



**CO**  
**DT**

CODE  
DU DÉVELOPPEMENT  
TERRITORIAL

# ECARTS & DEROGATIONS

**Formation continue des CeM**

**Mardi 14 novembre 2017**

DGO4 – DATU – Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture

Josiane Pimpurniaux



# Plan de la présentation

1. Ecart ou dérogation ?
2. Qui accorde la dérogation ou l'écart?
3. A quelles conditions accorder une dérogation ?
4. A quelles conditions accorder un écart ?
5. Comment repérer un écart ou une dérogation ?
6. Quelles modalités de participation?
7. En synthèse



# 1. Ecart ou dérogation ? ( permis et CU2)

SCHÉMAS, CAS, GRU (pie), GCU,  
permis d'urbanisation



Valeur indicative: qui  
indique, donne la  
direction, les objectifs



## ÉCART

qui ne respecte pas une  
indication



URBANISME DE PROJETS

PLANS DE SECTEUR, GRU (pie)



Valeur réglementaire:  
qui s'impose



## DÉROGATION

qui ne respecte pas une  
norme



URBANISME DE CONTRAINTES  
PLAN D'AFFECTATION



## 2. Qui accorde la dérogation ou l'écart ?

DEROGATION au plan de secteur, ou normes GRU	Collège avec avis <b>conforme</b> du FD FD si autorité compétente GVT si autorité compétente
ECART Quand décentralisation (SDP et/ou SDC + CCATM), SOL, permis d'urbanisation, ou ZEC (sauf dernier cadre)	Collège avec avis <b>simple</b> du FD FD si autorité compétente GVT si autorité compétente
ECART à CAS ou indications GRU : Enseigne, nouveau logement, arbres, sapin de Noël, dépôt et caravanes + impact limité (sauf classé ou assimilé) (sauf dernier cadre)	Collège, avec avis <b>simple</b> du FD FD si autorité compétente GVT si autorité compétente
ECART à SDT, SDP, SDC, SOL, GCU et PU : Enseigne, nouveau logement, arbres, sapin de Noël, dépôt et caravanes + impact limité (sauf classé ou assimilé)	Collège, <b>sans avis</b> du FD FD si autorité compétente GVT si autorité compétente

# 3. A quelles conditions accorder une dérogation?

PLAN DE SECTEUR

Normes du  
GUIDE REGIONAL

Art. D.IV.13

Un permis ou un certificat d'urbanisme n°2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations:

- 1) sont justifiées compte tenu des **spécificités du projet** au regard du **lieu précis** où celui-ci est envisagé;
- 2) **ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente** du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme **dans le reste de son champ d'application**;
- 3) concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des **paysages** bâtis ou non bâtis.



# Focus sur les types de dérogation au plan de secteur

**Quid du caractère exceptionnel des dérogations?**

**Quid du caractère indispensable des dérogations pour la réalisation du projet?**

**Conservation du régime binaire :**

- dérogations ouvertes à toute demande mais ne pouvant être accordées que dans des circonstances de fait particulières  
*Articles D.IV.6 à D.IV.10*
- dérogations qui ne sont accessibles qu'à certaines demandes qui ne requièrent pas de circonstances particulières  
*Articles D.IV.11 renvoyant aux D.IV 22, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 2°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11° et à l'article DIV.25 et le permis relatif aux constructions et équipements destinés aux activités d'intérêt général ou le CU n°2.*



# Focus sur les types de dérogation au plan de secteur

## Au sein d'une même zone

CoDT

### Art. D.IV.6 Alinéa 1

Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n°2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit **d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 6° et 7°.**

CWATUP

### Art.111 Alinéa 1

Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet **de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction.**

*Nouveauté: modifier la destination du bien ou créer des logements, sans que le bien ne soit, par ailleurs, agrandi, transformé ou reconstruit.*



# Focus sur les types de dérogation au plan de secteur

## Au sein d'une même zone

CoDT

CWATUP

### Art. D.IV.6 Alinéa 2

Les aménagements **accessoires et complémentaires aux constructions**, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés.

Nouveauté

### A souligner :

- Le lien physique avec le bâtiment concerné n'est plus une exigence.
- Les aménagements doivent être situés à proximité et être fonctionnellement complémentaires au bâtiment principal et à son affectation.
- Les modules de production d'électricité ou de chaleur qui desservent totalement des bâtiments privés notamment les stations d'épuration nécessaires à l'utilisation des bâtiments autorisés font partie des aménagements accessoires et complémentaires, on couvre également.



# Focus sur les types de dérogation au plan de secteur

## Dans n'importe quelle zone

CoDT

### Art. D.IV.6 Alinéa 3

Aux fins de production d'électricité ou de chaleur, peut être octroyé en dérogation au plan de secteur un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n°2 relatif à la **production d'énergie** destinée partiellement à la collectivité c'est-à-dire d'énergie **partiellement** rejetée dans le réseau électrique ou dans le réseau de gaz naturel ou desservant un réseau de chauffage urbain

CWATUP

### Art.111 Alinéa 1

Les modules de production d'électricité ou de chaleur **qui alimentent directement ces constructions**, installations ou bâtiments, situés sur le même bien immobilier et dont la source d'énergie est exclusivement **d'origine solaire**, peuvent être autorisés, en ce compris lorsqu'ils sont implantés de manière isolée.

Nouveauté : S'ajoute à l'hypothèse visée par l'article 111, alinéa 3 du CWATUP. La dérogation permettra d'autres filières (cogénération ou biomasse).

Différences avec l'article 111, alinéa 3 du CWATUP :

- ne requiert pas que le module alimente le même bien et que celui-ci soit conforme au plan de secteur
- requiert par contre que l'énergie produite soit partiellement rejetée dans le réseau
- ne requiert pas que la source d'énergie soit exclusivement solaire



# Focus sur les types de dérogation au plan de secteur

## Dans une zone contiguë

CoDT

### Art. D.IV.7

Pour des besoins économiques ou touristiques, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n°2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les bâtiments et installations ou ensembles de bâtiments et installations qui forment une **unité fonctionnelle** lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parc et des périmètres de point de vue remarquable.

Dans ce cadre, **les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés** de ceux-ci peuvent également être autorisés.

CWATUP

### Art.111 Alinéa 2

Pour des besoins économiques ou touristiques, les bâtiments et installations ou ensembles de bâtiments et installations qui forment une **unité fonctionnelle**, peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable.

*Nouveauté:* les aménagements accessoires et complémentaires peuvent être isolés



# Focus sur les types de dérogation au plan de secteur

## Dans une zone contiguë

CoDT

### Art. D.IV.8

Aux fins de production d'électricité ou de chaleur, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n°2 y relatif peut être octroyé dans une zone contiguë et en dérogation au plan de secteur, pour les **modules** qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, conforme au plan de secteur.

CWATUP

### Art.111 Alinéa 3

Aux fins de production d'électricité ou de chaleur, peuvent être autorisés dans une zone contiguë les **modules** qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, conformes au plan de secteur **et dont la source d'énergie est exclusivement d'origine solaire.(...)**

Nouveauté : La dérogation permettra d'autres filières (cogénération ou biomasse).



# Focus sur les types de dérogation au plan de secteur

## Dans une zone contiguë

CoDT

Aux fins d'assainissement des eaux usées, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n°2 y relatif peut être octroyé dans une zone contiguë et en dérogation au plan de secteur, pour **les systèmes d'épuration individuelle** au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement en lien avec toute construction, installation ou bâtiment, conforme au plan de secteur.

Un permis d'urbanisation ou un certificat d'urbanisme n°2 y relatif peut être octroyé dans une zone contiguë et en dérogation au plan de secteur, pour **les systèmes d'épuration individuelle** au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement en lien avec toute construction, installation ou bâtiment conforme au plan de secteur et situé dans le périmètre du permis.

*Nouveauté: transposition des principes d'énergie aux système d'assainissement des eaux*



# Focus sur les types de dérogation au plan de secteur

## Dans une même zone ou dans une zone contiguë

### Art.D.IV.9 Comblement

À l'exclusion des zones naturelles, des zones de parc et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n°2 y relatif peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :

1° le terrain soit situé entre deux habitations construites **ou entre une habitation construite** avant l'entrée en vigueur du plan de secteur **et une habitation construite en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural** et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum ;

### Art. 112 Comblement

A l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :

1° le terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum ;

Deux hypothèses:

- 2 habitations construites avant l'entrée en vigueur du PS (CWATUP)

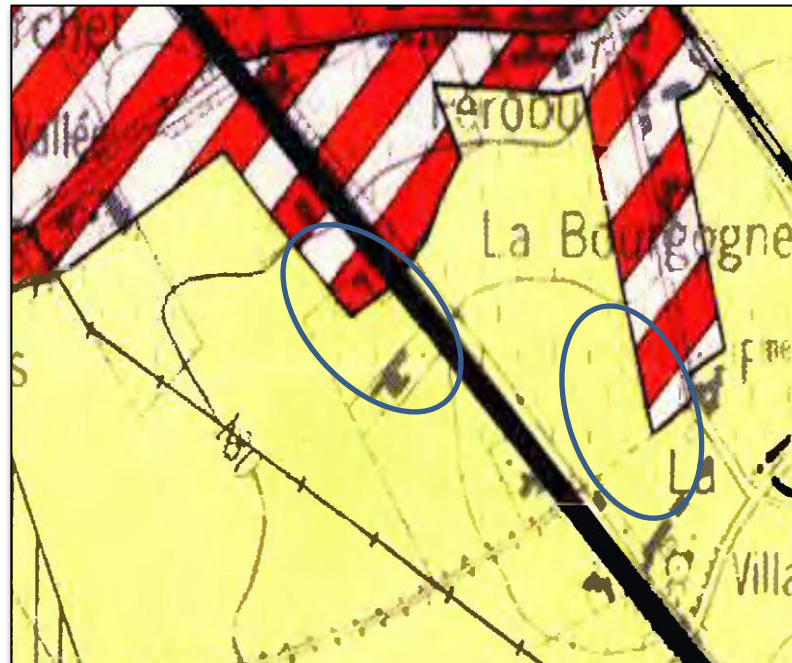
- 1 habitation construite avant l'entrée en vigueur du PS et habitation en ZH ou ZHCR ( nouveauté)

Calcul « *indépendamment de la présence sur le terrain concerné d'un élément naturel ou artificiel tel un cours d'eau ou une voirie* » Réception de la jurisprudence du CE.



# Focus sur les types de dérogation au plan de secteur

*Exemple*



# Focus sur les types de dérogation au plan de secteur

2° ce terrain et ces habitations soient situés à front et du même côté d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

3° les constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

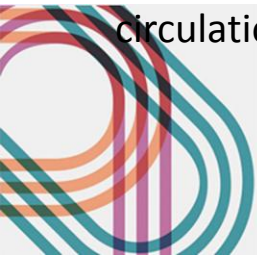
La distance de 100 mètres visée à l'alinéa 1er, 1°, se calcule indépendamment de la présence, dans le terrain concerné, d'un élément naturel ou artificiel tel un cours d'eau ou une voirie.

Toutefois, aucun permis ou certificat d'urbanisme n°2 ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voiries publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins.

2° ce terrain et ces habitations soient situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

les constructions transformations, agrandissements ou reconstructions s'intègrent **au site bâti ou non bâti** et ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

Toutefois, aucun permis ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voies publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins.



# Focus sur les types de dérogation au plan de secteur

Dans n'importe quelle zone sauf ZDE et ZE

## Art. D.IV.10

En dehors des zones d'extraction et des zones de dépendances d'extraction, un permis d'urbanisme ou **un certificat d'urbanisme n°2** peut être octroyé pour une durée limitée, sur avis du pôle « Aménagement du territoire », pour un établissement destiné à **l'extraction ou à la valorisation de roches ornementales** à partir d'une carrière ayant été exploitée et nécessaire à un chantier de rénovation, de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction d'un immeuble dans le respect du site bâti.

## Art. 110

En dehors des zones d'extraction, peut être autorisé pour une durée limitée, sur avis de la commission visée à l'article 5, l'établissement destiné à **l'extraction ou à la valorisation de roches ornementales** à partir d'une carrière ayant été exploitée et nécessaire à un chantier de rénovation, de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction d'un immeuble dans le respect du site bâti.



# Focus sur les types de dérogation au plan de secteur

## Art. D.IV.11

Outre les dérogations prévues aux articles D.IV.6 à D.IV.10, le permis visé à l'article D.IV.22, alinéa 1er, 1°, 2°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11° et à l'article D.IV.25 et le permis relatif aux constructions et équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général ou le certificat d'urbanisme n°2 peut être accordé en dérogeant au plan de secteur.

### *D.IV.22, alinéa 1<sup>er</sup>*

- 1° personne de droit public*
- 2° actes et travaux d'utilité publique*
- 4° zone bleue ou blanche*
- 5° périmètre SAR et SRPE*
- 7° finalités d'intérêt général listées*
- 10° périmètre de remembrement urbain*
- 11° patrimoine exceptionnel*
- + permis gouvernemental*
- + finalités d'intérêt général non listées*

## Art. 127, § 3

Pour autant (...), lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 2°, 4°, 5°, 7° et 8°, (...)le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement.

### *Art. 127, § 1er, alinéa 1er*

- 1° personne de droit public*
- 2° actes et travaux d'utilité publique (inclus patrimoine exceptionnel)*
- 4° zone bleue ou blanche*
- 5° périmètre SAR et SRPE*
- 7° constructions et équipements de service public ou communautaire*
- 8° périmètre de remembrement urbain*



# Focus sur les types de dérogation au plan de secteur

Rappel: les réseaux des infrastructures de communication routière, ferroviaire et fluviale et les réseaux des infrastructures de transport de fluide ou d'énergie, en ce compris les raccordements privés et les éléments accessoires, **sont compatibles** avec toutes les destinations du plan de secteur. Cfr article D.II.23



# Focus sur les cas de dérogation aux normes GRU

## CoDT

### Art. D.IV.12

Un permis ou un certificat d'urbanisme n°2 peut être octroyé en dérogation aux normes d'un guide régional d'urbanisme.

### Rappel:

Sont abrogées les indications ou les normes d'un guide régional ou communal d'urbanisme, d'un schéma pluricommunal ou communal et les dispositions du plan et des prescriptions d'un permis d'urbanisation qui impliquent une dérogation ou un écart ou qui interdisent la pose, sur les bâtiments ou dans les cours et jardins, de modules de production d'électricité ou de chaleur dont la source d'énergie est exclusivement d'origine solaire.

Cette disposition n'est toutefois pas applicable aux bâtiments repris à l'inventaire du patrimoine visé à l'article 192 du Code wallon du patrimoine ainsi qu'aux bâtiments visés à l'article 185, alinéa 2, a. et b., qui sont classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde en vertu du même code. (Article 2 des dispositions finales)



## En synthèse :

Un **permis d'urbanisme** peut bénéficier de:

- tous les écarts
- toutes les dérogations

Un **permis d'urbanisation** peut bénéficier de :

- tous les écarts
- de la dérogations au plan de secteur visée à l'article D.IV.8 (épuration individuelle dans une zone contigüe)
- des dérogations au plan de secteur visées à l'article D.IV.11 :  
*« Outre les dérogations prévues aux articles D.IV.6 à D.IV.10, le permis visé à l'article D.IV.22, alinéa 1er, 1°, 2°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11° et à l'article D.IV.25 et le permis relatif aux constructions et équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général ou le certificat d'urbanisme n°2 peut être accordé en dérogeant au plan de secteur. »*
- de toutes les dérogations au GRU



# 4. A quelles conditions accorder un écart?



## Art. D.IV.5

Un permis ou un certificat d'urbanisme n°2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet:

- 1) **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 ;
- 2) contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des **paysages** bâtis ou non bâtis.



**Le CoDT soumet les écarts à des critères à respecter, ce qui n'était pas le cas du CWATUP.**

La différence entre les écarts à des documents à valeur indicative et les dérogations est donc réduite.



# Focus sur les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire et d'urbanisme

## Objectifs de développement du territoire et d'aménagement du territoire :

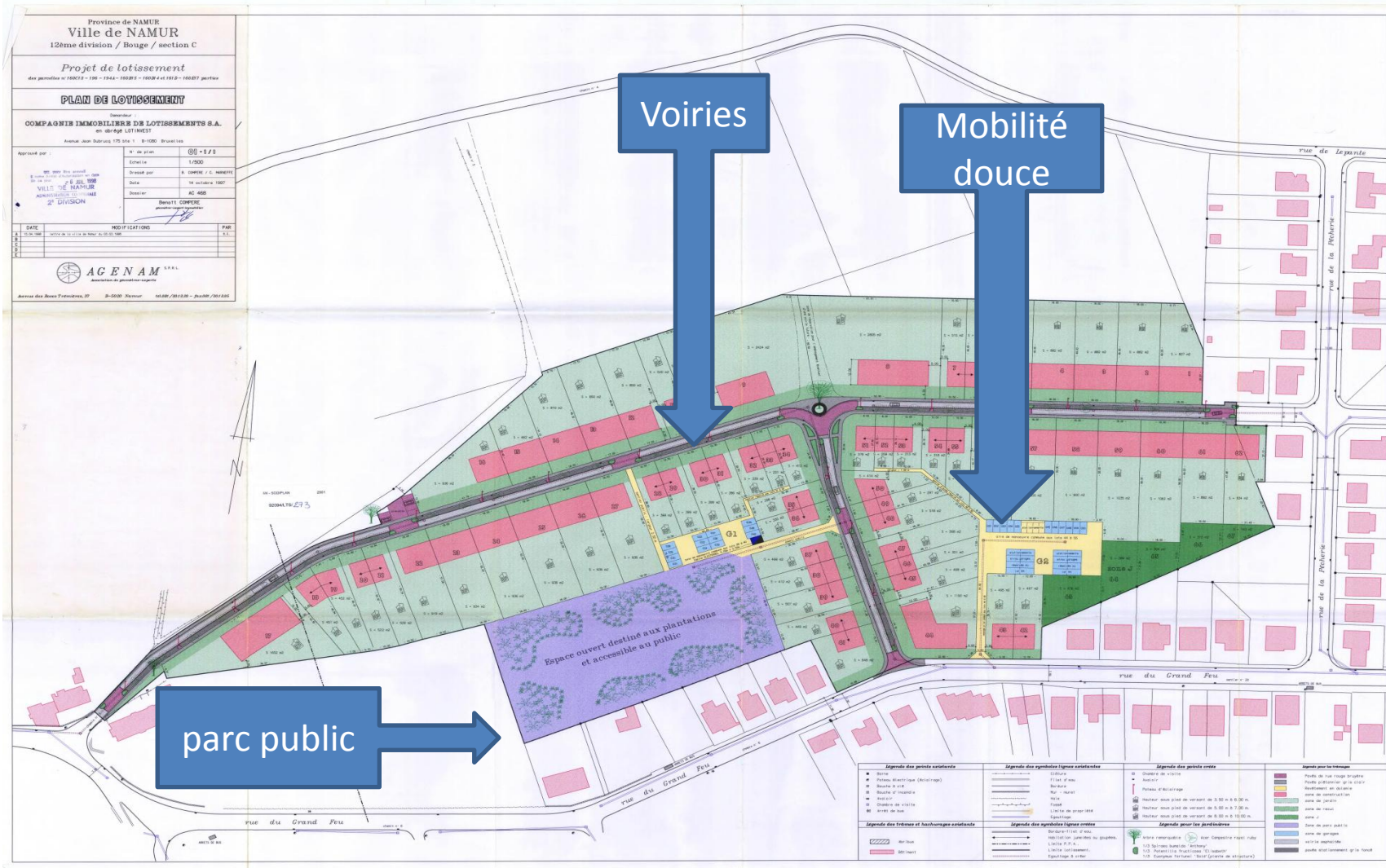
- 1) la lutte contre l'étalement urbain et l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources;
- 2) le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale;
- 3) la gestion qualitative du cadre de vie;
- 4) la maîtrise de la mobilité.

// Répartition des fonctions, des activités sur le territoire (2D)

## Objectifs d'urbanisme :

// Manière d'aménager les espaces bâtis et non bâtis (3D)





# ÉCART



## LIMITES :

1. **Motivation** par rapport aux critères définis à l'article D.IV.5
2. Le schéma **d'échelle la plus restreinte** s'applique (sauf postérieur supérieur)
3. Vérifier les **incompatibilités** entre schémas/guides



# 5. Comment repérer un écart ou une dérogation ?

CONTENU DE LA DEMANDE : annexes 4 à 11

## Cadre 7 – Liste et motivation des dérogations et écarts

Lorsque la demande implique une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, ou un écart à un schéma, à une carte d'affectation des sols, aux indications d'un guide d'urbanisme ou au permis d'urbanisation, la justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 à D.IV.13. du CoDT :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



# 6. Quelles modalités de participation ?

Art. D.IV.40 complété par R.IV.40-1 et R.IV.40-2

Dérogation	Ecart aux PCA et règlements communaux et régionaux d'avant CoDT	Ecart au permis d'urbanisation	Autres écarts
Enquête publique	Annonce de projet jusqu'à révision ou abrogation	Annonce de projet	Ni enquête, ni annonce de projet

Art. D.VIII.3

Si le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 nécessite une annonce de projet et une enquête publique, le dossier est soumis à enquête publique.



# 7. En synthèse

	ECART	DEROGATION
Avis du FD	Sans <b>ou</b> Simple	Conforme
Participation/publicité	Sans pour les nouveaux outils indicatifs <b>ou</b> Annonce de projet pour : -PCA (SOL) , RCU (GCU) et RRU (GRU indicatif) jusqu'à révision ou abrogation -permis d'urbanisation (tous)	Enquête publique



# 7. En synthèse

	ECART	DEROGATION
Durée de la publicité	Pas de publicité ou 3 semaines d'affichage 15 jours réclamation D.VIII.6	15 jours réclamation D.VIII.14
Avis CCATM	Facultatif	Obligatoire R.IV.35
Délais Collège	30, 75 ou 115 jours D.IV.46	115 jours D.IV.46



Merci pour votre attention

