui se base sur les potentialités d'une partie du territoire communal pour proposer une vision. Cette vision est traduite sous forme de carte permettant de visualiser ce territoire dans le futur. Il est donc important que les habitants de la commune ou du territoire concerné participent à l'élaboration de ce schéma, en particulier lors de l'enquête publique (<https://www.natagora.be/download/39219>).

Le SOL est également un **outil pertinent dans le cadre de la fin de l'artificialisation des terres prévue en 2050**. En effet, le SOL est un outil d'encadrement de l'urbanisation très complet puisqu'il traite tant d'affectation que de forme urbaine et permet une adaptation finie au contexte. En théorie, c'est donc un outil adapté pour mettre en œuvre une stratégie de réduction de l'artificialisation et de l'étalement urbain préalablement définis à l'échelle régionale, supra communale ou communale. C'est particulièrement le cas pour les communes rurales qui pourraient soit élaborer un SOL par village, soit combiner plusieurs outils comme établir un SOL sur les centralités ou des villages à préserver et un guide pour encadrer l'urbanisation du reste du territoire.

<sup>7</sup> CoDT, Art. D.IV.3, 6°.



### LA PROCÉDURE D'ADOPTION D'UN SOL<sup>8</sup> :

1. Le schéma d'orientation local est élaboré par un auteur de projet agréé à l'**initiative** soit du conseil communal, soit d'une personne physique ou morale, publique ou privée, titulaire d'un droit réel portant sur une ou plusieurs parcelles de plus de 2 ha d'un seul tenant. L'avant-projet de SOL est dans les deux cas adopté par le conseil communal.
2. L'avant-projet de SOL doit, en règle générale, faire l'objet d'un **rapport sur les incidences environnementales (RIE)**. L'avant-projet et la liste des SOL(s)/guide à élaborer, réviser ou abroger suite aux recommandations du RIE sont éventuellement adaptés.
3. Le projet de SOL est adopté par le conseil communal et soumis aux avis de différentes instances. Une **enquête publique d'une durée de 30 jours** est également réalisée. Suite aux remarques et avis, le projet de SOL est éventuellement adapté. Natagora met à disposition une fiche d'Outil de réaction locale spécialement dédiée à la rédaction d'un courrier d'enquête publique (<https://www.natagora.be/download/39219>).
4. Le conseil communal adopte définitivement le SOL accompagné d'une **déclaration environnementale**<sup>9</sup>. Le schéma définitivement adopté est transmis au fonctionnaire délégué qui dispose d'un délai de 45 jours pour envoyer son avis au Gouvernement.
5. Le Gouvernement approuve ou non le SOL dans les 90 jours. Cette approbation porte uniquement sur la légalité du schéma. Il n'est pas question que le Gouvernement refuse un schéma en faisant prévaloir sa propre conception du bon aménagement du territoire sur celle de la commune.



<sup>8</sup> CoDT, Art. D.II.12 et suiv.

<sup>9</sup> CoDT, Art. D. VIII.36

## À QUOI SERT UN SOL? :

- **Le SOL s'applique aux permis et aux certificats d'urbanisme n°2** <sup>10</sup>.  
Quand plusieurs schémas sont a priori susceptibles de s'appliquer à un acte ou instrument visé par le CoDT, il ne faut appliquer que celui dont l'échelle territoriale est la plus restreinte. Ainsi, quand une demande de permis est a priori susceptible de se voir appliquer le SDT, un SDC et un SOL, seul le SOL doit être appliqué.
- **Les actes qui relèvent du champ d'application du SOL, comme les permis, doivent être conformes à son contenu.** Le SOL étant indicatif, il est cependant possible de s'en écarter moyennant une motivation formelle et à condition que le projet ne compromette pas les objectifs du schéma et qu'il soit démontré qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis <sup>11</sup>.
- **Le SOL donne la possibilité de mettre en œuvre certaines zones du plan de secteur** comme les ZACC, ZACCE, et la zone de parc quand sa superficie dépasse 5 ha et qu'il est question d'y réaliser d'autres actes et travaux que ceux autorisés par l'alinéa 2 de l'article D.II.40.
- **Le SOL donne également la possibilité de développer certains projets** autres que récréatifs ou touristiques dans certaines zones de loisirs. De même, les projets de village de vacances, de parc résidentiel de week-end et de certains autres ensembles de logements de loisirs d'une superficie supérieure à 5 ha et à implanter en zone d'habitat et d'habitat à caractère rural ne peuvent se voir octroyer un permis qu'après qu'un SOL ait été approuvé par le Gouvernement.
- Quand un SOL comporte les limites des lots à créer destinés à l'habitation, la division d'un bien situé dans le périmètre du SOL est **dispensée de permis d'urbanisation**, pour autant que deux autres conditions soient remplies. De même, la création/suppression de lot(s) par rapport à ceux identifiés dans le SOL ne nécessite pas l'obtention préalable d'un permis d'urbanisation<sup>12</sup>.
- **L'abattage d'un arbre isolé à haute tige est soumis à permis d'urbanisme** s'il est planté dans une zone d'espaces verts prévue par un SOL <sup>13</sup>.
- Enfin, si l'intégralité du projet soumis à permis se situe dans le périmètre d'un SOL, le permis peut être délivré par le collège communal **sans avis du fonctionnaire délégué** <sup>14</sup>.

<sup>10</sup> CoDT, Art. D.II.16.

<sup>11</sup> CoDT, Art. D.IV.5.

<sup>12</sup> CoDT, Art. D.IV.3, 6°.

<sup>13</sup> CoDT, Art. R.IV.1-1, S

<sup>14</sup> CoDT, Art. D.IV.15, alinéa 1, 2°.





## CONTACTS

**BESOIN DE PLUS D'INFORMATIONS, D'UN AVIS DÉTAILLÉ,  
D'UN SOUTIEN DANS VOTRE ACTION ?**

- **Contactez le service de  
Réaction Locale de Natagora :**

02 893 09 26

[reactionlocale@natagora.be](mailto:reactionlocale@natagora.be)

Rue d'Édimbourg 26

1000 Bruxelles

Plus d'infos: [www.natagora.be/reactionlocale](http://www.natagora.be/reactionlocale)

Dernière mise à jour : 06/2020

Photos : Fotolia, Shutterstock

