

# Le CoDT

**BENOIT HAVET**

**AVOCAT**

**CHARGÉ D'ENSEIGNEMENT À L'UNIVERSITÉ DE MONS**

**CONSEILLER SUPPLÉANT À LA COUR D'APPEL DE MONS**

**HAVET & VANHUFFEL – Avocats**

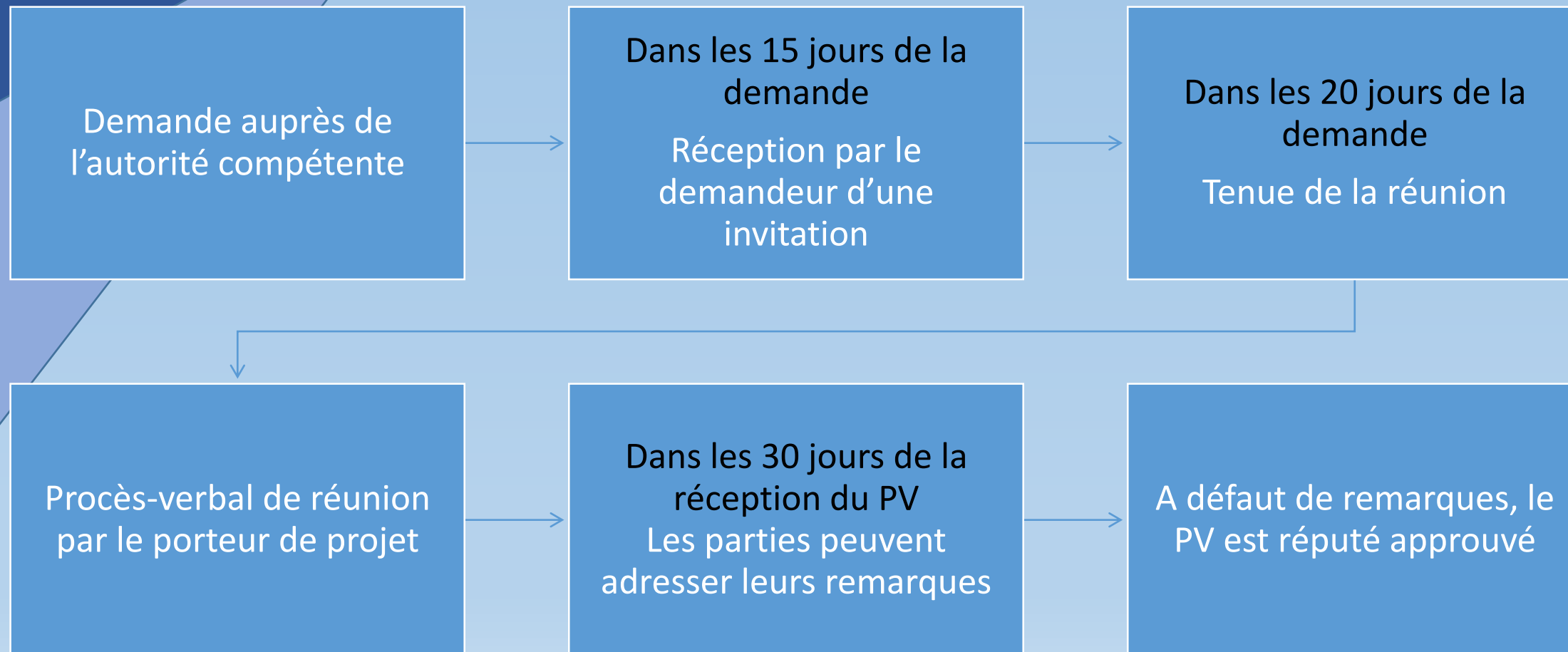
Avocats en droit de l'urbanisme et de l'environnement et en droit  
immobilier

**HV-A**



# I. La procédure de délivrance de permis et les recours

# La réunion de projet

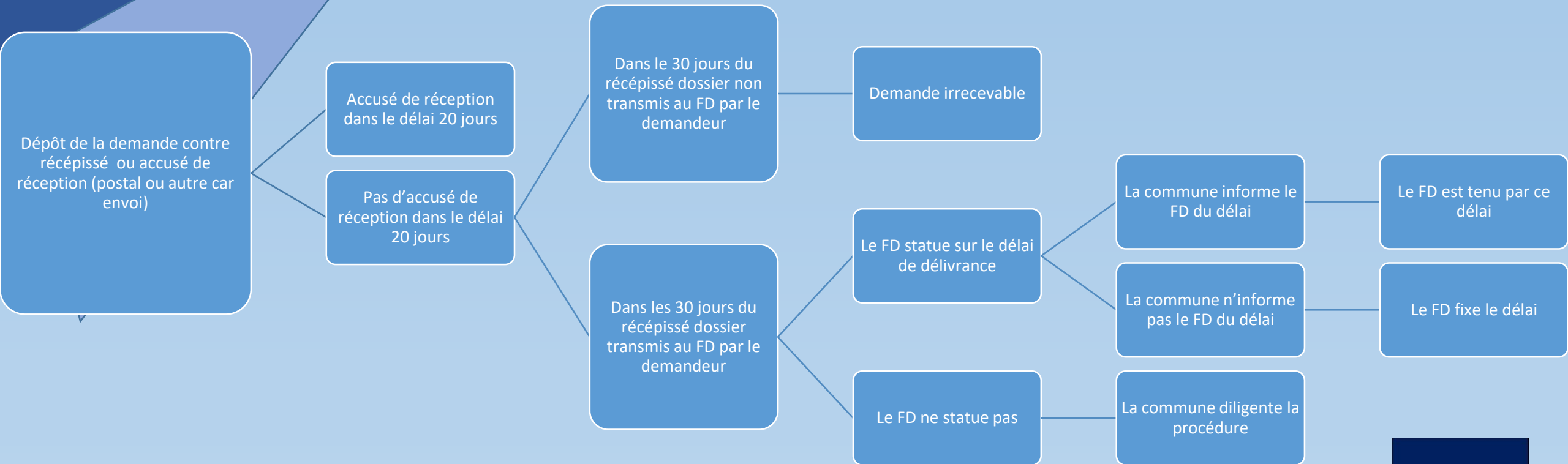


# Réception de la demande par l'autorité compétente

(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>

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



# Problèmes rencontrés

- La composition du dossier de demande de permis
  - Certains architectes ne respectent pas le prescrit de l'annexe et déposent des dossiers non conformes
  - Certaines administrations (très peu et par méconnaissance souvent de la réglementation) sollicitent des documents non-prévus
  - Les exemplaires supplémentaires solliciter dans l'avis d'incomplétude
- =) solutions : éducation + déposer un dossier complet + se renseigner sur les habitudes communales et le nombre d'exemplaires à déposer
- Beaucoup de dossier irrecevable car absence d'accusé de réception dans le délai et absence de saisine du fonctionnaire délégué
- =) solution : éducation des architectes + meilleurs information lors du dépôt de la demande

## 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 et/ou 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 et/ou 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

# Problèmes rencontrés

- Globalement respect des délais
- Certaines dérives
  - Gros projets complexes => dossiers retirés et réintroduits afin d'éviter le recours automatique
  - Certaines communes prorogent systématiquement le délai car peur de ne pas disposer du temps nécessaire



# 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

# problèmes

- Annonce de projet et délais d'affichage problématiques
  - Risque de ne pas afficher à temps l'avis d'annonce de projet ce qui constitue une formalité substantielle invalidant l'autorisation (solutions diverses par les communes)

# Demandes impliquant l'ouverture ou la modification d'une voirie communale

(art. D.IV.41)

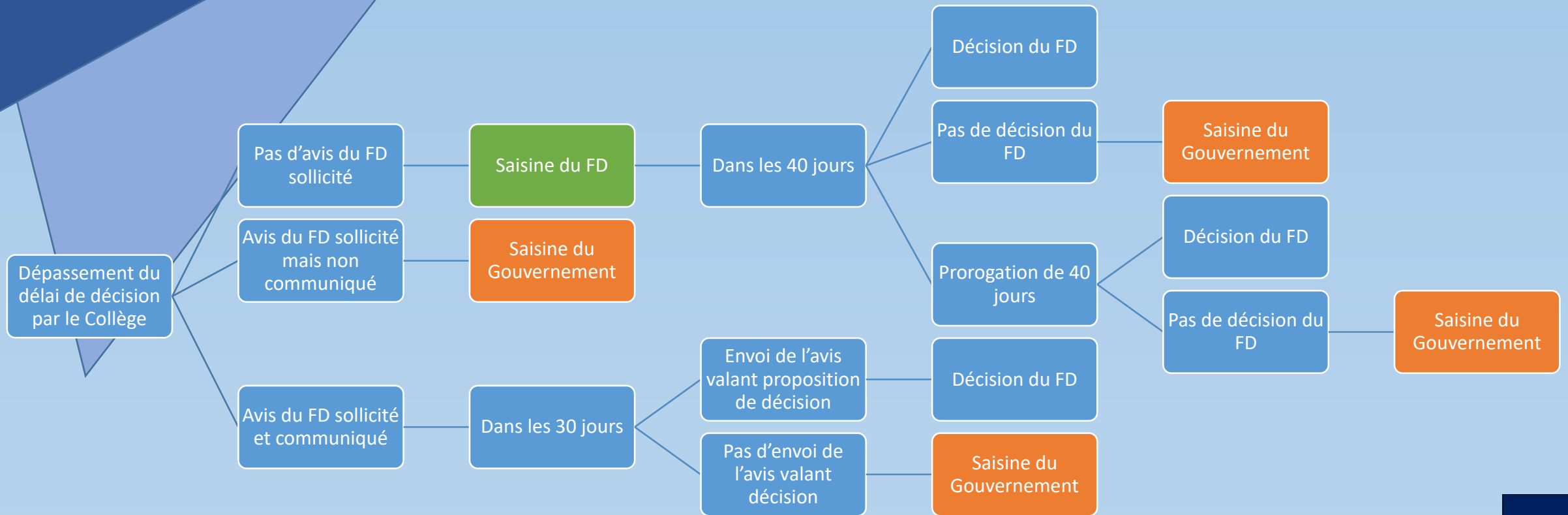
- Les délais d'instruction sont prorogés dans le délai utilisé pour l'obtention de la décision définitive de voirie
- La décision en matière d'urbanisme doit toujours être postérieure à la décision définitive en matière de voirie
- Si une enquête publique est nécessaire pour l'une et l'autre procédure, une seule enquête publique est organisée



# Suspension par le fonctionnaire délégué

- Pas de problèmes rencontrés (plus ou moins comme avant)

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



# Recours automatique sans avis du FD

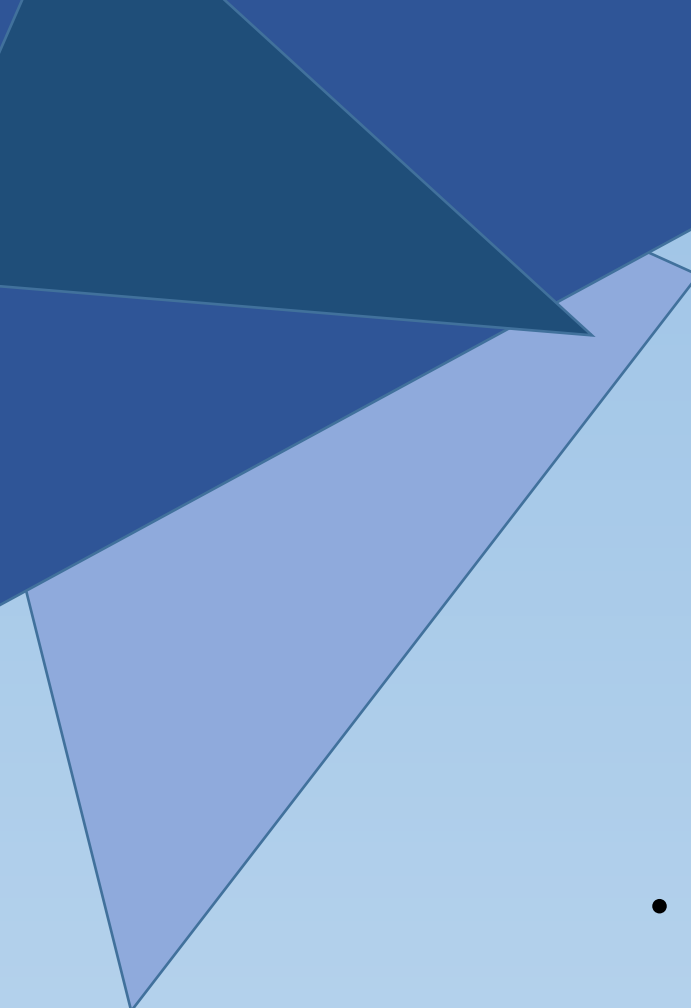
(D.IV.63, §2)

- L'avis a été
  - Soit sollicité et non communiqué
  - Soit non sollicité
- Dans les **15 jours** de sa saisine, le Gouvernement demande au demandeur si ce dernier souhaite qu'il instruisse le recours
  - A défaut ?
    - Possibilité, pour le demandeur, d'inviter le Gouvernement à instruire son recours
    - Délais d'instruction et de décision courent à dater de la réception de cette invitation
- Dans les **30 jours** de l'envoi de cette demande, le demandeur doit envoyer une confirmation accompagnée de 4 copies des plans de la demande de permis
  - A défaut ? Le dossier est clôturé

# Recours automatique avec avis du FD

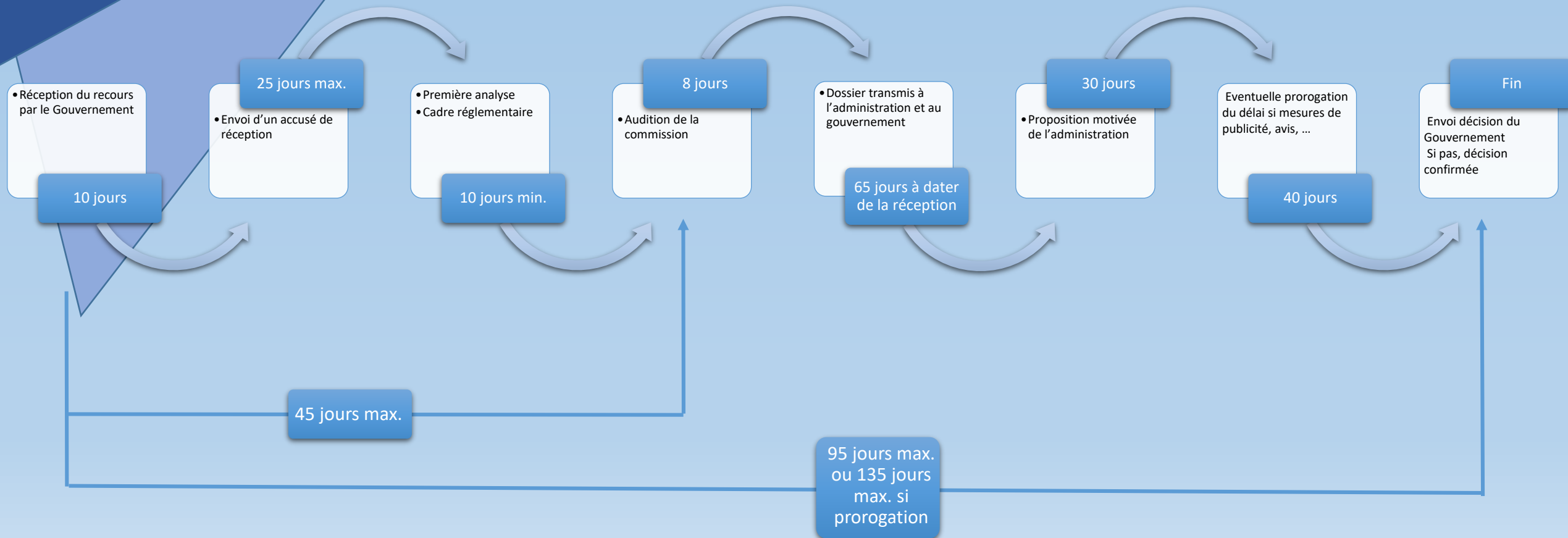
(D.IV.63, §3)

- L'avis du FD a été sollicité et communiqué
- Le Gouvernement dispose de **20 jours** pour envoyer cette « proposition valant décision »
  - Deux hypothèses :
    - Proposition favorable
    - Proposition défavorable ou favorable conditionnel

- 
- Si la « proposition valant décision » est favorable, sans aucune condition ou charge, le dossier est **clôturé**
  - Si la « proposition valant décision » est défavorable OU est favorable moyennant condition(s), charge(s) ou garantie(s) financière(s), le Gouvernement demande, simultanément, au demandeur de lui confirmer qu'il souhaite que son dossier soit instruit
    - Dans les **30 jours** de l'envoi de la demande faite par le Gouvernement, le demandeur doit envoyer une **confirmation** accompagnée de 4 copies des plans de la demande de permis
      - **A défaut ?** Le dossier est **clôturé**
  - A défaut d'envoi de la demande faite par le Gouvernement dans le délai de 20 jours ?
    - Le demandeur peut inviter le Gouvernement à instruire son recours
    - Délais d'instruction et de décision courent à dater de la réception de cette invitation



# Instruction du recours



# Problèmes

- Pas de renseignements sur les recours automatiques (peu fréquents)
- Respect des délais de rigueur par l'administration et le gouvernement
- Problème au niveau de la première analyse par l'administration (se contente de faire un résumé de la procédure et de développer le cadre légal et réglementaire avec parfois quelques considérations complémentaires d'ordre juridiques – ne donne pas une réelle première analyse du dossier à savoir ce que pourrait être la décision – ce qui est contraire à la volonté du législateur)

# Infractions à l'urbanisme?

= livre VII du CoDT

- Certaines infractions ne pourront plus faire l'objet de poursuites après un délai de 10 ans ou de 20 ans = régime de prescription
- Amnistie totale pour les infractions antérieures au 21 avril 1962
- Certains actes et travaux exécutés avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 seront présumés couverts par permis = régime de présomption
- Avertissement préalable obligatoire avant le PV
- Mesures de restitution = nouvelle sanction

# Plan

- Qu'est-ce qui est constitutif d'une infraction?
- Que se passe-t-il en cas d'infraction?

# Qu'est-ce qui est constitutif d'une infraction?

- Exécuter, poursuivre des actes et travaux, urbaniser un bien :
  - sans permis préalable,
  - postérieurement à sa péremption,
  - postérieurement à sa suspension (acte, arrêt ou jugement),
  - non conformément au permis,

- Maintenir des travaux sans permis ou en méconnaissance de celui-ci
- Violer les prescriptions des plans de secteur et des normes du guide régional d'urbanisme
- Ne pas respecter les règles d'affichage du permis ou de publicité
- Ne pas notifier le début des travaux
- Ne pas respecter les dispositions du Code wallon du patrimoine

# 3 nouveautés importantes

- En principe: un délit instantané (ex: construire une maison sans permis d'urbanisme) ne peut plus faire l'objet de poursuites 5 ans après sa commission car les faits sont prescrits
- L'infraction continue (ex: maintenir la construction sans permis) peut par contre être poursuivie tant que les actes et travaux réalisés illégalement subsistent
  - > insécurité juridique pour les propriétaires/acquéreurs de bonne foi

## Nouveauté 1

- Le maintien des travaux exécutés AVANT le 21 avril 1962 (date d'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme) sans le permis requis ou en méconnaissance de celui-ci n'est plus constitutif d'une infraction

-> 1<sup>ère</sup> date pivot: le 21 avril 1962



Nouveauté 2: la présomption de permis  
Proposition de décret adoptée le 16 novembre 2017  
entrée en vigueur le 17 décembre 2017

- Les actes et travaux réalisés ou érigés AVANT le 1<sup>er</sup> mars 1998 (date d'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 1997 modifiant le CWATUP) sont présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
  - Présomption irréfragable (pas de preuve contraire)
- > 2<sup>ème</sup> date pivot: 1<sup>er</sup> mars 1998

Nouveauté 2: la présomption de permis  
Proposition de décret adoptée le 16 novembre 2017  
entrée en vigueur le 17 décembre 2017

- Ne s'applique pas:
  - aux actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone du plan de secteur sur laquelle ils se trouvent
  - aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements
  - aux actes et travaux réalisés au sein d'une zone « sensible » (agricole, naturelle, forestière, espaces verts, parc, Natura 2000, réserve naturelle)
  - aux actes et travaux réalisés sur un bien protégé (protection du patrimoine)
  - aux actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative
  - aux actes et travaux ayant fait l'objet d'un PV au 1<sup>er</sup> juin 2017
  - aux infractions commises par des professionnels de la construction

# Efficacité du système mis en place

- Dans la pratique, on se rend compte de l'utilité du système mis en place dans le cadre de la sécurité juridique des transactions immobilières

Nouveauté 3: L'infraction peut être prescrite

Le principe: une prescription de 20 ans

Proposition de décret adoptée le 16 novembre 2017  
entrée en vigueur le 17 décembre 2017

- Le CoDT instaure, au sein de son article D.VII.1, §2/1, un principe selon lequel n'est plus constitutif d'infraction le maintien d'actes et travaux réalisés sans permis ou en méconnaissance de celui-ci au terme d'un délai de 20 ans après l'achèvement des travaux.

## Nouveauté 3: la prescription de 20 ans

- Ne s'applique pas:
  - aux actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone du plan de secteur sur laquelle ils se trouvent
  - aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements
  - aux actes et travaux réalisés au sein d'une zone « sensible » (agricole, naturelle, forestière, espaces verts, parc, Natura 2000, réserve naturelle)
  - aux actes et travaux réalisés sur un bien protégé (protection du patrimoine)
  - aux actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative
  - aux actes et travaux ayant fait l'objet d'un PV au 1<sup>er</sup> juin 2017
  - aux infractions commises par des professionnels de la construction

Nouveauté 4 : l'infraction peut être prescrite  
1<sup>ère</sup> exception: Les infractions « non fondamentales »  
entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2017

- L'infraction de maintien se prescrit 10 ans après l'achèvement des actes et travaux moyennant le respect de 3 conditions cumulatives et de stricte interprétation

## Les 3 conditions

**1°** L'infraction doit avoir été commise dans une **zone destinée à l'urbanisation**, sauf s'il s'agit de **constructions préexistant à l'entrée en vigueur du plan de secteur** (ex: une ferme construite avant le PS en zone agricole), ou **dont l'affectation est conforme à la zone** (ex: une ferme en zone agricole) ou a été **autorisée en dérogation du plan de secteur** (ex: une ferme transformée en zone agricole)

**2°** Les actes et travaux irréguliers doivent être conformes aux normes **du guide régional d'urbanisme**

**3°** L'infraction doit rentrer dans l'une des **4 hypothèses** suivantes:

- a) Non-respect du permis obtenu car écarts inférieurs à 20 % par rapport au permis concernant l'emprise au sol (ex: construction de 120m<sup>2</sup> au lieu des 100 m<sup>2</sup> autorisés), la hauteur, la profondeur, la volumétrie, la superficie des planchers, les cotes d'implantation ou la dimension minimale ou maximale de la parcelle
- b) Non-respect des ouvertures autorisées
- c) Non-respect des tonalités autorisées
- d) Réalisation d'un auvent en extension d'un hangar agricole autorisé moyennant le respect de certaines conditions (art. D.VII.1 §2 3° b)

Nouvel alinéa au sein de l'article D.VII.1, §2  
Proposition de décret adoptée le 16 novembre 2017  
entrée en vigueur le 17 décembre 2017

- Le 16 novembre 2017, une proposition de décret visant la modification des articles D.II.23, D.II.64, D.VI.17, D.VI.49 et D.VII.1 du Code du Développement territorial et l'insertion d'un article D.II.25bis a été adoptée.
- Cette norme prévoit la création d'une zone d'habitat vert applicable aux zones de loisirs et insère un dernier alinéa au sein de l'article D.VII.1, §2 selon lequel « *Le maintien d'un logement créé sans le permis qui était requis n'est pas constitutif d'infraction après l'entrée en vigueur de la zone d'habitat vert désignée en application de l'article D.II.64* ».



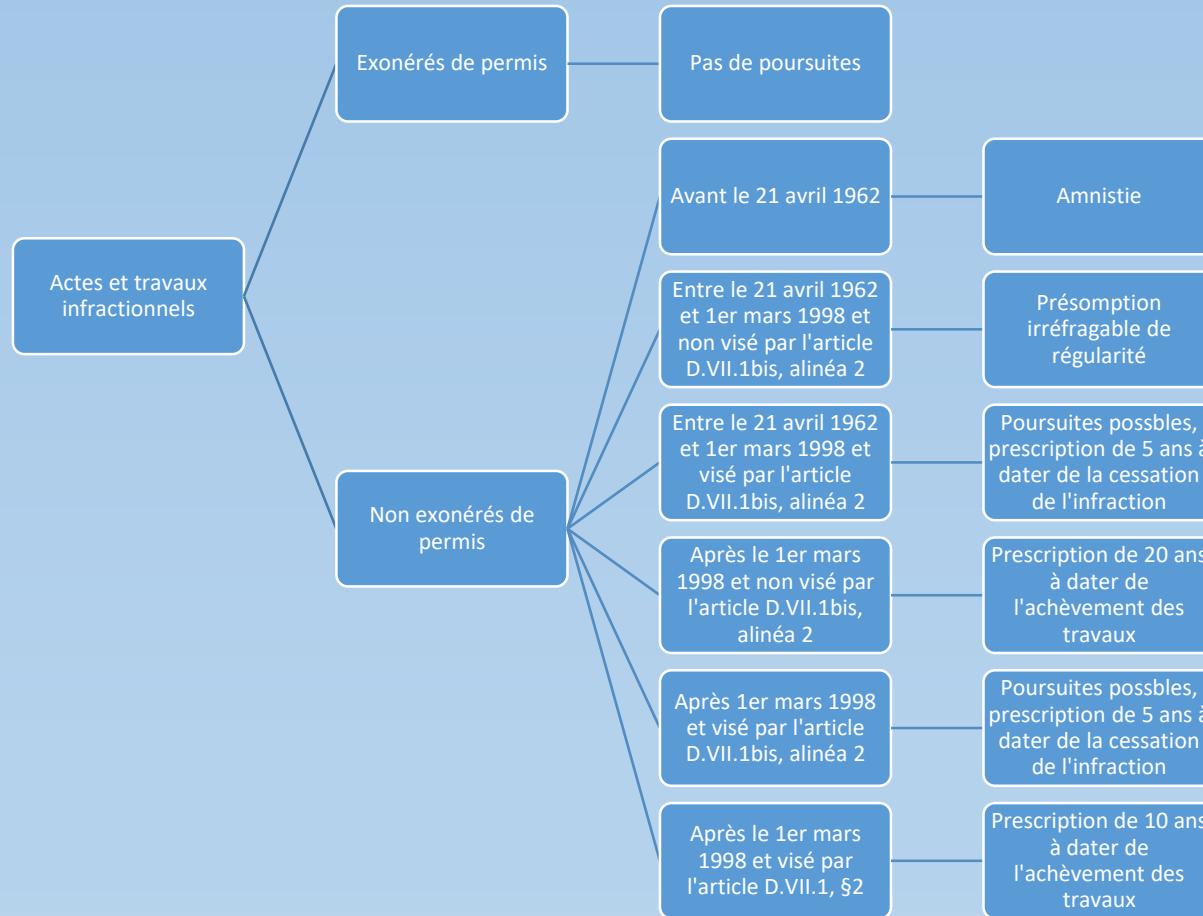
Nouveauté 3: L'infraction peut être prescrite  
2<sup>ème</sup> exception: Les infractions « fondamentales »  
**Proposition de décret adoptée le 16 novembre 2017**  
**entrée en vigueur le 17 décembre 2017**

L'article D.VII.1*bis*, alinéa 2 énumère une série d'actes et travaux qui, en raison de leur importance, ne peuvent :

- Faire l'objet de la présomption irréfragable de régularité si ces actes et travaux ont été réalisés avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 ;
- Bénéficier de la prescription de 20 ans instaurée par l'article D.VII.1, §2/1 du CoDT.

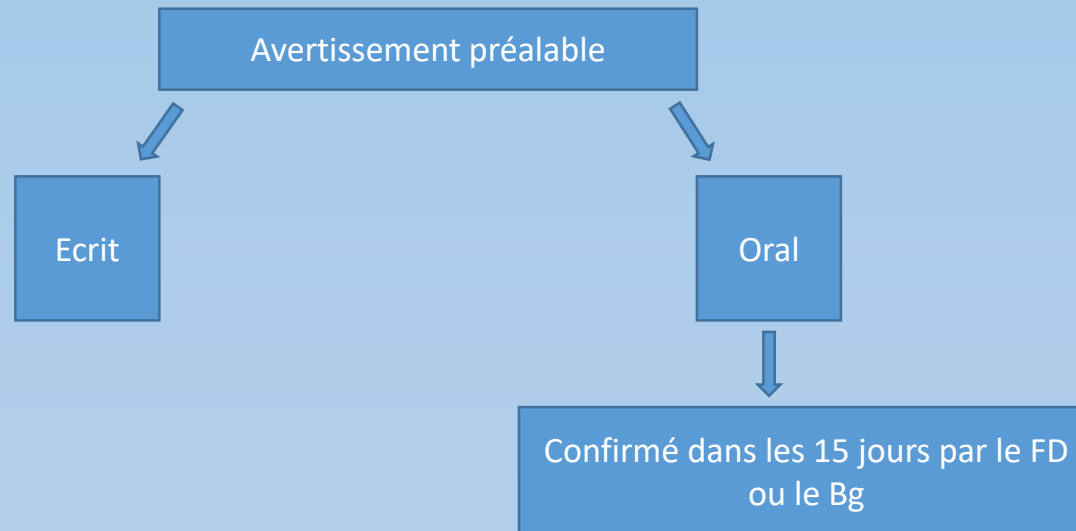
Pour ces infractions, comme pour toute infraction continue, le délai de prescription de l'action publique ne démarre qu'à dater de la cessation de l'état infractionnel.

# Schéma récapitulatif



# Que se passe-t-il en cas d'infraction?

## Etape 1: l'avertissement préalable



L'avertissement spécifie le délai dans lequel le bien doit être mis en conformité (de 3 mois à 2 ans)  
En l'absence de mise en conformité à l'expiration du délai, un PV sera dressé

# Etape 2: le procès-verbal de constat

## + interruption des travaux éventuelle

- Possibilité pour les agents **d'ordonner l'interruption** des travaux, la cessation de l'utilisation de bâtiment ou l'accomplissement d'actes
- Rédaction du **PV** de constat dans la foulée
- A peine de péremption, **confirmation** de l'ordre endéans les 5 jours par le Bourgmestre ou le Fonctionnaire délégué
- Possibilité de solliciter la **suppression** de la mesure par voie de référé
- Les agents constatateurs peuvent prendre toutes les **mesures** pour assurer l'application de l'ordre d'interrompre, en ce compris la mise sous scellés

## Notification du PV

- Envoi du PV dans les 10 jours après le constat:
  - Aux contrevenants
  - Aux titulaires de droit réel
  - Aux usagers du bien immobilier
  - Au collège communal
  - Au fonctionnaire délégué
  - Au Procureur du Roi



Le FD avise le Collège et le Gouvernement de l'existence du PV

# Problème

- Avec le système de l'avertissement préalable, il est quasiment devenu impossible de notifier un ordre d'arrêt des travaux puisque celui-ci accompagne l'établissement d'un PV et que celui-ci ne peut être dressé qu'une fois le délai de « régularisation » dépassé =) quelle efficacité encore?

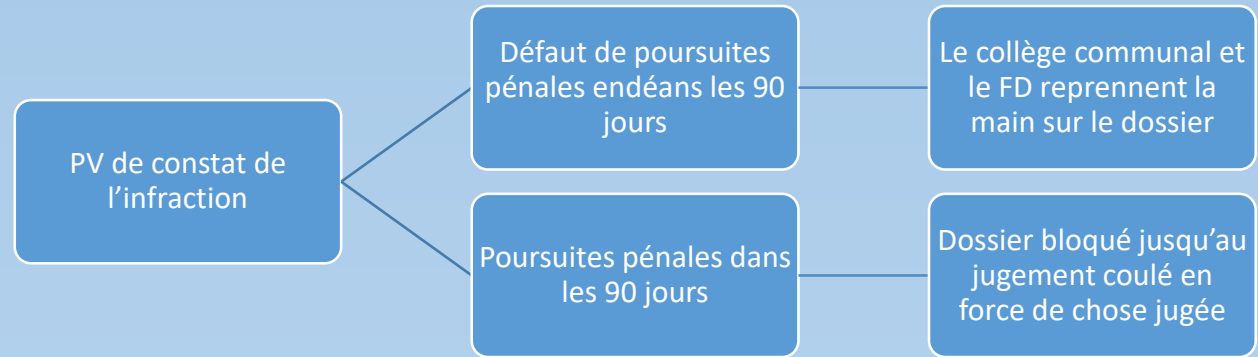
## Conséquences du PV sur la demande de permis

CWATUP	CoDT
<p data-bbox="937 631 1202 668">Article 159 bis</p> <p data-bbox="794 739 1253 888">La demande de permis introduite après le PV de constat est <b><u>irrecevable</u></b> jusque:</p> <ul data-bbox="794 959 1304 1210" style="list-style-type: none"><li>- soit l'obtention d'un jugement coulé en force de chose jugée</li><li>- soit le paiement de la transaction</li></ul>	<p data-bbox="1508 631 1788 668">Article D.VII.20</p> <p data-bbox="1370 739 1916 1102"><b><u>Suspension de la délivrance</u></b> du permis jusqu'au paiement total de la transaction ou jusqu'au jugement coulé en force de chose jugée ou jusqu'à l'exécution des mesures de restitution</p>

## Etape 3: le Procureur du Roi

Le Procureur du Roi dispose d'un délai de **90 jours** à dater de la réception du PV pour marquer son intention de poursuivre ou non le contrevenant





# Etape 4: le Collège et le FD reprennent la main sur le dossier

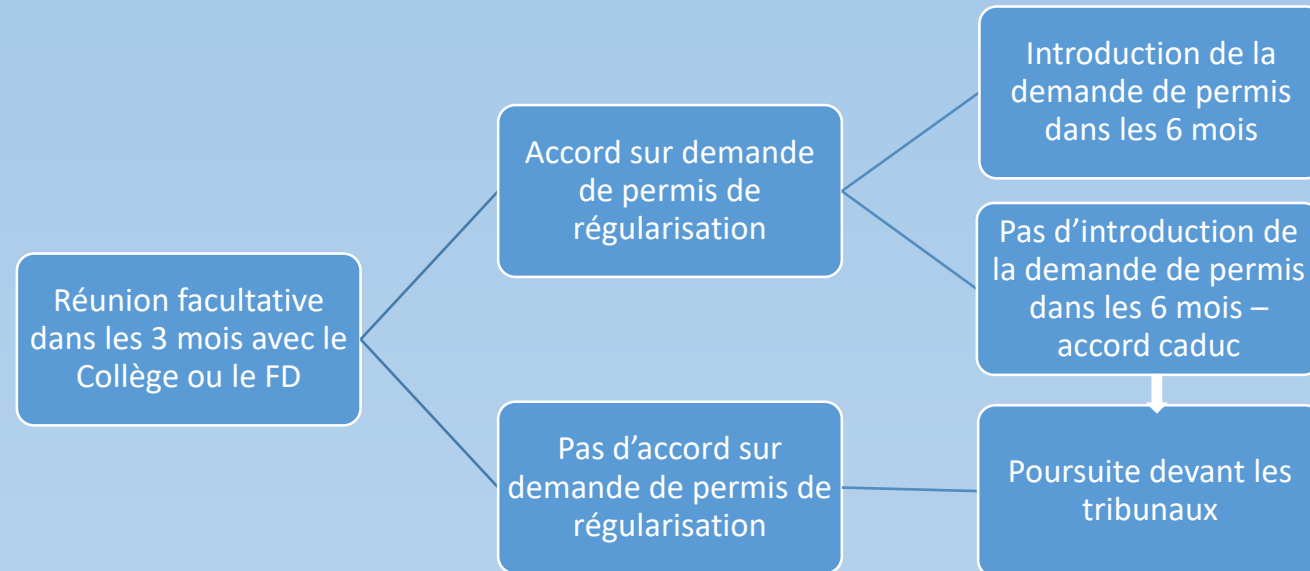
- Deux hypothèses:
  - Soit l'infraction est **régularisable**
  - Soit l'infraction n'est **pas régularisable**

# L'infraction est régularisable

Introduction d'une demande de permis de régularisation (précédée éventuellement d'une réunion de concertation)

+ Transaction

# Réunion de concertation



# Transaction

- Sur proposition du fonctionnaire délégué avec l'accord du collège communal

Remarques: si le collège communal interrogé par le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement ne communique pas sa position dans un délai de 60 jours, la décision est réputée favorable

- Montant de minimum 250,00 € et maximum 25.000,00€ (R. VII.19-1)
- Paiement dans un délai de 3 mois pouvant être porté à 18 mois maximum avec échelonnement à la demande du contrevenant
- A défaut de paiement: reprise de la procédure judiciaire
- Le permis ne peut être refusé si le montant total de la transaction a été payé

# L'infraction n'est pas régularisable

## 2 hypothèses:

- Soit la remise en état des lieux n'est pas possible
  - Le FD, de commun accord avec le Collège, impose des mesures de restitution, qui permettent d'assurer le bon aménagement des lieux et qui ne nécessitent pas de permis d'urbanisme telles que:
    - Plantation d'arbres ou de haies
    - Modification non sensible du relief du sol (voy. art. R IV 4.3)
    - Démolition des constructions litigieuses (attention à l'art. D.IV. 4 al 3 – cas dispensés de PU)
  - A défaut de respecter ces mesures, la procédure judiciaire peut être poursuivie
- Soit la remise en état des lieux est possible
  - Exécution volontaire mais après avoir obtenu un permis (ce qui n'est pas possible)
  - A défaut, poursuite devant le tribunal civil

# Résumé de l'étape 4: le Collège et le FD reprennent la main sur le dossier

- Soit l'infraction est régularisable
  - Transaction + demande de permis de régularisation (précédée éventuellement d'une réunion de concertation)
- Soit l'infraction n'est pas régularisable
  - Et la remise en état des lieux n'est pas possible
    - Le FD, de commun accord avec le Collège, impose des mesures de restitution, qui permettent d'assurer le bon aménagement des lieux et qui ne nécessitent pas de permis d'urbanisme telles que:
      - Plantation d'arbres ou de haies
      - Modification non sensible du relief du sol (voy. art. R IV 4.3)
      - Démolition des constructions litigieuses (attention: >< à l'art. D.IV. 4 al 3)
    - A défaut de respecter ces mesures, la procédure judiciaire peut être poursuivie
  - Et la remise en état des lieux est possible
    - Exécution volontaire mais après avoir obtenu un permis (ce qui n'est pas possible)
    - A défaut, poursuite devant le tribunal civil

# Etape 5: poursuite devant le tribunal civil

## QUAND?

- A défaut d'action pénale
- A défaut de transaction possible ou de mesures de restitution possibles
- A défaut de transaction entièrement payée ou de mesures de restitution exécutées dans le délai et conformément à la décision

## POUR?

- Obtenir une des mesures de réparation prévues également en cas de procédure pénale



# Mesures de réparation

- 1) Remise en état des lieux ou cessation de l'utilisation abusive
- 2) Exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement
- 3) Paiement d'une somme représentant la plus-value acquise par le bien

Les mesures 2) et 3) ne peuvent être demandées que pour autant que les actes et travaux à réaliser ou réalisés respectent le plan de secteur et les normes du guide régional d'urbanisme ou respectent les conditions de dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme

# Suites du jugement

- Le jugement ordonnant la remise en état des lieux, l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement vaut permis
- Mais le condamné doit prévenir le collège communal 8 jours avant le début des travaux
- Le jugement ordonnant le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction vaut permis à dater du paiement

# Droit transitoire

- Nouvelles dispositions s'appliquent aux infractions constatées par PV notifié au PR après le 1<sup>er</sup> juin 2017

# Questions / Réponses