

# Le CoDT en 30 minutes

Benoit HAVET

Avocat

Chargé d'enseignement à l'Université de Mons  
Conseiller suppléant à la Cour d'appel de Mons

# Plan

I. Les modifications planologiques

II. La procédure de délivrance de permis et de recours (les délais de rigueur)

~~II. Délégation générale aux recours et Cellule de développement territorial sont supprimées (la CRAT devient le Pôle Aménagement du Territoire)~~

~~IV. Urbanisme opérationnel (améliorations par accélérations des procédures – SAR vaut permis pour réhabilitation – procédure conjointe périmètre permis – si ZEG ou ZER procédure SAR en parallèle avec la révision du plan de secteur)~~

~~V. Régime de taxation des plus-values issues des révisions de plans de secteur – pas d'indemnisation des moins-value pour les SPD et les SOL~~

VI. Les infractions



# I. Les modifications planologiques



# 1.1. Les raisons

# Nouveau paysage planologique du CoDT

INSTRUMENTS	REGIONIAL	PLURICOMMUNAL	COMMUNAL	VALEUR
Plan	Plan de secteur (PS)			Réglementaire  Dérogations possibles (art. D.IV.6 et s.)
Schéma	Schéma de développement du territoire (SDT)	Schéma de développement pluricommunal (SDP)	Schéma de développement communal (SDC)  Schéma d'orientation local (SOL)	Indicative  Ecart possible (art. D.IV.5)
Guide	Guide régional d'urbanisme (GRU) – pour tout ou partie du territoire régional		Guide communal d'urbanisme (GCU) – tout ou partie du territoire communal	Indicative sauf les normes réglementaires du GRU (techniques et RGZBU) Ecart possible (art. D.IV.5)

# Hiérarchie

PS – SDT

GRU

SDP

SDC

SOL

GCU

# Que deviennent les outils actuels le 1/6/2016?

- Plans

- Le plan de secteur (PS) reste le plan de secteur (PS)
- Le plan communal d'aménagement (PCA) devient le schéma d'occupation local (SOL)

- Schémas

- Le schéma de développement de l'espace régional (SDER) devient le schéma de développement du territoire (SDT)
- Le schéma de structure communal (SSC) devient le schéma de développement communal (SDC)
- Le rapport urbanistique et environnemental (RUE), le schéma directeur (SD), le plan directeur (PD) deviennent le schéma d'occupation local (SOL)























- Guides

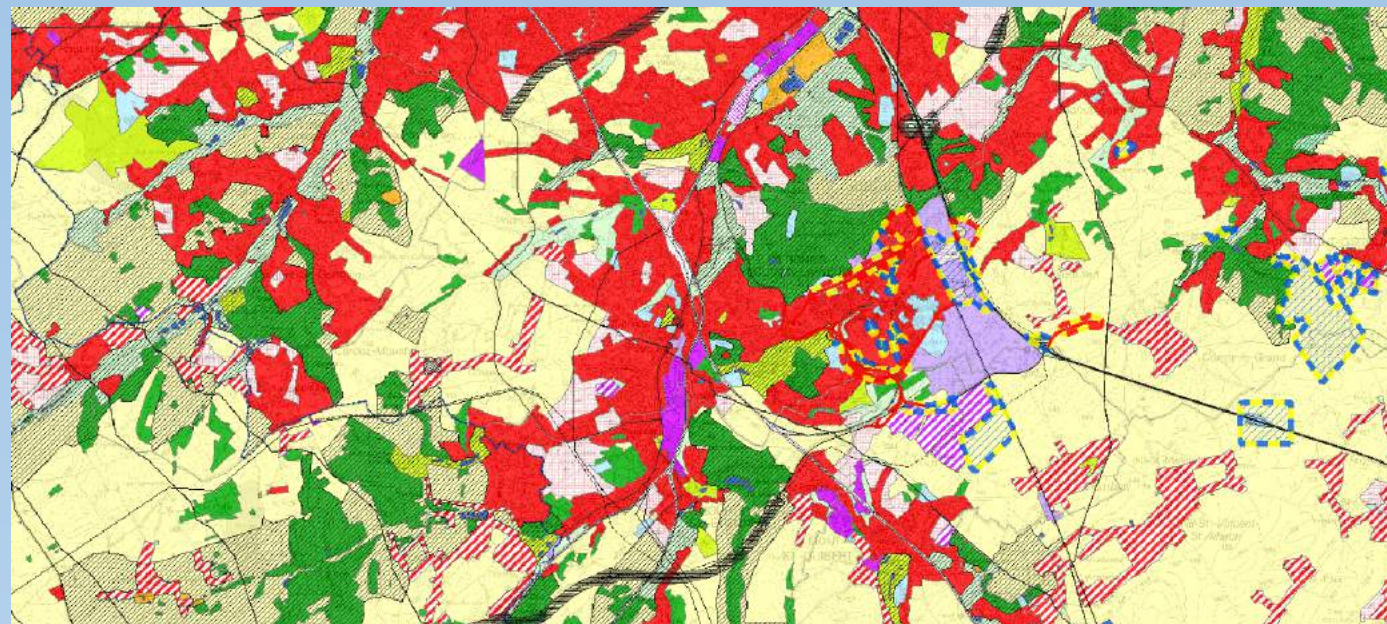
- Les règlements régionaux d'urbanisme (RRU) deviennent le guide régional d'urbanisme (GRU)
- Le règlement communal d'urbanisme (RCU) devient le guide communal d'urbanisme (GCU)

# 1.3. Des nouvelles zones au plan de secteur

## Plan de Secteur

### Zones d'affectation

	Habitat
	Habitat à caractère rural
	Services publics et équipements communautaires
	CET Centre d'enfouissement technique
	CETD Centre d'enfouissement technique déaffecté
	Loisirs
	Servitude particulière
	Activité économique mixte
	Activité économique industrielle
	AE Activité économique spécifique Agro-Economique
	GD Activité économique spécifique Grande Distribution
	RM Activité économique spécifique Risque majeur
	Extraction
	ZACC Aménagement communal concerté
	Aménagement communal concerté à caractère industriel
	Agricole
	Forestière
	Espaces verts
	N Naturelle
	P Parc
	Eau
	Zone non affectée ("zone blanche")



- Trois nouvelles zones urbanisables
  - Zone de dépendances d'extraction
  - Zone d'enjeu régional
  - Zone d'enjeu communal

DE

ZER

ZEC



# 1.4. Les modifications de zones – adaptations

## Exemple de modification de zone

En 1997

Passage d'une société de travail (années 60) à une société de Loisirs à l'extérieur (années 80 et 90) => pas assez de zones de loisirs

Modification du zonage de la zone agricole => activités récréatives et de plein air autorisées

En 2017

Nouveaux types de loisirs (accrobranches, yourtes dans les bois, ...) => pas de possibilité

Modification du zonage de la zone forestière => pour autant qu'elles soient situées à proximité d'une voirie publique suffisamment équipée et qu'elles disposent d'aires de stationnement de véhicules proportionnées à la capacité d'accueil :

- à la lisière des peuplements, **des activités d'accueil du public** à des fins didactiques, d'initiation à la forêt, d'observation de la forêt, **récréatives** ou touristiques, à l'exclusion de l'hébergement (R.II.37-11)
- **L'hébergement de loisirs** pour une durée limitée (R.II.37-10)
- Les **activités de parc animalier zoologique** (R.II.37-12)

# 1.5. amélioration des mécanisme de dérogations au plan de secteur

## Exemple d'amélioration d'un mécanisme dérogatoire

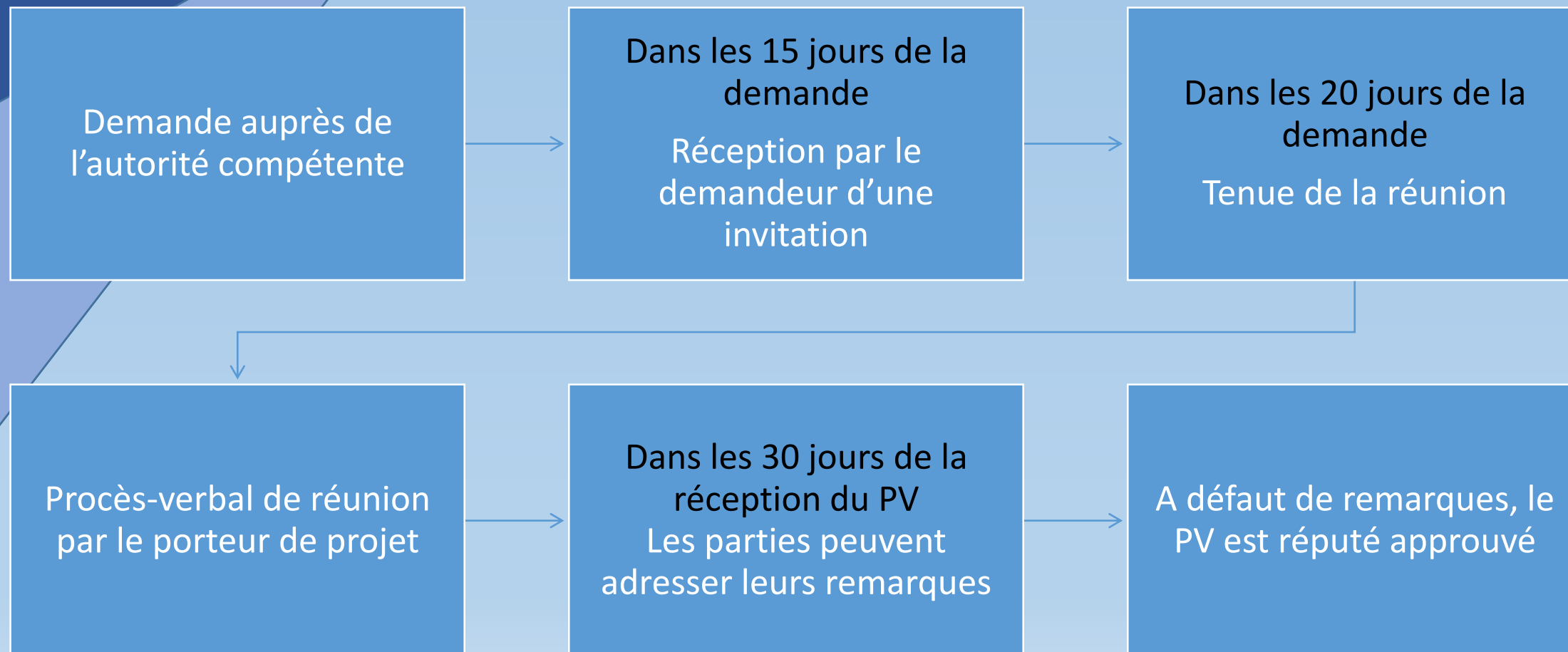
- Transformation, agrandissement, reconstruction, **modification de destination** ou **création de logement** dans un bâtiment, une construction ou une installation dont l'affectation n'est pas conforme au plan de secteur (D.IV.6 – ancien article 111)
  - + **aménagements accessoires et complémentaires même si isolés** (ex : piscine non attenante au bâtiment en zone agricole)
- Transformation ou agrandissement de bâtiments ou d'installations dans une zone contigüe non conforme pour des besoins économiques ou touristiques (D.IV.7)
  - + **aménagements accessoires et complémentaires même si isolés** (ex : dalle d'entreposage en zone agricole pour une entreprise située en zone activité économique)

## II. La procédure de délivrance de permis ~~et les~~ ~~recours~~



## 2.1. Les raisons

## 2.2. La réunion de projet

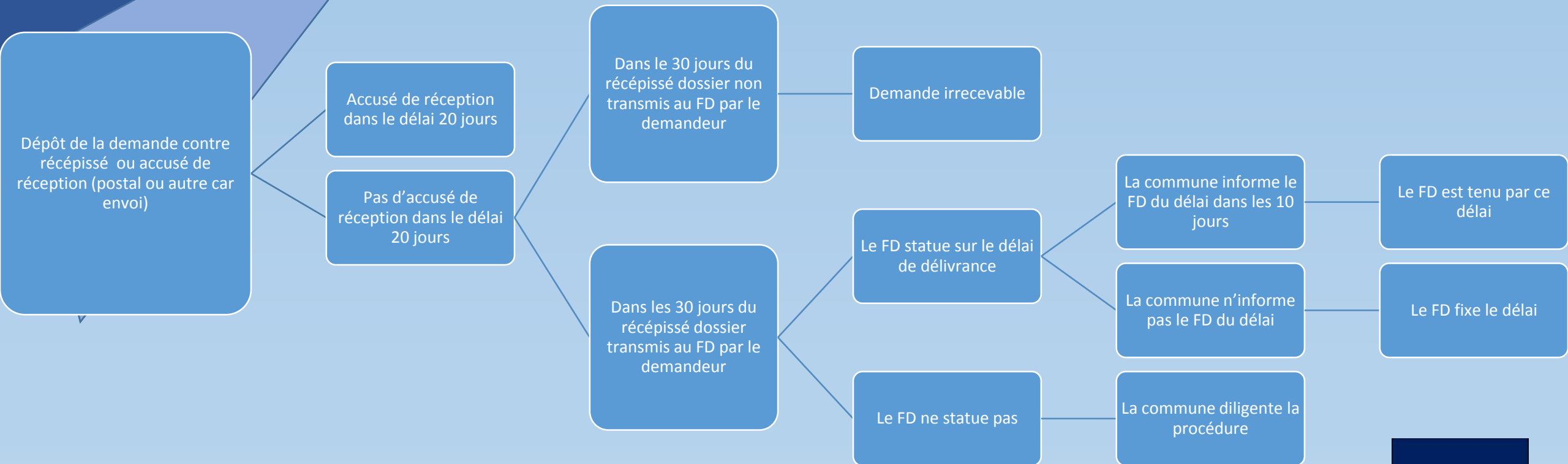


## 2.3. Réception de la demande par l'autorité compétente

(art. D.IV.33)

Soit la demande est complète	Soit la demande est incomplète
<p>Dans les <b>20 jours</b> de la réception de la demande :</p> <p>Envoi de l'accusé de réception de la demande complète par le Collège communal ou son délégué</p> <p>L'instruction de la demande est entamée par le collège communal</p>	<p>Dans les <b>20 jours</b> de la réception de la demande :</p> <p>Adresse au demandeur un <u>relevé des pièces manquantes</u></p> <p><b>180 jours</b> : délai dont le demandeur dispose pour compléter la demande.</p> <p><i>A défaut ? Irrecevabilité de la demande</i></p> <p><i>Si dossier une deuxième fois incomplet?</i></p> <p>Irrecevabilité de la demande</p>

## II.3. L'absence d'accusé de réception de la demande dans le délai



## 2.4. La décision du Collège communal (sous le CoDT)

- Point de départ : jour de l'envoi de l'accusé de réception ou du jour suivant le terme du délai imparti au Collège pour envoyer cet accusé

**30 jours**

- **Si la demande ne requiert :**
- Ni mesures particulières de publicité ;
- Ni avis d'instances consultatives ;
- Ni avis du Fonctionnaire délégué

**75 jours**

- **Si la demande requiert :**
- Soit des mesures particulières de publicité ;
- Soit l'avis d'instances consultatives ;
- Soit l'avis du Fonctionnaire délégué

**115 jours**

- **Si la demande requiert :**
- L'avis du Fonctionnaire délégué et ;
- Soit des mesures particulières de publicité ;
- Soit l'avis d'instances consultatives

**+ 30 jours**

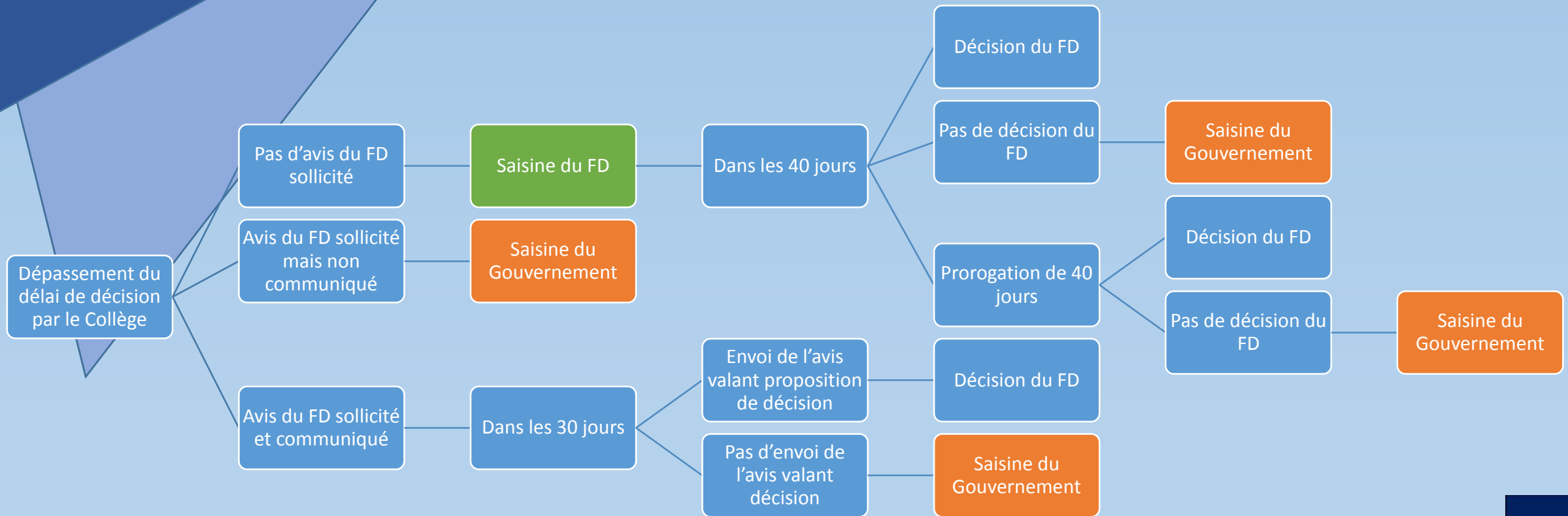
- Prorogation sur décision du Collège communal à condition que la prorogation ait été envoyée au demandeur de permis dans le délai endéans lequel l'autorité doit rendre sa décision



# Mesures particulières de publicité (art. D.IV.40)

- **Enquête publique** : demande impliquant une ou plusieurs **dérogations** au plan de secteur/aux normes de guide régional d'urbanisme + quelques hypothèses (D.IV.40 et R.IV.40-1)
- **Annonce de projet** : demande impliquant un ou plusieurs **écarts** + un grand nombre de situations avant soumises à enquête publique (D.IV.40 al. 3 et R.IV.40-2)
- Suspension des délais d'enquête ou d'annonce de projet du 16/7 au 15/8 et du 24/12 au 1/1. Les délais d'instructions sont prorogés d'autant

# 2.5. L'absence de décision endéans le délai (art. D.IV.47)





# VI. Les infractions



## 3.1. Les raisons

# Les nouveautés en matière d'infractions

- Qu'est-ce qui est constitutif d'une infraction?
  - **Nouveauté:**
    - certaines infractions ne pourront plus faire l'objet de poursuites après 10 ans = régime de prescription pour certaines situations
    - certaines situations seront présumées irréfragablement régulières (21 avril 1962 ou 1<sup>er</sup> mars 1998?)
- Que se passe-t-il en cas d'infraction?
  - **Nouveauté:**
    - avertissement préalable obligatoire avant le PV
    - Réunion de concertation
    - Suspension du délai d'instruction de la demande de régularisation tant que transaction pas payée
- Quelles sont les mesures de réparation?
  - **Nouveauté:** mesures de restitution = nouvelle mesure



# Merci de votre attention

Benoit HAVET



**HV-A**

[www.hv-a.be](http://www.hv-a.be)

[info@hv-a.be](mailto:info@hv-a.be)

# REPONSES AUX QUESTION POSEES PAR E-MAIL

**Questions 1 + 2** : Une commune dotée d'un plan de secteur, d'une CCATM et d'un schéma de structure entre-t-elle en régime de décentralisation le 1/6/2017?

- Oui pendant 4 ans. Dans ce délai elle doit adopter un GCU, si elle veut rester en régime de décentralisation
- Le GCU devra en principe respecter le SDT. Il peut le cas échéant s'en écarter moyennant le respect de conditions dont le respect des objectifs du SDT

### Question 3 : En régime de décentralisation, les décisions doivent-elles respecter les prescriptions du schéma de développement communal?

En principe oui, en raison de sa valeur indicative (on l'applique en principe, on s'en écarte lorsque cela est opportun)

Il est possible de s'écarter du schéma de développement communal au moyen d'un permis moyennant certaines conditions (D.IV.15)

1. Ne pas remettre en cause les objectifs du schéma
2. Motivation démontrant que:
  - Il est opportun de s'écarter du schéma de développement communal
  - Le projet 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
  - Le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis
3. Moyennant l'avis simple du fonctionnaire délégué
4. Après avoir soumis la demande à une annonce de projet



## Question 4 : Les règlements devenant des guides, quels sont alors les critères objectifs et la marge de débat sur lesquels le permis sera accordé

La valeur indicative est une valeur juridique (on l'applique en principe, on s'en écarte lorsque cela est opportun)

Il est possible de s'écarter du guide communal au moyen d'un permis moyennant certaines conditions (D.IV.5)

1. Ne pas remettre en cause les objectifs du guide
2. Motivation démontrant que:
  - Il est opportun de s'écarter
  - Le projet 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
  - Le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis
2. Moyennant l'avis simple du fonctionnaire délégué
3. Après avoir soumis la demande à une annonce de projet

**Question 5:** Comment seront traités les dossiers en ce qui concerne les délais? Que se passe-t-il lorsque le demandeur ne reçoit pas de réponse dans les délais ? =) déjà répondu

**Question 6:** Est-ce que le CoDT engendre une profonde modification de la constitution d'un dossier de demande de permis? NON (voir annexe 4 ... si j'y arrive)

**Question 7:** Puisque les règlements deviennent des guides =) quels sont les critères et la marge de débat sur lesquels le permis d'urbanisme sera accordé?

- En principe on l'applique
- Si c'est opportun on peut s'en écarter moyennant les conditions vues ci-avant
- On ne peut s'écarter des objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui y sont contenus