

# LES OUTILS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL : LE PLAN DE SECTEUR



## L'INTÉRÊT DU PLAN DE SECTEUR

On ne peut pas, en Wallonie, construire un building au milieu d'une forêt, un parking dans une réserve naturelle ou une usine de fabrication d'engrais au milieu d'un village. L'ensemble du territoire a ainsi été découpé en zones pour délimiter le type d'activités permises sur un lieu donné. En fonction des types de zones, la législation diffère. En termes de protection de la nature, il est donc souvent utile de connaître l'affectation au plan de secteur d'un terrain pour savoir si une infraction urbanistique ou environnementale a été commise. Il est également important de se battre pour empêcher que les lieux réservés à la nature soient grignotés par d'autres types d'activités.

### CONTEXTE :

L'objectif du Code wallon du développement territorial (CoDT) est d'assurer un développement durable et attractif du territoire.\*

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

- le **plan de secteur (outil détaillé dans cette fiche)** ;
- les schémas ;
- 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, notamment, 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.\*

## DÉFINITION DU PLAN DE SECTEUR :

L'ensemble du territoire wallon est ainsi couvert par 23 plans de secteur, adoptés entre 1977 et 1987.

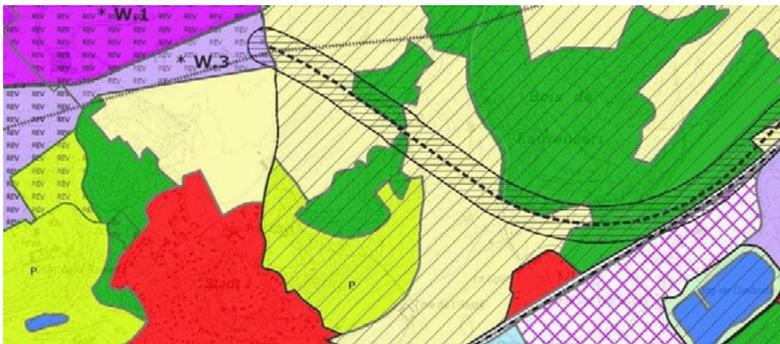
L'objet principal du plan de secteur est de définir les affectations du sol afin d'assurer le développement des activités humaines de manière harmonieuse et d'éviter la consommation abusive d'espace. Concrètement, il s'agit donc d'une carte, au 1/10 000<sup>e</sup> (1 cm = 100 m) qui permet de savoir, en tout point du territoire wallon, quelle activité y est autorisée grâce au découpage de cette carte en zones. À chacune de ces zones correspond une affectation déterminée : l'habitat, la circulation, les activités d'industrie, de commerce et de services, l'agriculture, les forêts, la sauvegarde de la nature et du patrimoine architectural, etc.

\* Art. DII.20



Outre la détermination des différentes affectations du territoire sous forme de zonage, le plan de secteur comporte également :

- le tracé existant et projeté, ou le périmètre de réservation des principales infrastructures de communication et de transport de fluide, à l'exception de l'eau et de l'énergie ;
- des périmètres de protection : de point de vue remarquable, de liaison écologique, d'intérêt paysager, d'intérêt culturel, historique ou esthétique, d'extension de zones d'extraction ;
- des prescriptions supplémentaires : précision de l'affectation des zones, phasage de leur occupation, réversibilité des affectations, obligation d'élaborer un schéma d'orientation local préalablement à la mise en œuvre d'une zone.





## ZONAGE DU PLAN DE SECTEUR \* :

Le plan de secteur comporte des zones destinées à l'urbanisation et des zones non destinées à l'urbanisation.

Les zones suivantes sont destinées à l'urbanisation :

-  la zone d'habitat ;
-  la zone d'habitat vert ;
-  la zone d'habitat à caractère rural ;
-  la zone de services publics et d'équipements communautaires ;
-  la zone de loisirs ;
-  la zone d'activité économique mixte ;
-  la zone d'activité économique industrielle ;
-  la zone d'activité économique spécifique agro-économique ;
-  la zone d'activité économique spécifique grande distribution ;
-  les zones d'activité économique spécifique risque d'accident majeur ;
-  la zone de dépendances d'extraction ;
-  la zone d'aménagement communal concerté à caractère économique ;
-  la zone d'enjeu régional (ZER) ;
-  la zone d'enjeu communal (ZEC).

\* CoDT, Art. D.II.23



Tandis que les zones suivantes ne sont pas destinées à l'urbanisation :

-  la zone agricole ;
-  la zone forestière ;
-  la zone d'espaces verts ;
-  la zone naturelle ;
-  la zone de parc ;
-  La zone d'extraction.



La zone d'aménagement communal concerté est destinée à recevoir toute les affectations citées ci-dessus.

## RÉVISION DU PLAN DE SECTEUR :

### RÉVISION ORDINAIRE \* :

Le plan de secteur peut être révisé en 24 mois entre l'adoption du projet et l'adoption définitive.

### RÉVISION ACCÉLÉRÉE POUR DES ZONES À ENJEUX \*\* :

Dans quels cas ? :

- Si le gouvernement inscrit une ZER sans compensation accompagné d'une révision de la carte d'affectation des sols.
- Si la commune (ou le demandeur du réaménagement d'un site) demande :
  - une ZEC sans compensation ;
  - une révision sans compensation ;
  - une révision de la carte d'affectation des sols (la ZEC étant existante).



\* CoDT, Art. D.II.46 à 50.

\*\* CoDT, Art. D.II.51 et 52.

Le plan de secteur peut alors être révisé en 12 mois entre l'adoption du projet et l'adoption définitive (6 mois si révision de la carte d'affectation des sols).

### PROCÉDURE CONJOINTE PLAN-PERMIS \* :

Si une révision du plan de secteur est nécessaire à l'octroi d'un permis, il est possible de mener conjointement les procédures de révision du plan de secteur et de délivrance du permis (urbanisme, unique, d'environnement).

C'est le cas par exemple pour la réalisation d'une infrastructure principale, pour un projet de carrière, pour des projets d'importance reconnus par le Gouvernement, etc.

Cette procédure implique :

- une seule réunion d'information préalable du public ;
- une évaluation des incidences unique avec l'ensemble des éléments ;
- une seule enquête publique ;
- le respect des étapes et délais de chaque procédure ;
- que le gouvernement, simultanément, statue sur la révision de plan de secteur et délivre le permis.

## PRINCIPES APPLICABLES À LA RÉVISION DU PLAN DE SECTEUR \*\*:

- Toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation doit être attenante à une zone existante destinée à l'urbanisation ;
- Pas d'urbanisation « en ruban » le long de la voirie ;
- L'inscription de toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation est compensée par la modification équivalente d'une zone existante destinée à l'urbanisation ou d'une zone d'aménagement communal concerté en zone non destinée à l'urbanisation, ou par toute compensation alternative.

\* CoDT, Art. D.II.54.

\*\* CoDT, Art. D.II.45.

Attention ! Des dérogations, sous certaines conditions, sont prévues pour l'inscription d'une ZER (pas de compensation à concurrence de 15 %) et pour l'inscription d'une ZEC (pas de compensation à concurrence de 10 % de la superficie totale des zones destinées à l'urbanisation et situées dans le périmètre concerné par la révision de plan de secteur).



### OU CONSULTER LE PLAN DE SECTEUR ?

Le plan de secteur est accessible sur Internet sur les sites [WalOnMap](#) ou [WebGisDGO4](#).





NAT210517

## 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 91

[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 : 04/2022

Photos : Fotolia, Shutterstock

