

DU CWATUP AU CODT



Bernard PAQUES
AVOCAT

LES OBJECTIFS DES CoDT

- Simplification et lisibilité
 - Un urbanisme de projets au lieu d'un urbanisme de contraintes
 - Freiner l'étalement de l'urbanisation (la ville sur la ville)
 - Répondre aux futurs besoins en logements (pour 2040 : 320.000 nv logements)
-

LA PLANOLOGIE

LE PAYSAGE PLANOLOGIQUE SOUS CoDT

	SCHEMAS <i>Objectifs ?</i>	PLANS <i>Où construire ?</i>	REGLEMENTS <i>Ct construire ?</i>
REGION	SDTW	Plan de secteur	GRU
+SIEURS COMMUNES	Schéma pluricommunal		
COMMUNE	SDC (ex SSC) SOL (ex RUE et PCA)	PCA	GCU

TERMINOLOGIE SOUS CoDT

- On déroge à un document à **valeur réglementaire = *normes***
 - + des conditions à respecter
 - + enquête publique
- On s'écarte d'un document à **valeur indicative = *indications***
 - **CWATUP** : il suffit de produire une motivation adéquate + pas de noyau dur
 - **CoDT** : on doit respecter des conditions pour s'écarter

CoDT : MOTIVATION DES DÉROGATIONS

CONCERNE PLAN SECTEUR ET CERTAINES DISPOSITIONS GUIDE REGIONAL

1° justifiées compte tenu des **spécificités du projet** au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé

= principe général – pas de considérations générales et non spécifiques au cas d'espèce

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

voir l'incidence de la dérogation sur le solde du plan ou du guide

3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des **paysages** bâtis ou non bâtis

CoDT : MOTIVATION DES ECARTS

CONCERNE LES PERMIS MAIS AUSSI LES SCHEMAS ENTRE EUX

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 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.

NE PAS COMPROMETTRE LES OBJECTIFS

1. Les objectifs **contenus** dans le schéma ou le guide ?
2. Quel est l'**objectif d'une disposition** indicative ?
3. Que veut dire « ***ne pas compromettre*** » ?

CCL : s'écarter à ce point de l'indication que l'objectif ne pourra plus être atteint – appréciation discrétionnaire

Mais : insécurité juridique

ZEC DU PLAN DE SECTEUR

- **Comment ?** → révision du plan de secteur pour l'inscrire
- **Où ?** → équivalent des anciens périmètres U : pôles urbains et ruraux, caractérisés par une concentration en logements et services, dont la densification est à promouvoir
- **Pour y faire quoi ?** → destinée aux mêmes affectations que zone d'habitat mais deux différences :
 - pas de destination principale
 - pas d'agriculture

ZEC DU PLAN DE SECTEUR

- adoption d'une **carte d'affectation des sols** en même temps que révision du plan de secteur
 - identiquement même contenu que partie obligatoire du SOL (voiries, zonage, espaces publics et verts)
 - même valeur que le SOL
- **enjeux** :
 - **périmètre** : trop grand – difficulté d'adopter et de réviser carte d'affectation des sols
 - suppose d'appréhender correctement comment on veut voir **évoluer le centre** de son entité
 - **impact financier** important pour les terrains compris dans ce périmètre – deviendront lieux privilégiés de l'urbanisation

LES GUIDES

LES GUIDES D'URBANISME

- RRU et RCU deviennent des guides d'urbanisme
 - un guide régional et un guide communal
 - valeur indicative sauf guide régional pour sujets suivants:
 - contraintes géotechniques et risques majeurs;
 - **accessibilité pour PMR**
 - **règlement centre ancien protégé** et RGBSR (certains articles ! – v. art. D.III.11)
 - qualité acoustique des bâtiments autour de certaines zones proches des aéroports
 - + conditions d'écart à justifier dans la motivation
-

Révision du plan de secteur Fin des PCAR

PLAN DE SECTEUR - PROCEDURE

➤ **2 procédures et 3 initiatives :**

- procédure ordinaire et accélérée (quand ZER ou ZEC sans compensation, autres zones mais pas de compensation)
- initiative du :
 - Gouvernement
 - conseil communal
 - personne privée ou publique quand création zone d'extraction, zone d'activité économique ou principale infrastructure de communication ou de transport de fluide et énergie

➤ **Plus de plan communal révisionnel** mais une révision du plan de secteur d'initiative communale !!!

INITIATIVE COMMUNALE (D.II.47)

- **Quand** : lorsque la demande vise un nouveau zonage qui constitue une réponse à des besoins qui peuvent être rencontrés par un aménagement local

- **Procédure** :
 - établissement dossier de base (D.II.44)
 - réunion préalable d'information
 - avis de la CCATM
 - CC demande révision et envoi de la demande au Gvt
 - Gvt soumet demande au Pôle Aménagement du territoire et au Pôle Environnement
 - Gvt accepte ou refuse et adopte projet + compensations

2 PROCEDURES DE REVISION

PROCEDURE ORDINAIRE - D.II.49-50	PROCEDURE ACCELEREE - D.II.51-52
Initiative : se termine par adoption projet et compensation par Gvt	idem
Evaluation des incidences sous forme de rapport	idem
Avis + modif. éventuelles	NON
Collège(s) organisent l'enquête	Idem + avis simultanés des Pôles (45 j au lieu de 60)
Avis Collège (sauf s'il est demandeur)	idem
Avis Pôles	NON
Adoption définitive (dans les 24 mois de l'adoption provisoire)	Idem (dans les 12 mois de adoption provisoire)

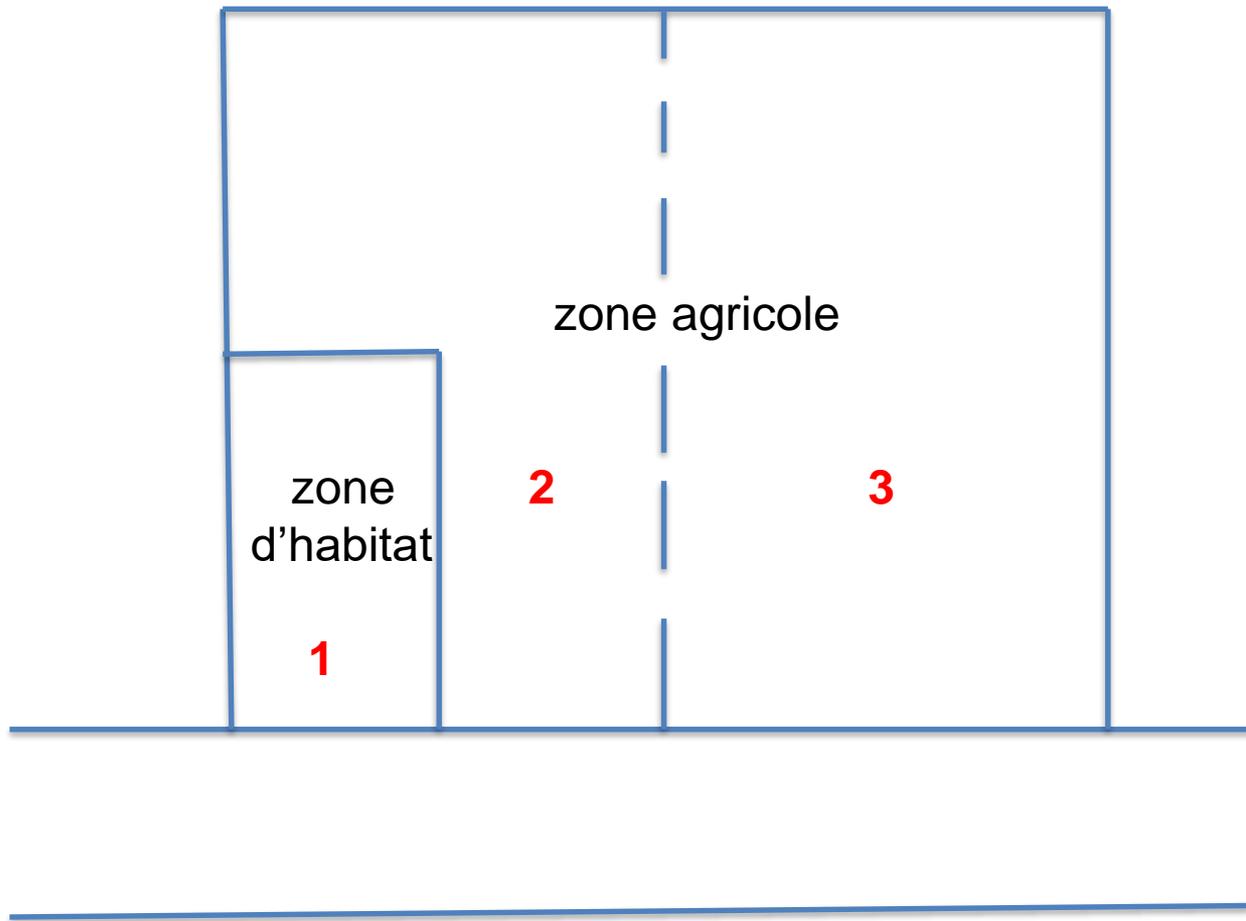
LES PERMIS

PERMIS D'URBANISATION : champ d'application

- **périmètre** : le bien d'un seul tenant (plus de référence à la parcelle cadastrale)

 - **2 critères** :
 - 1. division qui crée :**
 - au moins 3 lots
 - non bâtis (gros œuvre non fermé)
 - destinés à l'habitation

 - 2. l'ensemble est principalement destiné, en tout ou partie, à l'habitation :**
 - « *principalement* » = plus de la moitié des bâtiments à usage d'habitation
- + !!! Voir si on est pas visé par les exemptions**
-



1

Vendu à
usage de
jardin

2

Non bâti
vendu à
usage
habitation

3

Non bâti
vendu à
usage
habitation

4



1	2	3	4	5	6	7	8
H	H	H	C	C	C	C	C

PERMIS D'URBANISATION : valeur juridique

- **Valeur indicative** pour le tout et immédiatement
- Plus de dérogations mais **écarts** – avec motivation
- Plus d'enquête publique mais un **annonce de projet**

PERMIS D'URBANISME – QUAND ?

1. Plus de déclaration urbanistique → soit permis, soit dispense de permis
2. Des précisions, notamment dans la partie réglementaire (p. ex. modifications relief du sol)

LA PROCÉDURE DE DÉLIVRANCE

→ Répartition des compétences :

➤ *Collège seul (art. D.IV.15) :*

- décentralisation allégée : si SDC et CCAT : plus nécessaire de disposer d'un RCU (guide) **sauf 4 ans après entrée en vigueur CoDT**
- schéma d'orientation local (dont les anciens PCA + **RUE**)
- permis d'urbanisation non périmé
- *petits permis* : travaux portent sur enseigne, création nv logement, abattage ou travaux d'impacts limités déterminés par Gvt (idem 107 CWATUPE actuel)
- dans zone d'enjeu communal

LES PROCÉDURES DE DÉLIVRANCE

- *Collège + avis simple du FD (art. D.IV.16) :*
 - dans autres cas (ex. pas de SOL et/ou pas CCATM)
 - écart aux schémas, carte d'affectation des sols, guides ou permis d'urbanisation

- *Collège + avis conforme du FD (art. D.IV.17) :*
 - dérogation au plan de secteur ou aux normes d'un guide régional (partie réglementaire)
 - dans Natura 2000
 - dans un site classé

LES DÉLAIS

→ Instauration de délais de rigueur :

➤ Pour Collège (D.IV.46) :

- anciens délais de 30, 75 et 115 j
- à dater de AR
- Collège peut proroger de 30 jours

➤ 3 scénarii quand le Collège n'a pas envoyé dans délai :

- Collège n'a pas sollicité avis du FD = **FD est automatiquement saisi de demande**
FD envoie sa décision dans 40 j sinon recours au Gvt automatique
 - proposition de décision du FD dans délai = **proposition de déc du FD vaut décision**
FD envoie déc au demandeur sinon rec automatique au Gvt
 - proposition de décision du FD pas dans délai = **Gouvernement saisi de demande**
-

ENQUETE PUBLIQUE + ANNONCE DE PROJET

➤ **Enquête publique**

- **dérogation** au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme + **liste** des actes et travaux identifiés (R.IV.40-1)
- durée de l'affichage variable (15j / 30j /45j)
- affiche jaune + les occupants des bâtiments situés dans rayon de 50 mètres seront avertis
- interruption entre le 16/07 et le 15/08 + **24/12 et le 01/01**

➤ **Annonce de projet**

- **écarts** aux permis d'urbanisation, aux SOL, GCU, GRU + **liste** des actes et travaux identifiés (R.IV.40-2)
 - moins contraignant : 1 affiche verte sur le terrain + aux valves communales + site web de la commune
 - interruption entre le 16/07 et le 15/08 + **24/12 et le 01/01**
-

LA RÉUNION DE PROJET

→ A la demande du porteur de projet ou de l'autorité compétente : reçoit une invitation dans les 15 j de sa demande (délai d'ordre !) – rencontre les autorités compétentes pour statuer sur sa demande + FT, FT ou FIC s'ils rendent un avis

→ Obligatoire dans trois cas :

- *vente au détail sur une surface sup. ou égale à 2.500 m²*
- *surface des bureaux de plus de 15.000 m²*
- *demande portant sur plus de 150 logements*
- demande comprend au minimum plan de localisation et répartition en nombre et superficie des commerces, bureaux et logements
- indispensable sinon permis illégal

LES CCATM

CCATM - COMPOSITION

➤ **Nombre de membres :**

- moins de 10.000 habitants : 8 membres
- entre 10 et 20.000 habitants : 12 membres
- Plus de 20.000 : 16 membres

➤ **Répartition équilibrée homme-femme :** pour futures CCATM

➤ **Suppléant** ne participe que si l'effectif est absent. Il prévient le suppléant de son absence

- Pourquoi ? Décret du 6 novembre 2008 rationalisation de la fonction consultative
- Peut vicier la délivrance du permis si incidence possible sur décision – solution = observateur ???

CCATM – QUAND INTERVIENT-ELLE ?

- **D.I.9, al. 2** : d'initiative sur tout sujet qu'elle estime pertinent (p. ex. sur les écarts)
- **D.I.9, al. 3** : lorsque le CC ou le Collège le sollicite
- **R.IV.39** : dérogations au plan de secteur ou à une norme du GRU
- **D.IV.31** : en cas de réunion de projet, un représentant est invité
- **En matière de plans et schémas : 45 j sinon favorable**
 - sur projet de schéma pluricommunal
 - sur projet de schéma de développement communal
 - sur schéma d'orientation local
 - sur dossier de base de révision du plan de secteur quand initiative communale ou d'une personne physique
 - sur révision du PS pour inscrire ZEC
 - sur projet de GCU
 - procédure rénovation urbaine et SAR

CCATM - FONCTIONNEMENT

- Délibère valablement qu'en présence de la majorité des membres
 - Vote acquis à majorité simple
 - En cas d'égalité, voix président = prépondérante
 - Suppléant n'est plus présent !!!
 - Avis en 30 jours sinon réputé favorable (sauf sur plans et schémas)
 - Avis motivé + faisant état du résultat des votes + consigné dans p-v
 - Nombre minimum de réunion suivant nombre de membres (4-6-8 min)
-

CCATM – CONFLITS D'INTERET

- **Conflit d'intérêt personnel** = affecte le patrimoine de la personne – idem pour auteur de projet/membre
 - + // au CWADEL (L.1122-19 et L1123-22) : parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus
- Interdiction de participer aux délibérations et au vote

CCATM – MESURES TRANSITOIRES

Principe = application immédiate de la loi nouvelle sauf mesure transitoire contraire

- **Nouvelles règles de composition** : mesure transitoire = la CCATM en place reste valablement constituée jusqu'à son renouvellement qui suit la mise en place du nouveau CC (14/10/18 + 3 mois)
- **Nouvelles règles concernant les missions** : pas de mesure transitoire = application immédiate CoDT
- **Nouvelles règles de fonctionnement** : pas de mesure transitoire = application immédiate CoDT
 - voir lettre du Ministre adressée aux communes : problème des suppléants relèverait des règles de composition ???

QUELQUES ARRÊTS DU CONSEIL D'ETAT

- En cas **d'incertitude sur la date d'envoi** de l'avis, réputé dans le délai (C.E., n° 98.604, n° 111.889)
- En cas de **nouvelle enquête publique** dans la même procédure, il faut consulter à nouveau la CCATM (C.E., n° 236.530), même si avis facultatif (C.E., n° 232.670)
- En cas **d'absence d'un avis obligatoire**, le Collège n'a pas statué en connaissance de cause = permis illégal (C.E., n° 232.670)
- **Vice de l'avis de la CCATM** se répercute sur la légalité du permis s'il n'est pas possible d'établir que l'autorité compétente aurait de toute façon adopté la même décision (C.E., n° 221.722)