

Demande de révision de plan de secteur

Contenu du dossier de base (D.II.44)

Introduction

Le dossier de base constitue l'une des pièces de la demande de révision du plan de secteur visée aux articles D.II.46 à D.II.52 CoDT.

Il a pour objet d'exposer au Gouvernement les arguments qui justifient la nécessité de réviser le plan de secteur pour mettre en œuvre un projet. Le dossier doit être précis quant au projet concerné et quant à ses implications en termes d'aménagement du territoire. Ce n'est pas pour autant qu'il constitue un pré-rapport sur les incidences environnementales de la demande.

Avant d'être adressée au Gouvernement, la demande doit être exposée à la population et soumise à l'avis des autorités communales et de diverses administrations et instances. Le dossier qui l'accompagne doit donc être rédigé de manière didactique et compréhensible par un public varié.

Nombre d'exemplaires à fournir

8 exemplaires (minimum) en version papier et 1 exemplaire supplémentaire par commune concernée ;
1 exemplaire reproductible (non relié) ;
1 version numérique (CD-Rom ou clef USB).

Si possible, une version vectorielle des zones concernées par les nouvelles affectations au plan de secteur (shapefile, dxf,...)

Forme/contenu

Toutes les sources d'informations seront citées dans le texte (par exemple : M. Dupont, 2015). Les références bibliographiques complètes seront reprises à la fin du document dans la partie « Bibliographie ».

Les cartes et les plans sont à la fois précis, lisibles et réalisés en couleur. Ils comprennent obligatoirement une légende complète (titre, échelle graphique, symbole représentant le nord géographique, nom de l'auteur, source, date de réalisation, etc.).

Les sources des informations figurant dans la situation de fait sont mentionnées (nom de l'auteur, lieu et dates d'observation et de prises de mesures et, le cas échéant, heures et conditions climatiques, par exemple : mesures de bruit effectuées par M. Dupond du bureau d'études X, route de Hannut km92, les 24 mai et 28 juin 2017, entre 8h et 19h).

Toutes les études spécifiques au site auxquelles il est fait référence sont reproduites en annexes. A contrario, les études à caractère général doivent être référencées (avec lien internet et date de consultation).

Les données utilisées sont récentes.

L'auteur veille à la cohérence des divers chapitres du document.

Contacts/Conseils

Dans le cadre du montage du dossier de demande de révision du plan de secteur, il est conseillé demandeur de compléter ses informations auprès des administrations ou des sociétés qui pourraient être concernées par l'un ou l'autre aspect de la demande. Par exemple : la Direction de la Nature pour ce qui concerne les espèces et habitats protégés, la DGO1 pour ce qui concerne l'aménagement d'un accès ou d'un itinéraire pour le charroi, les gestionnaires des réseaux de transport de fluides et d'énergie et des captages, etc.

Les documents écrits résultant de ces contacts sont reproduits en annexe.

Ces documents sont transmis à titre informatif, ils ne constituent en aucun cas un engagement de la part des sociétés et administrations contactés.

Sources

Le plan de secteur ainsi que de nombreuses autres informations cartographiques sont consultables sur le géoportail de la Wallonie, à l'adresse suivant : <http://geoportail.wallonie.be/home.html>.

La consultation est également possible sur le site internet : <http://webgisdgo4.spw.wallonie.be/viewer/#theme=PDS>

Structure et contenu du dossier de base (art. D.II.44)

Important :

Ce contenu-type est destiné à guider les rédacteurs du dossier de base. Il définit sa structure et explicite son contenu. Si chaque point doit être examiné, il est par contre inutile de détailler les aspects qui n'ont aucune influence sur la demande ou qui ne sont pas influencés par elle.

1. Table des matières

Le dossier de base comporte une table des matières qui indique la liste des cartes, des figures et des photos (avec le numéro de page où les trouver), la bibliographie, les annexes et le lexique. Les pages du document sont numérotées.

2. Initiateur de la demande de révision de plan de secteur

Demandeur du projet :

- Commune ;
- Personne physique ou morale, privée ou publique.

Adresse et coordonnées (tél., fax, E-mail) de(s) la(es) personne(s) de contact.

3. Opérateur technique

Bureau d'études, société ou personne physique qui a réalisé, ou contribué à réaliser, le dossier ou des parties du dossier.

Préciser leurs compétences particulières ainsi que la (les) personne(s) de contact et ses (leurs) coordonnées (adresse, tél., fax, e-mail).

Rappel

Sur base du principe d'impartialité, l'élaboration du dossier de base et la réalisation de l'évaluation des incidences du plan ou du projet issu de cette même demande doivent être exécutés par des bureaux distincts et ce pour éviter d'être à la fois juge et partie.

4. Objet de la demande de révision du plan de secteur

L'objectif est de présenter de manière synthétique l'objet de la demande de révision du plan de secteur.

5. Objectifs poursuivis par la demande de révision du plan de secteur et motivation quant à la nécessité de réviser le plan de secteur

Il s'agit de présenter de manière synthétique les objectifs et le projet qui sous-tendent la demande de révision du plan de secteur et les arguments qui justifient la nécessité de réviser le plan de secteur pour mettre en œuvre ces objectifs et projet.

6. Localisation de la demande de révision du plan de secteur

Cette partie comprend :

- le nom du(des) plan(s) de secteur concerné(s) ;
- le périmètre de révision sollicité ;
- la (les) modification(s) du plan de secteur sollicitée(s) (affectations et superficies), y compris les compensations ;
- la (les) commune(s) concernée(s), en ce compris les communes concernées par une compensation ;
- la localisation précise (province(s), commune(s), lieu-dit, rue, n° de planche IGN) ;
- la localisation générale du site dans son environnement, sur fond IGN au 1/50.000^{ème} et 1/10.000^{ème}.

7. Description et analyse de la situation existante de fait et de droit (art. D.II.44, 3°)

L'objectif est de démontrer la compatibilité du (des) périmètre(s) retenu(s) (objet et compensation(s)) au regard de la situation existante de fait et de droit.

La situation des terrains concernés par le projet (objet de la demande et compensations - étudiés séparément) et celle de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent, sont établis **à l'échelle la plus adéquate au regard des thématiques abordées et des impacts potentiels du projet.**

Cette partie est accompagnée de photographies et de tout élément de cartographie nécessaires à la bonne compréhension et à la justification des impacts du projet.

Chaque thématique de la situation existante, développe les points suivants : **thématique – existence – impact(s) potentiels pressentis – conclusion.**

La situation de fait et de droit comporte donc deux niveaux de rédaction :

- un relevé synthétique qui liste l'ensemble des thématiques (si une thématique est absente du périmètre étudié, la mention « néant » sera indiquée) ;
- une description et une analyse (fouillée et croisée, en variant éventuellement les échelles) **des seuls éléments pertinents.**

Le **conclusion** décrit dans quelle mesure chaque thématique de la situation existante constitue, ou non, un atout, une faiblesse, une opportunité ou une menace (tableau AFOM) en cas de mise en œuvre de la révision du plan de secteur. Les éléments qui n'ont pas de relation avec le projet ne sont pas développés.

Une liste non exhaustive des éléments de situation de fait et de droit est reprise à titre informatif en annexe. Un grand nombre de ces informations sont disponibles sur le Géoportail de la Wallonie (<http://geoportail.wallonie.be/home.html>) ainsi que sur le site de la DGO4 (<http://webgisdgo4.spw.wallonie.be/viewer/>).

8. Le(s) périmètre(s) concerné(s) (art. D.II.44, 2°), sur base de la description et de l'analyse de la situation de fait et de droit

L'objectif est de délimiter, de décrire et de justifier, le périmètre concerné (choix des zones, de leur superficie et de leur localisation) en fonction des caractéristiques du site et du projet de révision.

Le périmètre ici considéré est celui qui permet au demandeur de réaliser son projet. Il ne porte dès lors pas sur les compensations.

Sont décrits et motivés :

- les modifications planologiques nécessaires à la réalisation du projet :
 - les affectations (D.II, 21, §1^{er}, 1°) ;
 - le tracé ou périmètre de réservation (réseau des principales infrastructures de communication et de transport de fluides) au sens de l'article D.II.21, §1^{er}, 2° ;
 - les périmètres de protection au sens de l'article D.II.21, §2 et leur justification ;
 - les prescriptions supplémentaires au sens de l'article D.II.21, §3 et leur justification ;
- le recours ou non à la procédure « plan-permis » (article D.II.54), à l'élaboration d'un périmètre de reconnaissance ou de SAR : articulation du périmètre avec celui du permis ;
- le cas échéant, les expropriations et les préemptions envisagées ;

9. Propositions de compensations visées à l'article D.II.45, §3 du CoDT (art. D.II.44, 6°), sur base de la description et de l'analyse de la situation de fait et de droit.

L'objectif est de permettre de vérifier le caractère adéquat des compensations proposées.

Cette partie comprend :

- la description et justification des compensations planologiques au regard de l'article D.II.45, §3 du CoDT ;

- la description et justifications des compensations alternatives éventuelles à caractère planologique et non planologique (nature, bénéficiaires de la compensation, phasage, proportionnalité, etc.) au regard des articles D.II.45, §3 et R.II.45-1 à 45-4 du CoDT ;
- une première estimation des impacts résiduels probables découlant de l'inscription de la zone faisant l'objet de la compensation alternative (article D.II.45, §3, al 2) ;
- les atouts de localisation du (des) site(s) visé(s) et/ou du choix de la(les) compensation(s) alternative(s).

10. Une ou plusieurs propositions d'avant-projet établies au 1/10.000ème (art. D.II.44, 5°, 7°, 9° et 10°)

Elles recouvrent **toutes les modifications du plan de secteur proposées pour le périmètre de révision**, à savoir : les nouvelles affectations, en ce compris celles liées aux compensations planologiques et alternatives se traduisant planologiquement, les nouveaux périmètres de protection et prescriptions supplémentaires éventuels ainsi que les tracés projetés, ou les périmètres de réservation qui en tiennent lieu, du réseau des principales infrastructures de communication et de transport de fluides et d'énergie.

Les modifications proposées seront reprises sur une carte sur fond IGN au 1/10.000^{ème}. Il est préférable de fixer les limites des zones sur des repères physiques (ou, à défaut, sur des parcelles cadastrales). Ces limites sont représentées à l'échelle du plan de secteur (1/10.000^{ème}) et en gardant une cohérence générale du plan de secteur.

La proposition d'avant-projet est accompagnée d'une description littérale succincte permettant de préciser les données graphiques et d'une justification des choix effectués, en ce compris la conformité à l'article D.II.45 du Code.

En cas d'inscription d'une zone d'enjeu régional ou d'enjeu communal, cette proposition devra être accompagnée de la justification de la conformité des affectations et du périmètre retenus au regard des articles D.II.45, §4 ou D.II.45, §5.

Carte d'affectation des sols en cas de ZER ou de ZEC (art. D.II.44, alinéa 2)

Cette carte est l'outil à valeur indicative permettant au Gouvernement ou à la commune de traduire schématiquement ses intentions pour préciser l'aménagement d'une zone d'enjeu régional ou d'enjeu communal. Il ne s'agit dès lors pas de dresser la situation de fait des terrains, mais bien de représenter la manière dont le projet va la modifier après réalisation.

Elle est établie à l'échelle la plus appropriée et doit comporter les éléments suivants :

- 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 et, pour les affectations résidentielles, la densité préconisée pour les terrains non bâtis ou à réaménager, ou pour les ensembles bâtis à restructurer de plus de deux hectares ;
- e) la structure écologique ;
- f) le cas échéant, les lignes de force du paysage modifiées ou maintenues par le projet ;
- g) lorsqu'il est envisagé de faire application de l'article D.IV.3, alinéa 1er, 6° du CoDT, les limites de lots à créer ;
- h) le cas échéant, le phasage de la mise en œuvre de la carte d'affectation des sols.

11. La justification de la révision projetée du plan de secteur au regard de l'article D.I.1 et du Schéma du Développement territorial (art. D.II.44, 1°)

Justification de la révision projetée au regard de l'article D.I.1. du CoDT

L'objectif est d'expliquer en quoi le projet rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins de la collectivité wallonne tout en ne compromettant pas la satisfaction des autres besoins énumérés à l'article D.I.1. du CoDT.

Il est demandé de justifier que le projet :

- assure un développement attractif du territoire wallon (pour les populations et pour les investisseurs) ;
- tienne compte de la cohésion sociale en favorisant l'accès de la population aux droits fondamentaux (notamment droit au travail, à une vie digne (exemple : revenu), et à un environnement sain) ;
- tienne compte des dynamiques et des spécificités territoriales (en quoi le projet se fonde sur l'exploitation de dynamiques socio-économiques existantes dans cette partie du territoire wallon et en quoi ce territoire présente des caractéristiques géographiques adaptées au projet) ;
- assure un développement durable du territoire.

Si l'initiative émane d'un pouvoir public, il y a lieu de justifier comment la révision de plan de secteur s'inscrit dans son rôle d'acteur, de gestionnaire et de garant du développement durable et attractif du territoire.

Justification de la révision projetée au regard du Schéma de Développement du Territoire¹

Il convient donc dans cette section de décrire :

- les objectifs, options et mesures de mise en œuvre du SDT auxquels répond la révision ;
- le positionnement du projet dans le projet de structure spatiale pour la Wallonie (adéquation de la localisation au regard du projet de structure spatiale du SDT et contribution potentielle du projet à la réalisation de cette structure spatiale) ;
- le cas échéant, la liste des écarts et leur motivation (voir article D.II.20).

12. Rapport justificatif des alternatives examinées et non retenues, compte tenu notamment des besoins auxquels répond la révision projetée, des disponibilités foncières en zones destinées à l'urbanisation et de leur accessibilité (art. D.II.44, 4°)

L'objectif est de conforter les options de l'avant-projet par la proposition d'alternatives (localisation, périmètre, affectation, tracé ou périmètre de réservation en tenant lieu).

Cette partie comprend :

- l'alternative 0 c'est-à-dire les solutions envisagées pour ne pas devoir réviser le plan – alternative zéro) ; de localisation (échelle macro) ;
- les alternatives de délimitation (échelle micro) ;

qui ont été examinées et non retenues compte tenu des besoins (examinés ci-dessus) auxquels répond la révision, des disponibilités foncières dans les autres zones du plan de secteur compatibles avec le projet envisagé et de leur caractéristiques.

13. Le cas échéant, le plan ou le projet de plan d'expropriation et/ou le périmètre de préemption (art. D.II.44, 8°, D.VI.4 et D.VI.23)

L'objectif est de définir et de justifier les éventuels périmètres d'expropriation (art. D.IV.1) et/ou de préemption (art. D.VI.17).

¹ Depuis le 1^{er} juin 2017, en application de l'article D.II.58 du Code, le Schéma de Développement de l'Espace régional (SDER) est devenu le Schéma du Développement du territoire (SDT).

14. Le cas échéant, la liste des schémas de développement pluricommunaux ou communaux et guides communaux à élaborer, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie (art. D.II.44, 11°)

Les propositions présentées sont justifiées au regard :

- de l'obsolescence des dispositions existantes (obligatoire pour les schémas, art. D.II.15) ;
- de l'incompatibilité des dispositions existantes avec le projet (nécessité d'abroger ou de réviser un document existant) ;
- de la nécessité d'élaborer un nouveau schéma ou guide pour mettre en œuvre une zone qui ferait le cas échéant l'objet d'une prescription supplémentaire (art. D.II.21, §3).

Cette partie indique si le recours au mécanisme d'abrogation de schémas et guide conjointement à la révision du plan de secteur est sollicité.

15. Bibliographie

16. Annexes

17. Lexique

Annexe – liste non exhaustive des éléments de la situation de fait et de droit

Situation de fait (du site et de ses abords)

Milieu naturel et physique

- **Géologie** : (étude géologique au sein de la zone occupée) ;
- **Pédologie** : (caractérisation du type de sol des terrains concernés, qualité et rareté. Joindre un extrait de la carte pédologique) ;
- **Hydrologie et Hydrogéologie** : (bassins et sous-bassins versants, cours d'eau (catégories), plans d'eau, nappes aquifères, captages publics et privés, piézométrie, zones vulnérables, zones de contrainte environnementale) ;
- **Pluviométrie** ;
- **Topographie** (carte et texte) ;
- **Paysage** : (description du paysage existant et lignes de force, points de visibilité et enveloppe du site concerné, périmètres et points de vue ADESA + joindre rapport photographique) ;
- **Biodiversité** : (faune et flore, biotopes, identification des sites de grand intérêt biologique, présences éventuelles d'espèces rares ou menacées, situation par rapport aux zones protégées ou sensibles) ;
- **Risques naturels et contraintes géotechniques auxquels est soumis le périmètre** (inondation, phénomènes karstiques, risques miniers, éboulement, glissement de terrain, risque sismique,...) ;
- **Etc.**

Milieu humain

- **Cadre bâti** : (localisation de l'habitat, structure urbanistique, densité, morphologie architecturale du bâti, espaces verts publics, présence de biens immobiliers sur le site) ;
- **Equipements socio-culturels sensibles** (maisons de retraite, écoles, crèches, hôpitaux, ...) ;
- **Infrastructures** (existantes et désaffectées) et **équipements publics** (voiries, voies navigables, chemins de fer, voies lentes, lignes électriques aériennes et souterraines, gazoducs et oléoducs, autres adductions) ;
- **Accessibilité au site** : voies d'accès routier (réseau, gabarit, capacité, situation actuelle du trafic sur les voies d'accès), chemin de fer (lignes, point d'arrêt, fréquence), TEC (idem), voie navigable (gabarit, quai aménagé,...) ;
- **Equipements d'adduction** (impétrants : eau, électricité, gaz,...) **et de collecte et de traitement des eaux usées** ;
- **Biens patrimoniaux** (sites archéologiques connus, etc.) ;
- **Activités économiques existantes** (sur les terrains concernés) : agriculture (superficie, exploitants, productions (élevage/cultures), situation des exploitants), sylviculture, activité économique mixte ou industrielle (type d'entreprises), etc. ;
- **Zones vulnérables SEVESO** ;
- **Autres activités humaines** (loisirs, tourisme, etc.) ;
- **Ambiance sonore et olfactive** (données existantes ou mesurées au niveau des habitations et des zones d'habitat, de loisirs, des zones sensibles telles que home, école, crèche les plus proches, préciser les lieux des mesures, les dates et les heures ; direction du vent) ;
- **Qualité de l'air – Poussières** (données existantes ou mesurées au niveau des habitations et des zones d'habitat, de loisirs, des zones sensibles telles que home, école, crèche, les plus proches, préciser les lieux de mesures, les dates et les heures ; direction du vent) ;
- **Etc.**

Situation de droit (du site et de ses abords)

- **Situation réglementaire du site actuel** (*permis et autorisations couvrant les activités existantes, demandes en cours, situations infractionnelles éventuelles*) ;
- **Documents d'aménagement normatif et d'urbanisme :**
(Mentionner tant les documents en vigueur que ceux en cours d'élaboration ou de révision)
 - Niveau régional** (*plan de secteur, guides régionaux d'urbanisme (anciennement règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR) et zones protégées en matière d'urbanisme (ZPU)*) ;
 - Niveau communal** (*guides communaux d'urbanisme (anciennement règlements communaux d'urbanisme (RCU) et règlements communaux de bâtisses (RCB), schémas de développement communal (anciennement schémas de structure communal (SSC)), schémas d'orientation locaux (anciennement plans communaux d'aménagement (PCA), plans communaux d'aménagement dérogatoires (PCAD) et plans communaux d'aménagement révisionnels (PCAR), rapports urbanistiques et environnementaux (RUE), schémas directeurs (SCD)), etc.) ;*
- **Périmètres d'autorisation à restriction de droits civils** (*permis d'urbanisation existants (anciennement permis de lotir), périmètres ayant fait l'objet d'une intervention du Fonds des calamités, biens immobiliers soumis au droit de préemption, biens immobiliers soumis à l'expropriation pour cause d'utilité publique, servitudes, ...*) ;
- **Périmètres inhérents aux politiques d'aménagement opérationnel** (*périmètres de revitalisation urbaine, de rénovation urbaine, périmètres de remembrement urbain, sites de réhabilitation paysagère et environnementale, zones d'initiatives privilégiées, sites à réaménager (SAR), ...*) ;
- **Documents de planification relevant d'autres politiques** (*parc naturel, contrat de rivière, plan communal d'environnement pour le développement durable, plan communal de développement de la nature, charte paysagère, ...*) ;
- **Biens soumis à une réglementation particulière :**
 - **Sol** (*données éventuelles relatives aux terrains concernés dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 10 du décret relatif à la gestion des sols ou à défaut les meilleures données disponibles auprès du Service public de Wallonie ou d'autres organismes (SPAQUE - Walsols, etc.)*) ;
 - **Eau** (*schéma régional des ressources en eau, captages, zones de prévention et de surveillance des captages, plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH), cours d'eau non navigables (catégories), zones vulnérables, wateringues, etc.*) ;
 - **Faune et flore** (*statut juridique des bois et forêts (soumission au régime forestier), réserves forestières, réserves naturelles domaniales et agréées, périmètres Natura 2000 (zones spéciales de conservation, zones de protection spéciale de l'avifaune), zones humides d'intérêt biologique (dont sites Ramsar), etc.), cavités souterraines d'intérêt scientifique, ...*) ;
 - **Activités économiques** (*périmètres de remembrement légal des biens ruraux, périmètres de reconnaissance économique, zones franches urbaines et rurales*) ;
 - **Infrastructures** (*statut juridique des voiries et voies de communication (dont réseau RAVeL et voiries vicinales, voies navigables, etc.), canalisations de fluides et d'énergie et lignes électriques (déclaration d'utilité publique, permissions de voirie, etc.), etc.), zones non aedificandi associées ;*
 - **Mobilité** (*plans communaux et inter-communaux de mobilité*) ;
 - **Paysage** (*périmètres d'intérêt paysager et de points de vue remarquable*) ;
 - **Patrimoine** (*monuments, sites et ensembles architecturaux classés, zones de protection de classement, carte archéologique, biens repris à l'inventaire du patrimoine régional, biens repris à l'inventaire communal, listes de sauvegarde, patrimoine exceptionnel, patrimoine mondial, arbres et haies remarquables, etc.*) ;
 - **Risques naturels** (*zones d'aléa d'inondation, axes de ruissellement, plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), karst, etc.*) ;
- **Etc.**