



Midi de l'urbanisme

La réhabilitation des friches, une bonne affaire ?

Le régime juridique du SAR dans le CoDT 2.0

Michel Delnoy
Avocat associé (Bours&Associés)
Professeur (ULg)

	CoDT 2.0
Champ d'application	<p>Idem CWATUPE : « bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui était destiné à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé ».</p> <p>TP : « et découle d'une pollution visuelle due aux traces probantes des anciennes activités et ce, que le site soit pollué ou non. » : où ? Dans l'obligation év. mise à charge du propriétaire.</p>
Objet/finalité	<p>Réaménager le site = « y réaliser des actes et travaux de réhabilitation, de rénovation, d'assainissement du terrain au sens de l'article 2, 10°, du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, de construction ou de reconstruction en ce compris les études y relatives » + renvoi à 453 du CWATUPE.</p> <p>TP : « Le périmètre d'un site à réaménager vise à assainir plus facilement des terrains en vue d'améliorer le cadre de vie dans les zones propices »</p>
Contenu	<p>Simple périmètre < - TP ; - dossier ne comporte rien d'autre que travaux réhabilitation/rénovation.</p>
Effets	<p>Possibilité de déroger au PS (D.IV.11).</p>

	<p>Dès l'adoption provisoire, éventuelle obligation d'EIE pour travaux de réhabilitation/rénovation.</p> <p><u>Adoption définitive peut être « accompagnée de l'autorisation » des travaux de réhabilitation/rénovation (qui vaut PU).</u></p> <p><u>Adoption définitive « peut valoir » PU/PUR/PE/PUN pour travaux de construction/reconstruction, si dossier a comporté les éléments d'une demande de permis (y c. NEIE/EIE).</u> (NB : voirie) (NB : n'est curieusement pas visé le dossier de demande de PUR + PQ viser le PUR, au regard de la dispense de D.IV.3 ?)</p> <p>Compétence du FD pour statuer sur les demandes de permis (D.IV.22).</p> <p>Cession immobilière soumise à autorisation du GW ou son délégué.</p> <p>Obligation potentielle, à charge du propriétaire, de réaliser des études et travaux « ayant pour effet de restaurer l'aspect des lieux tant au niveau paysager qu'au niveau environnemental ». (NB : en réalité, déjà présente dans le CWATUPE, mais dans le régime des SRPE)</p> <p><u>Pour les programmes qui nécessitent de revoir le plan de secteur : procédure accélérée de révision de PS si inscription de ZER sans compensation (D.II.51) ou ZEC ou zone d'urbanisation sans compensation (D.II.52).</u></p> <p><u>Dispense de PUR (D.IV.3).</u></p> <p><u>En ZER, l'habitat est accueilli à titre complémentaire (D.II.34).</u></p> <p>SOL peut comporter, pour les affectations résidentielles, la densité préconisée (D.II.11, §2). Idem PS (D.II.44).</p> <p>Expropriation (D.VI.1) + préemption (D.VI.17).</p> <p>Subvention pour études et travaux (D.V.19).</p>
<p>Procédure d'adoption</p>	<p>Initiative : GW, personnes morales de droit public, propriétaire.</p> <p>Dossier : justification, périmètre, travaux de réhabilitation/rénovation, <u>NEIE/EIE sur ces travaux + év. éléments d'une demande de permis pour construction/reconstruction (procédure conjointe périmètre-permis - D.V.16 - attention : pas de dispense procédurale).</u></p> <p><u>Pas de SEA.</u></p>

	<p>Adoption provisoire, avec décision év. d'imposer EIE pour travaux de réhabilitation/rénovation.</p> <p>Enquêtes administrative et publique.</p> <p>Eventuel complément de dossier.</p> <p>Adoption définitive <u>et autorisation travaux de réhabilitation/rénovation et PU/PUR/PE/PUN travaux de construction/reconstruction.</u></p> <p>Publication et notification.</p> <p><u>Procédure conjointe périmètre-révision PS d'inscription de ZER, ZEC et zone d'urbanisation sans compensation (D.II.51 et 52).</u></p>
Révision/abrogation	<p>Modification possible : idem adoption.</p> <p>Abrogation possible, en tout ou en partie, « au terme du réaménagement du site <u>ou lorsque les motifs qui ont justifié sa reconnaissance sont dépassés</u> ». Pas de SEA.</p>
Droit transitoire	