



**Les outils planologiques et opérationnels
Les nouveautés apportées par le CoDT
Comment en tirer parti pour accélérer les projets complexes ?**

**Editions & Séminaires – 22 septembre 2016
François BOON**

Le constat :

De la difficulté de concilier procédure et efficacité

1) Une complexité croissante des situations rencontrées

- La concurrence de compétence
- Le mille feuille planologique
- Les difficultés d'interprétation et l'insécurité juridique
- La multiplicité des législations (Urb./Env./Socio-éco)
- Le poids croissant des contraintes européennes
- Le principe de l'outil préalable au permis et le rallongement des délais

2) Des intérêts et objectifs a priori antagonistes

- L'intérêt de l'immédiateté et de la rapidité contre celui légitime de l'intérêt général
- Une échelle de temps différente dans la réflexion et l'action

3) La recherche du pragmatisme



les décrets RESA I II et III (CWATUP)

Mettre l'aménagement opérationnel au service des projets et les libérant des contraintes

- La refonte du Site a réaménager (SAR)
- Le nouvel outil du Périmètre de remembrement urbain (PRU)



Le CoDT : Un nouveau coup d'accélérateur !

Etendre le pragmatisme au volet planologique de l'Aménagement du T. et maintien des mécanismes opérationnels existants (SAR et PRU)

- Assouplissement des outils planologiques (Exposé de Laurence de Meeus)
- Renforcement de l'initiative personnelle
- Accélération des procédures
- Instauration du cumul des procédures
- Maintien des périmètres opérationnels

LES NOUVEAUTES DU CoDT

I. Au niveau planologique

1. D.II.48 - La révision d'initiative privée

- Jusqu'ici réservée au carriers
- Dorénavant possible pour l'inscription de nouvelles zones d'activités économiques (Mixtes/Industrielles ou spécifiques)
- Les limites de cette extension

2. D.II.51 et D.II.52 - L'accélération de la procédure de révision



Quand ?

- L'inscription d'une **ZER** (zone d'enjeu régional) et d'une **ZEC** (zone d'enjeu communal) sans compensation
- La **révision** « classique » du plan de secteur » répondant à un besoin local sans compensation

LES NOUVEAUTES DU CoDT

I. Au niveau planologique

La ZEC – D.II.35

- La zone d'enjeu communal est destinée à accueillir de manière indifférenciée la **résidence, les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie**, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires ainsi que les équipements touristiques ou récréatifs.

La ZER – D.II.34

- La zone d'enjeu régional est destinée à accueillir de manière indifférenciée **les activités économiques, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires ainsi que les équipements touristiques ou récréatifs**.
- **L'habitat** y est accueilli à titre complémentaire lorsqu'il s'agit de l'urbanisation de terrains non bâtis ou à réaménager, ou d'ensembles bâtis à restructurer.

LES NOUVEAUTES DU CoDT

I. Au niveau planologique

La révision « classique » du plan de secteur

- Le pendant de l'ancien PCA révisionnel
- Pour toute affectation destinée à l'urbanisation pour autant que le nouveau zonage réponde à des besoins qui peuvent être rencontrés par un aménagement local

LES NOUVEAUTES DU CoDT

I. Au niveau planologique



Comment ?

?

- Préparation du dossier de base (comprenant l'évaluation des incidences)

- Le gouvernement adopte le projet de révision

- Phase d'instruction (avis et EP)

- Adoption définitive

12 mois

Les limites - L'absence de maîtrise du processus de préparation du dossier de base

3. D.II.54 - La procédure conjointe Plan – Permis :

➔ **Quand ?**

La procédure de demande de permis d'urbanisme, de permis d'environnement ou de permis unique peut être menée conjointement à une procédure de révision du plan de secteur lorsque celle-ci est nécessaire à l'octroi du permis concerné.

Pour des hypothèses limitées :

(...) 3° pour tout projet dont la taille et l'impact socio-économique sont d'importance et reconnus par le Gouvernement dans l'accusé de réception de la demande

➔ **Comment ?**

- Unicité des EP
- Les délais suivent ceux de la procédure la plus longue
- Le Gouvernement délivre le permis

4) Le maintien des périmètres de SAR et PRU

- Rappel des avantages liés aux périmètres – la faculté de dérogation dans le cadre des permis
- La fragilité : La position du Conseil sur les limites de la dérogation
- La réponse du CoDT : l'étendue renforcée de la dérogation :

Un permis 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.

LE NOUVEAUTES DU CoDT

II. Au niveau opérationnel

Le maintien des périmètres de SAR et PRU



Les limites du SAR

- la question de son abrogation (C.E., n° 235,195, 23 juin 2016, SA Immobilière du Cerf)



Les limites du PRU

- Un instrument « politique » - Approbation par le Gouvernement



François BOON

Avenue Gevaert 249 A

1332 Genval

0473/918.904

fboon@2build.be