

	FICHES THÉMATIQUES	
	FICHE 18	REVISION PLAN DE SECTEUR

DEFINITION

La Wallonie est couverte par 23 plans de secteur réalisés entre 1977 et 1987.

Le plan de secteur divise le sol en zones d'affectation où certains actes d'aménagement sont autorisés et d'autres interdits. Sur ces zones peuvent en outre être inscrits des périmètres comportant des prescriptions (obligations, interdictions) particulières.

PRINCIPE GENERAL

Pour rappel, l'article 22 du CWATUP stipule que *"le plan de secteur s'inspire des indications et orientations contenues dans le schéma de développement de l'espace régional"*.

Les révisions du plan de secteur doivent donc, à la fois, tendre à renforcer la structure de l'espace régional telle qu'elle est exposée dans le SDER et s'inscrire dans la philosophie qui a guidé l'élaboration de celui-ci, de façon à traduire au mieux les objectifs et les options qu'il contient.

Parmi les indications et orientations que le SDER donne pour la révision du plan de secteur, la plupart interviendront dans le choix de l'affectation des zones, certaines trouveront une traduction dans les prescriptions écrites qui accompagnent le plan de secteur, d'autres enfin seront mises en œuvre au moyen de l'étude d'incidences prescrite par l'article 42 du CWATUP.

OBJECTIFS : LA STRUCTURATION DE L'ESPACE ET LA MISE EN OEUVRE D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE

Structuration de l'espace (pp. 148-149, 152, 200-204)

Quelle que soit l'échelle, les révisions du plan de secteur doivent contribuer à renforcer la structure spatiale, ce qui implique de localiser de manière optimale les éléments qui composent cette structure et d'assurer de bonnes relations entre ces éléments.

Le premier niveau de référence est la structure spatiale définie par le SDER pour l'ensemble de la région (voir la fiche 1).

A un second niveau, ces révisions concrétiseront la structure spatiale définie pour :

- les aires de coopération transrégionale (voir la fiche 2);
- les aires de coopération supracommunale (voir la fiche 3);
- les pôles (voir les fiches 1 et 3);

- les parcs naturels (voir la fiche 3).

Les projets élaborés dans ces cadres constitueront un apport important lors de la révision des plans de secteur. Il faudra donc :

- utiliser comme documents de référence les schémas territoriaux des aires de coopération transrégionale;
- utiliser comme documents de référence les projets de développement territorial des aires de coopération supracommunale;
- se référer aux schémas d'agglomération.
- veiller à ce que l'installation et le développement des activités et des infrastructures ne mettent pas en péril les potentialités de développement des parcs naturels.

La structuration de l'espace suppose aussi, comme on vient de le rappeler, d'assurer les relations entre les éléments constitutifs de cette structure.

Les révisions du plan de secteur devront donc également inscrire les infrastructures nécessaires aux liaisons par chemin de fer, eau, routes et aéroports (voir les fiches 1 et 5).

Application du principe du développement durable et gestion parcimonieuse du sol (pp. 150, 152, 153, 155, 179, 193, 203, 205, 206, 213, 215, 218)

La gestion parcimonieuse du sol constitue la traduction spatiale la plus évidente du principe du développement durable. Elle comporte différents aspects :

- respecter les prescriptions de l'art.46 du CWATUP;
- éviter la dispersion de l'habitat, et en particulier l'urbanisation en ruban ou linéaire; éviter l'implantation d'activités le long du RGG;
- densifier l'urbanisation autour de lieux centraux; regrouper les fonctions dans les centres urbains et les noyaux d'habitat;
- établir une programmation de l'urbanisation dans l'espace et dans le temps, en particulier pour les zones d'aménagement différé;
- recycler des terrains actuellement à l'abandon, notamment les sites d'activité économique désaffectés et les zones de loisirs inoccupées (voir ci-dessous "activités économiques" et "tourisme et loisirs");
- se préoccuper de la réversibilité de l'usage du sol.

La mise en œuvre d'un développement durable lors des révisions du plan de secteur exige en outre le respect des principes suivants :

- prévoir les effets des localisations sur les transports et, réciproquement, tenir compte des effets des modifications du système de transport sur la structure spatiale; dans les deux cas, les effets sont à évaluer au moyen des études d'incidences (voir la fiche 5);
- rapprocher les unes des autres les fonctions complémentaires, c'est-à-dire le travail, l'habitat et les équipements, en pratiquant une mixité raisonnée;
- veiller à la protection des ressources naturelles du sol et du sous-sol; programmer leur exploitation (voir ci-dessous "extraction");

- réduire la pression de l'urbanisation et du boisement sur les terres agricoles; préserver de l'urbanisation les meilleures terres agricoles (voir ci-dessous "agriculture");
- rechercher la meilleure adéquation entre la localisation des besoins en eau et les ressources disponibles; réguler le cycle de l'eau; tenir compte des zones de prévention de captage (zone de prévention éloignée) et des zones vulnérables (crétacé de Hesbaye et sables bruxelliens);
- protéger les zones karstiques;
- être attentif à l'intérêt biologique des sites en cas d'inscription d'une zone destinée à l'urbanisation;
- protéger les paysages et veiller à produire des paysages de qualité.

OBJECTIFS PAR TYPES DE ZONES

Zones destinées à l'urbanisation

Habitat (pp. 152, 153, 186, 193, 205-206)

Voir aussi la fiche 10.

Pour rappel, les articles 26 et 27 du CWATUP précisent que les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural ne sont pas exclusivement destinées à la résidence, mais peuvent également accueillir les activités économiques, les équipements et services publics, les exploitations agricoles et les équipements touristiques, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et soient compatibles avec le voisinage. La zone d'habitat doit aussi accueillir des espaces verts publics.

Le SDER préconise en particulier qu'il faut utiliser au maximum les potentialités du tissu urbain, générateur d'économies externes, pour la localisation des entreprises, et les potentialités des villages pour les activités propres au milieu rural.

La gestion parcimonieuse du sol impose aussi de respecter les principes suivants, rappelés à plusieurs reprises dans le SDER et déjà exposés plus haut :

- éviter la dispersion de l'habitat, et en particulier l'urbanisation en ruban ou linéaire; éviter l'implantation d'activités le long du RGG;
- densifier l'urbanisation autour de lieux centraux; regrouper les fonctions dans les centres urbains et les noyaux d'habitat.
- rapprocher les unes des autres les fonctions complémentaires, c'est-à-dire le travail, l'habitat et les équipements, en pratiquant une mixité raisonnée;

Équipements et services publics (pp. 155, 181, 189, 200-204, 220)

Voir aussi la fiche 15.

Pour l'inscription au plan de secteur de grands projets d'équipement et de service public, il faut :

- assurer l'insertion du projet dans la structure urbaine;

- intégrer la problématique du transport dans le choix de la localisation.

Comme déjà dit plus haut, la mise en œuvre de la structure spatiale nécessite d'inscrire au plan de secteur certaines infrastructures de transport par fer, eau, route et air.

Pour les aéroports, il faut en outre :

- prévoir des zones-tampons *non aedificandi* entre l'aéroport et son environnement immédiat pour limiter la fonction résidentielle;
- réserver des terrains pour l'extension future de l'aéroport et des activités économiques en liaison avec celui-ci.

Les nouvelles lignes HT doivent être implantées le long d'infrastructures existantes. Lorsque ce n'est pas possible, leur inscription doit respecter les règles suivantes :

- éviter les zones urbanisées et les zones de grand intérêt biologique;
- ne pas mettre en péril les exploitations agricoles existantes.

Les gazoducs doivent être implantés au plus près d'infrastructures existantes, dans le respect des normes légales et de sécurité.

La localisation des équipements destinés à la production d'énergie renouvelable doit tenir compte de critères non seulement environnementaux, mais aussi paysagers.

Les installations génératrices de pollutions atmosphériques sont à localiser en fonction de la nature de l'activité, de la topographie et des vents dominants.

Tourisme et loisirs (pp. 151, 152, 155, 159, 196)

Voir aussi la fiche 14.

Les décisions en matière de tourisme veilleront à traduire au plan de secteur les pôles et les points d'appui touristiques prévus par le Projet de structure spatiale.

Les règles données plus haut pour l'inscription de grands équipements au plan de secteur sont également d'application pour les grands projets touristiques :

- assurer l'insertion du projet dans la structure urbaine;
- intégrer la problématique du transport dans le choix de la localisation.

Certaines affectations du plan de secteur, comme des projets de villages de vacances non aboutis pour lesquels des zones de loisirs ont été réservées, doivent être revues. Il faut mener à cet égard une réflexion globale sur le potentiel d'espace disponible et, le cas échéant, reprendre en zone non constructible les localisations inadaptées et sensibles sur les plans paysager et environnemental.

La même démarche doit être entreprise concernant certains campings implantés en zone inondable ou sensible sur le plan paysager et que l'on envisage aujourd'hui de déplacer.

Par ailleurs, certains campings ou parcs résidentiels se sont progressivement dégradés suite à une occupation permanente par des populations défavorisées. Les décisions à ce sujet seront prises en concertation avec les différents acteurs concernés et des mesures viseront à assurer le relogement des personnes installées dans ces zones.

Activités économiques

Voir aussi la fiche 4.

Application du principe de gestion parcimonieuse du sol et intégration des activités économiques dans les structures spatiales (pp. 151-153, 155, 177, 184, 186-187, 193, 206)

Pour rappel, la gestion parcimonieuse du sol impose de respecter des principes généraux, exposés plus haut, dont certains concernent plus particulièrement les activités économiques :

- éviter l'urbanisation en ruban ou linéaire; éviter l'implantation d'activités le long du RGG;
- rapprocher les unes des autres les fonctions complémentaires.

Le SDER rappelle en outre que selon l'article 46 du CWATUP, l'inscription de nouvelles zones d'activité économique mixte ou industrielle en zone non urbanisable doit être globalement compensée par la réaffectation de sites d'activité économique désaffectés. Cette compensation s'effectue à l'échelle de la Wallonie.

Pour rappel également, la structure spatiale définie pour la Wallonie (voir la fiche 1) constitue le premier niveau de référence pour les révisions du plan de secteur. Pour ce qui concerne plus spécifiquement les activités économiques, il faut donc notamment :

- viser, par les modifications apportées au plan de secteur, à renforcer les missions attribuées aux pôles et aux points d'appui de développement;
- concrétiser au plan de secteur les points d'ancrage sur les eurocorridors et sur les axes majeurs de transport.

Il faut d'autre part utiliser au maximum les potentialités du tissu urbain, générateur d'économies externes pour les entreprises, et des villages pour les activités propres au milieu rural.

Lorsque de nouvelles zones d'activités économiques sont créées, elles doivent être intégrées au mieux dans les structures spatiales locales.

En particulier, l'inscription des grands projets en matière de commerce doit respecter suivants :

- assurer l'insertion du projet dans la structure urbaine;
- intégrer la problématique du transport dans le choix de la localisation.

L'implantation de centres commerciaux et de grandes surfaces commerciales à l'écart des villes et des noyaux d'habitat n'est pas autorisée. Ce type de commerces doit s'inscrire dans le tissu d'habitat, ou pour le moins le juxter et être aisément accessible à pied et en transports en commun.

De manière générale, lorsque des zones spécialisées (quartiers de bureaux, d'administration, d'activité économique, etc.) seront créées dans un tissu urbain, ces zones resteront de petite taille et seront intégrées dans la structure afin qu'une mixité soit recréée à une échelle spatiale supérieure.

Désaffectation de certaines zones d'activité économique (p. 152)

Les plans de secteur seront révisés de manière à rectifier la situation de zones d'activité économique insérées dans le tissu d'habitat et aujourd'hui inutilisées, afin que les entreprises qui ont cessé leurs activités ne soient pas remplacées par d'autres plus dommageables pour les riverains et pour l'environnement. Il s'agira soit d'orienter strictement la réaffectation de ces zones en autorisant uniquement des activités artisanales ou des PME non polluantes et bien intégrées, soit de prévoir une destination mieux adaptée au contexte : selon le cas, de l'habitat ou, si nécessaire, le retour à une zone non constructible.

Inscription de nouvelles zones d'activité économique (pp. 187-188, 190, 193)

De manière générale, les activités économiques seront localisées sur base d'une analyse stratégique tenant compte à la fois des profils d'accessibilité des lieux et des profils de mobilité des entreprises. Cette stratégie est détaillée dans la [fiche 4](#).

On définira pour les destinations admissibles un cahier de charges concernant notamment le traitement des eaux usées, le bruit et le trafic.

Pour encourager et renforcer les réseaux, on pourra rassembler dans une même zone d'activité économique des entreprises appartenant au même secteur (chimie, pharmacie, aéronautique, agro-alimentaire, etc.) ou à la même filière.

Zones d'activité économique spécifique (p. 181)

[Voir la fiche B.17.](#)

Les besoins en matière de zones SEVESO seront évalués pour permettre la réservation des terrains les plus adéquats.

Des mesures seront prises pour limiter l'urbanisation à proximité de ces zones afin de ne pas aggraver les conséquences d'un accident sur le voisinage.

Extraction (pp. 219-220)

[Voir aussi la fiche 8.](#)

L'inscription d'une zone d'extraction au plan de secteur sera précédée d'une étude relative à la nature, au volume et à la rareté du gisement, ainsi qu'aux besoins de la collectivité évalués par rapport à une durée de 30 ans.

Les gisements de grande valeur économique seront protégés de toute nouvelle urbanisation.

Zones non destinées à l'urbanisation**Agriculture** (pp. 179, 193-194, 218-219)

[Voir aussi la fiche 13.](#)

De manière générale, il faut :

- réserver le maximum de superficie agricole à l'agriculture
- réduire la pression de l'urbanisation et du boisement sur les terres agricoles, notamment en enravant l'urbanisation linéaire;
- préserver de l'urbanisation les bonnes terres agricoles.

Le respect des exigences environnementales, notamment par rapport à la protection des eaux souterraines, doit rester compatible avec le maintien d'une agriculture viable. Les révisions du plan de secteur contribueront à cet objectif en limitant le mitage de l'espace et en organisant de manière raisonnée l'extension des villages et des zones d'activités.

Dans les zones agricoles couvertes par plusieurs mesures de protection (périmètre de prévention de captage, d'intérêt paysager, d'intérêt écologique...), il faudra veiller à la coordination de ces mesures, encourager des pratiques agricoles adéquates et développer des aides compensatoires.

Zones naturelles, d'espaces verts et de parc (p. 213)

Voir aussi la fiche 6.

La zone naturelle est à affecter de manière prioritaire aux sites de grand intérêt biologique, ce qui permet de leur assurer une protection réglementaire. Ceci concerne :

- les sites du réseau Natura 2000;
- d'autres sites de grand intérêt biologique non repris dans ce réseau;
- les sites de grand intérêt biologique situés sur des terrains dont les pouvoirs publics sont propriétaires ou gestionnaires, notamment dans les domaines militaires;
- certaines friches industrielles, certaines carrières et certains terrils abandonnés.

La zone de parc a avant tout un rôle à jouer dans l'esthétique paysagère; elle s'intègre également dans l'ossature du réseau écologique.

La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elle peut également jouer le rôle de transition végétale adéquate entre un site de grand intérêt biologique et une zone dont la destination serait incompatible avec le maintien de ce site.

Les habitats sensibles, en cours d'identification, possèdent ou recevront un statut de protection propre à la conservation de la nature et seront intégrés dans la révision des plans de secteur afin de les conforter. Le régime juridique des périmètres-cadres doit être clarifié.

Périmètres

Principes qui s'appliquent à plusieurs types de périmètres (pp. 151, 184)

Le SDER rappelle que selon l'article 46 du CWATUP, l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation est incompatible avec le maintien d'un périmètre :

- de remembrement légal de biens ruraux en cours;
- de prévention de captage;
- de bien immobilier classé;
- de protection visé par la législation sur la protection de la nature;
- de risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure.

Dans les zones agricoles couvertes par plusieurs mesures de protection (périmètre de prévention de captage, d'intérêt paysager, d'intérêt écologique...), il faut veiller à la coordination de ces mesures, encourager des pratiques agricoles adéquates et développer des aides compensatoires.

Périmètres de point de vue remarquable (pp. 215-216)

Voir aussi la fiche 12.

L'inscription des périmètres de point de vue remarquable en surimpression des plans de secteur se basera sur une étude actuellement en cours. Elle prendra également en compte les paysages urbains.

Dans ces périmètres, les constructions ou les plantations ne pourront mettre en péril les vues les plus remarquables. Les dispositions normatives pour la zone rapprochée du point de vue pourront être dif-

férentes de celles pour la zone éloignée. La zone rapprochée devra faire l'objet de restrictions strictes pouvant aller jusqu'à la détermination d'une zone *non aedificandi*.

Périmètres d'intérêt paysager (pp. 215-215)

Voir aussi la fiche 12.

L'inscription des périmètres de point de vue remarquable en surimpression des plans de secteur se basera sur une étude actuellement en cours. Elle prendra également en compte les paysages urbains.

Dans ces périmètres, les actes et travaux peuvent être accomplis pour autant qu'ils s'intègrent parfaitement au site bâti et non bâti et qu'ils ne mettent pas en péril la valeur esthétique du paysage.

Périmètres d'intérêt culturel, historique ou esthétique (pp. 210, 216)

Voir aussi la fiche 9.

L'inscription des périmètres d'intérêt culturel, historique et paysager poursuivra notamment les objectifs suivants :

- protéger les paysages urbains;
- éviter la dégradation du patrimoine;
- déterminer des périmètres de protection suffisamment grands autour des biens classés pour assurer la mise en valeur et la conservation de ceux-ci.

Périmètres de risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure (p. 180)

Voir aussi la fiche 17.

Les zones à risques (zones inondables ou exposées aux éboulements, aux glissements de terrain, aux effondrements karstiques) seront traduites au plan de secteur par un périmètre en surimpression. Dans ces périmètres, seuls seront autorisés les actes et travaux d'utilité publique visant à limiter les dangers dus à ces risques, et ce après réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement.

Périmètres de prévention de captage (p. 218)

Voir aussi la fiche 8.

Les périmètres de prévention de captage qui seront inscrits au plan de secteur correspondront à la zone de prévention éloignée. Dans ce périmètre, l'exécution des actes et travaux peut être interdite ou subordonnée à des conditions ou à des restrictions adéquates destinées à assurer la qualité des eaux souterraines.

Périmètres de bien immobilier classé (pp. 210, 216)

Voir aussi la fiche 9.

Les périmètres de protection autour de biens classés seront suffisamment larges pour assurer la mise en valeur et la conservation du bien.

Ces périmètres de protection doivent être déterminés d'après des critères objectifs. L'enveloppe paysagère doit être fixée en fonction des conditions du terrain et des vues offertes.

N.B. Le CWATUP définit également d'autres types de périmètres, dont le SDER ne parle pas.

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

Évaluation (p. 154)

Comme les autres outils d'aménagement du territoire, les plans de secteur doivent être régulièrement évalués.

Gestion foncière (p. 156)

Une réflexion sera menée en collaboration avec le niveau fédéral sur la possibilité de mettre en œuvre de nouveaux mécanismes permettant de pratiquer une politique foncière à l'échelle régionale, notamment dans le cadre des révisions des plans de secteur.

Études d' incidences (p. 152)

L'étude d'incidences prévue par l'article 42 du CWATUP doit être étroitement associée à l'élaboration du nouveau plan. Au point de départ, elle doit contribuer, par une analyse de tous les aspects du territoire concerné, à la conception de l'avant-projet de plan. Au stade de cet avant-projet, elle doit procéder à une évaluation des effets et des incidences probables de la révision proposée, et émettre des recommandations pour éliminer ou réduire les incidences négatives. Sur cette base, le projet de révision du plan pourra être amendé.

Enquête publique (p. 222)

L'enquête publique liée à la révision du plan de secteur doit être l'occasion de sensibiliser le grand public aux enjeux de l'aménagement du territoire et de souligner le fait que l'aménagement est la concrétisation d'un projet de société.

Les fiches "Opérationnalisation du SDER" ont été réalisées par la Division de l'aménagement et de l'urbanisme (DAU) de la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGATLP) avec la collaboration du Centre de recherche en aménagement du territoire (CREAT) de l'Université catholique de Louvain (U.C.L.) et du Laboratoire d'aménagement des territoires (Faculté universitaire des sciences agronomiques de Gembloux). Elles sont destinées aux professionnels concernés par l'aménagement de l'espace et le développement territorial (responsables politiques, fonctionnaires régionaux et communaux, chercheurs, aménageurs, urbanistes, architectes, etc.) ainsi qu'aux usagers impliqués dans ces démarches (commissions consultatives, mouvements associatifs ou organisations professionnelles, etc.). Elles présentent les options et mesures du SDER en les classant par thèmes. La fiche 00 expose la méthodologie et un index thématique. La liste des fiches est la suivante :

- | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| 1. structuration de l'espace | 9. patrimoine bâti | 17. risques naturels et technologiques |
| 2. contexte suprarégional | 10. organisation de l'espace bâti | 18. révisions du plan de secteur |
| 3. coopération entre communes | 11. logement | 19. aménagement opérationnel |
| 4. activités économiques | 12. paysages | 20. gestion foncière |
| 5. mobilité | 13. agriculture, forêts | 21. administrations régionales |
| 6. patrimoine naturel, biodiversité | 14. tourisme | 22. politiques communales |
| 7. environnement | 15. équipements et services publics | 23. permis d'urbanisme et de lotir |
| 8. ressources naturelles | 16. énergie | 24. sensibilisation et responsabilisation |
-