



Partie I Organiser le territoire



Unité d'Etudes
européennes

UNIVERSITÉ de Liège

p1



Base : Traité FUE (11, 174 à 178, 191 à 193)

- Focalise principalement sur le volet environnement plutôt que sur l'aménagement du territoire mais Traité de Lisbonne a introduit « la notion de **territorialité** »
- Environnement **compétence partagée** régulée par le principe de subsidiarité
Mais occupation très large par l'UE
- La protection de l'environnement est la politique transversale de l'UE via la notion de développement durable

*Les exigences de la protection de l'environnement doivent être intégrées dans la définition et la mise en œuvre **des politiques et actions** de l'Union, en particulier afin de promouvoir le développement durable.*

p2

Article 191

Objectifs de la politique UE de l'environnement

1. **Préservation, protection de la qualité de l'environnement**
Protection de l'eau, air, contre le bruit
2. **Protection de la santé des personnes**
Englobe la santé publique et indirectement celle des consommateurs
3. **Utilisation prudente et rationnelle des ressources**
Charte de Leipzig sur les villes durables, Gestion côtière (Recommandation du Parlement et du Conseil sur les zones côtières)
4. **Promotion sur le plan international de mesures pour faire face aux problèmes globaux**

Kyoto

p3

Aménagement du territoire *introduit* par 174 mais pas encore organisé par UE

TFUE a formalisé une notion qui existait déjà:

174 : Afin de promouvoir un développement harmonieux de l'ensemble de l'Union, celle-ci développe et poursuit son action tendant au renforcement de sa cohésion économique, sociale et **territoriale**.

192 : le Conseil [...] arrête: [...] b) les mesures affectant:
l'aménagement du territoire; [...]

p4

- Mais la mise en œuvre de la compétence nécessite des dispositions **d'exceptions**
- **l'unanimité** des États membres au sein du Conseil (192.2) au lieu de la majorité qualifiée pour les autres dispositions en matière de protection de l'environnement
- **Consultation** du Parlement, Comité Economique et Social, Comités des Régions (192.2)
- **Initiative** appartient à la Commission (192.2)

Quels instruments disponibles pour l'UE dans le domaine de environnement ?

1. Les programmes action

- Instauré depuis 1973
- Fondement politique de l'action communautaire dans le domaine de l'environnement
 - Introduit des principes : pollueur payeur 1973, développement durable 1992
 - Accent sur des secteurs prioritaires : biotechnologies, protection des ressources naturelles (1992), lutte contre effet de serre (2002)
- Base pour l'adoption de normes contraignantes

2. La réglementation

Essentiellement des **directives**

- Plus de 200 contre quelques 50 règlements, 150 décisions, quelques recommandations
- Basée initialement sur le marché intérieur (114) puis sur le Titre XX (environnement) et peut-être à terme sur le titre XVIII (territoire)

Consiste dans la définition des **règles de prévention** qui s'imposent aux Etats et acteurs économiques

p7

Directives imposent des Obligations de **résultats**

- Obligations générales d'innocuité et de sécurité
- Traduites via des **normes** de pollution (valeurs limites, guides, substances indésirables, concentrations maximales) et des normes de sécurité et d'hygiène (concentration tolérable dans l'alimentation humaine, résistance au feu, recyclabilité,...)

Obligation de **moyens**

- Etablissement de **plans** et programmes destinés à améliorer la protection de l'environnement, instauration d'autorisation préalables, échanges de droits d'émission, études préalables, zonages certification environnementale

p8

Quels instruments disponibles dans le domaine de l'aménagement territoire ?

Sixième programme d'action en matière d'environnement 2001-2010 (adopter juin 2002).

Aménagement du territoire s'y trouve **indirectement** via une minimisation de l'impact sur l'environnement :

- Limiter la consommation de l'espace pour tendre vers un aménagement durable

Zones urbaines à forte densité

- Utilisation des outils d'aménagement comme instrument de protection de l'environnement

Stratégie intégrée de gestion des zones côtières

p9

Confirmée par le nouvel article 174 TFUE

Parmi les régions concernées, une attention particulière est accordée aux zones rurales, aux zones où s'opère une transition industrielle et aux régions qui **souffrent** de handicaps naturels ou **démographiques** graves et permanents telles que les régions les plus septentrionales à très faible densité de population et les régions insulaires, transfrontalières et de montagne.

p10

La charte de Leipzig et l'Agenda territorial

Adoptés lors de réunion **informelle** du Conseil des Ministres du Développement urbain et de la Cohésion territoriale (Mai 2007)

Processus s'inscrit dans une nouvelle (?) logique d'intervention des EM sur les questions territoriales en s'appuyant notamment sur l'article 174 (cohésion économique et sociale et territoriale)

Principes :

- **Interaction entre centres urbains** : promotion d'un système urbain **polycentrique** traduit par le développement d'un Schéma (européen) de développement urbain intégré en interaction avec les plans sectoriels (aires métropolitaines).
- **Gestion de l'espace urbain** : Instauration d'une **Gouvernance territoriale** incluant tous les acteurs (économiques, scientifiques, administrations, société civile) intégrant la gestion des espaces paupérisés.
- **Gestion du bâti** : Développement de la **Baukultur** : culture architecturale intégrant les aspects culturels, économiques, techniques, écologiques, sociaux qui influent sur la qualité de la planification et des constructions (espaces publics et privés).

p11

Les principes fondamentaux de l'UE relatifs à l'aménagement du territoire

Les principes sont essentiellement inscrits à l'article 191 (TFUE)

1. Niveau de protection élevé (191.2)

- Tendre vers une nuisance zéro de la pollution pour la santé humaine et l'environnement
- Induit le recours à la norme la plus favorable à la protection de l'environnement

Pas le plus petit dénominateur commun

- Effet de cliquet
- Mais tenir compte de la diversité des situations dans les différentes régions

p12

2. Principe d'action préventive

(TFUE 191.2)

Postulat agir sur les causes d'atteinte à l'environnement plutôt que sur les conséquences et les dommages

Consacré par le système préventif qui consacre le savoir absolu et que tout est potentiellement réparable

2. Principe de précaution

(TFUE 191.2)

Postulat : préférer en situation de risques de dommages graves et irréparables sur l'environnement agir même si absence de certitudes scientifiques

Ajout d'un élément temporelle

Contaminer d'autres secteurs que l'environnement (vache folle, grippe aviaire, pylône GSM)

p13

3. Principe du pollueur payeur

(TFUE 191.2)

- Principe le plus ancien
- Vise à internaliser les coûts de l'impact sur l'environnement
- Simple à conceptualiser difficile à mettre en oeuvre (définir le pollueur, le niveau de pollution, ...)
- Base de justification de la taxation sur déchets, eaux usées mais aussi redevance pour l'égouttage

p14

4. Principe de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement

(TFUE 191.2)

Intervention sur l'objet même qui porte atteinte à l'environnement et le plus rapidement possible pour éviter que la pollution ou la dégradation ne se développe.

Encouragement/contraint l'industrie à recourir à des technologies *environnementophiles*

Se traduit par l'adoption de systèmes incitatifs contraignants :

- Décision de la Commission 2007 incitant les constructeurs automobiles à élaborer des moteurs à faible émission de CO₂
- Taxation graduelle des pesticides en fonction de leur toxicité

5. Principe d'intégration

(TFUE11)

- Vision globalisante

- Mis en exergue par le Traité d'Amsterdam

" les exigences de la protection de l'environnement doivent être intégrées dans la définition et la mise en œuvre des politiques et actions de l'Union, en particulier afin de promouvoir le développement durable »

- Requiert de prendre en compte les conséquences environnementales lors de l'élaboration et de l'application de **l'ensemble des politiques de la Communauté.**

6. Principe de subsidiarité

(TUE article 5)

Principe de **répartition des compétences** entre

- les Etats et les institutions UE
- Au sein des Etats en fonction du niveau de pouvoir considéré comme le mieux adapté

Effet de renvoyer **l'organisation de la compétence** en matière d'aménagement du territoire au niveau des Etats ou des entités locales

Régule aussi la **capacité d'intervention** des institutions UE dans la mise en oeuvre de leurs compétences

Mais la mise en œuvre des principes est modulée par la possibilité pour les Etats Membres de demander

« Que les mesures d'harmonisation (...) comportent, dans les cas appropriés, une clause de sauvegarde autorisant les Etats membres à prendre, pour des motifs environnementaux non économiques, des mesures provisoires soumises à une procédure de contrôle de l'Union. » (191.2)

Transposition aux Etats membres

Diversité des systèmes en fonction de la structure institutionnelle des Etats membres

- Centralisation de la compétence accompagnée ou non d'une décentralisation partielle
- Fédéralisation ou régionalisation de la compétence

Belgique

LSRI art. 6§1 I transfère aux Régions la compétence dans son ensemble.

Induit l'existence de trois législations

Base pour le cours sera le CWATUP

Toutes les législations nationales sont fondées sur une base commune
UE

I. Conceptualiser et organiser l'espace : Établissement d'une prospective territoriale

Les instruments à la disposition des Autorités publiques

1. Outils de **planification** et de réglementation

Conceptualiser et fixer l'espace (ce que l'on veut faire)

1. Urbanisme et aménagement du territoire
2. Plans d'alignement, protection des monuments et sites

2. Outils de **réalisation** de cet espace

Mise en conformité (comment on va le faire)

1. Rénovation urbaine, réhabilitation des sites désaffectés ...
2. Les systèmes d'autorisations

p21

1. La Methodologie retenue

Utilisation systématique de **plans** et de **schémas**

Démarche utilisée dans toutes les politiques environnementales (aménagement du territoire, eaux, air, déchets,...).

Mais :

Efficacité du processus parfois discutable

- Échec du PRATW
- Faible visibilité des outils (SDEC et SDER)

Implication des acteurs pas toujours adaptée (absence de réel pouvoir d'intervention de la population)

Quelle Gouvernance (démocratie participative)

Faible adaptation aux changements et aux conséquences imprévisibles

- Plan wallon des déchets et farine animale

Tentative de **correction** pour intégrer une approche plus proactive :

- Procédure de révision des instruments et « évaluation continue »

Rapport régulier du Gvt wallon CWATUP art. 2

p22

Processus d'élaboration des instruments

1. Établir un état des lieux

- Potentialités des situations de droit et de fait
- Évaluation des besoins

2. Analyse de cet état des lieux avec les objectifs que l'on entend se donner

Préciser les objectifs

Noyaux habitats, recentrage autour des villes, activités industrielles,...

3. En tirer les conséquences et établir une stratégie de développement et des options

Que va-t-on privilégier et comment va-t-on le réaliser

4. Transposition de celle-ci dans un schéma (conception)

Définition du contenu de la stratégie

5. Interprétation de la stratégie via la rédaction de plans (fixation)

Inspirer des instruments de conception.

p23

Rappel

- Aménagement du territoire et Traité UE
- Principes fondamentaux de l'UE en matière d'environnement.
- Transposition au Etats membres

p24

2. Les instruments de conception et de fixation existants

Union Européenne :

- Schéma de développement de l'espace communautaire (SDEC)
- Livre vert sur la cohésion territoriale

Belgique : Région wallonne

- Schéma de développement de l'espace régional
- Schéma de structure
- Plan de secteur
- Plan communal d'aménagement et autres instruments (PRU)
- Règlements régionaux et communaux d'urbanisme
- Liste des biens classés (patrimoine immobilier remarquable, arbres remarquables)

p25

I. Les instruments de conception

p26

Le Schéma de développement de l'espace communautaire (SDEC)

Acte sans valeur normative adopté en 1999 à Postdam Conférence informelle du Conseil (des ministres responsable en matière d'environnement et d'aménagement du territoire)

Démarche à **caractère indicatif** mais à valeur politique forte qui doit "conduire à des résultats tangibles pour le territoire européen et être un stimulant pour l'action"

Impulsion importante du Comité des Régions pas innocent sur le rôle reconnu aux régions dans le document

Constat : nécessité d'instaurer une approche concertée en matière développement spatial afin de corriger les disparités entre États membres

p27

Mais **pas de réelles compétences spatiales pour l'UE** et les politiques de l'UE n'ont pas de caractère spatial mais elles **influencent** considérablement le **territoire**:

Impact est fonction de la **nature spécifique** de l'intervention

- **Financiers** via les différentes aides et fonds structurels
- **Juridiques** via les règles environnementales ou de concurrences
- **Planificatrices** via les réseaux transeuropéens

SDEC disponible sur le site de la Commission  p28

Trois objectifs :

1. Développement d'un système urbain polycentrique et équilibré

Dépasser simple opposition ville/campagne

Briser l'axe (Paris/Londre/Milan/Munich/Hambourg) et renforcer la création de nouveaux centres

2. Promotion de schémas de transports et de communications intégrés

Accès équivalent aux infrastructures pour permettre un développement économique équilibré

3. Développement et préservation de la nature et du patrimoine culturel par le biais d'une gestion prudente

Maintien de l'identité régionale, gestion des ressources en eaux

p29

Procède à un examen de l'impact des politiques européennes sur le territoire de l'UE :

- Politique agricole commune

Impact indirect

Mesure surtout d'ordre environnementale (vers une gestion extensive) mais aussi reconnaissance de la diversité territoriale et l'octroi d'aides dédiées (agriculture de montagnes)

Notion de développement rural (territorial), rôle fondamentale dans le développement/maintien de zones rurales

- Politique de concurrence

Impact indirect

Via reconnaissance de la compatibilité en terme de concurrence des aides spécifiques (UE ou nationales) aux régions en retard économique ou souffrant handicap naturel (climat), libéralisation et garantie de service minimum dans des régions décentrées (telecom)

p30

- Politique de transports

Réseaux transeuropéens

Impact direct

Télécommunications, énergies (production, transport), transport (14 projets prioritaires du réseau transeuropéen de transport (RTE))

- Politique environnementale

Impact indirect

Via la définition des zones protégées (NATURA 2000)

Déchets et principe de proximité

Evaluation des incidences et localisation des installations

Directive pollution des sols

p31

- Politique de cohésion économique et sociale (fonds structurels)

Impact direct : objectif renforcer la cohésion économique et sociale

Assurer la convergence dans une logique d'ensemble non fragmentée : coopération pour la prévention des inondations, sécheresses

- Recherche, technologie et développement

Impact indirect

Via le soutien à des programmes spécifiques de recherches territoriales : ville de demain et patrimoine culturel

p32

Livre vert sur la cohésion territoriale du 6 octobre 2008

Les livres verts : lancer le **débat**/consultation sur une thématique précise à l'échelle EU en proposant un éventail d'idées.

Les parties, organisations et individus intéressés par le sujet, sont **invitées à exprimer** par écrit leur avis sur les propositions émises, avant une date limite (octobre 2008/ février 2009).

Contient :

- **Etat des lieux** sur la cohésion territoriale
- Propose **une série de questions** à soumettre à la discussion

p33

Les questions soumises à discussion

1. Définition

La cohésion territoriale fait apparaître plusieurs nouveaux problèmes et remet l'accent sur quelques sujets actuels.

- Quelle est la meilleure définition de la cohésion territoriale?
- Quels nouveaux éléments pourrait-elle apporter à la pratique actuelle de l'Union européenne en matière de cohésion économique et sociale?

p34

2. Ampleur et portée de l'action territoriale

La cohésion territoriale souligne la nécessité d'adopter une démarche intégrée pour résoudre les problèmes à l'échelle la plus appropriée, avec une éventuelle coopération des autorités locales, régionales et même nationales.

- L'Union européenne peut-elle favoriser la cohésion territoriale? De quelle **manière** peut-elle y contribuer tout en respectant le principe de subsidiarité?
- Dans quelle mesure **l'échelle territoriale de l'intervention politique doit-elle être adaptée** à la nature des problèmes abordés
- Les régions ayant des caractéristiques géographiques particulières doivent-elles faire l'objet de mesures spécifiques? Si oui, lesquelles?

p35

3. Une meilleure coopération

Le renforcement de la coopération transrégionale et transnationale soulève des questions en matière de gouvernance.

- Quel rôle la Commission peut-elle jouer afin de favoriser et de soutenir la coopération territoriale?
- De nouvelles formes de coopération territoriale sont-elles nécessaires?
- Est-il nécessaire de **créer de nouveaux instruments législatifs et outils de gestion** visant à faciliter la coopération, y compris dans les régions frontalières extérieures?

p36

4. Une meilleure coordination

Une meilleure coordination des politiques sectorielles et territoriales et une plus grande cohérence des interventions territoriales sont indispensables à l'amélioration de la cohésion territoriale.

- De quelle manière la coordination entre les politiques territoriales et sectorielles peut-elle être améliorée?
- Dans l'élaboration de quelles politiques sectorielles serait-il utile d'accorder une plus grande attention aux conséquences territoriales? Quels **outils pourraient être mis au point** à cet égard?
- De quelle manière la cohérence des politiques territoriales peut-elle être renforcée?
- Comment peut-on favoriser la complémentarité des politiques communautaires et nationales dans un souci d'amélioration de la cohésion territoriale?

p37

5. Nouveaux partenariats territoriaux

Une participation plus large à l'élaboration et à la mise en œuvre des politiques peut également être nécessaire à la cohésion territoriale.

- La participation de nouveaux acteurs – par exemple de représentants de l'économie sociale, de parties prenantes locales, d'associations d'intérêt général ou encore d'ONG – à l'élaboration des politiques est-elle nécessaire à la cohésion territoriale?
- De quelle manière le niveau de participation souhaité peut-il être atteint?

6. Améliorer la compréhension de la cohésion territoriale

- Quels **indicateurs quantitatifs et qualitatifs** peuvent-ils être mis au point au niveau de l'Union pour assurer le suivi des caractéristiques et des tendances de la cohésion territoriale?

p38

Quels résultats de la consultation ?

Définition: aucune conclusion concrète certains restent favorable à ne pas la définir car elle est garante de la diversité

Consensus sur des principes de base et des éléments clés

garantir le développement harmonieux des différents territoires, permettre aux citoyens d'exploiter au mieux les caractéristiques inhérentes de ces territoires, transformer cette diversité en un atout qui contribue au développement durable du territoire entier de l'Union européenne, compléter et renforcer la cohésion économique et sociale.

p39

Consensus aussi sur le principe que la dimension territoriale doit être renforcée à tous les niveaux et à tous les stades de l'élaboration et de la mise en œuvre des politiques

- Coordination des politiques publiques à différents niveaux
- Meilleure prise en compte de l'impact territorial
- Gouvernance multiniveau améliorée
- Nécessité d'approches fonctionnelles (au delà les régions prendre en compte, le cas échéant, les bassins fluviaux, les zones montagneuses, les réseaux de villes, les zones métropolitaines ou les quartiers défavorisés
- Coopération territoriale, un atout clairement européen
- Renforcement de la base des données (une meilleure connaissance territoriale s'impose)

p40

Transposition des principes UE aux Etats Membres : la Région wallonne

p41

Quelle compétence ?

LSRI Article 6§1 Les régions sont compétentes :

- I. *En ce qui concerne l'aménagement du territoire :*
 - 1° **L'urbanisme** et l'aménagement du territoire;
 - 2° Les plans d'alignement de la **voirie** communale;
 - 3° L'acquisition, l'aménagement, l'équipement **de terrains à l'usage de l'industrie**, de l'artisanat et des services, ou d'autres infrastructures d'accueil aux investisseurs, y compris les investissements pour l'équipement des zones industrielles avoisinant les ports et leur mise à la disposition des utilisateurs;
 - 4° La **rénovation** urbaine;
 - 5° La rénovation des sites d'activité économique désaffectés;
 - 6° La politique foncière;
 - 7° Les **monuments** et les sites

p42

Analyse de la gestion spatiale de la Région wallonne

L'essentiel des instruments sont établis et organisés par le
CWATUP

- Coordination de dispositions ayant des valeurs différentes (Décret, AGW)
- Attention à qui peut modifier quoi...

CWATUP établi deux types d'outils de deux échelles (art.1 §2 et 3).

1er distinction:

- Échelle communale via SSC, PCA, RCU (PRU, PCM, PCDR, PCDEN), ZIP
- Échelle régionale via le SDER, PS, RRU

2eme distinction:

- Outils de **fixation** (plans et règlements) CWATUP art.1 §3
- Outils de **conception** (schémas) CWATUP art.1 §2

Attention pas de copyright sur les intitulés...

p43

Les Instruments de conception

Outils de **prospection**: à savoir vers quoi souhaite-t-on se diriger ?

En Région wallonne, il en existe trois

- SDER (CWATUP 13)
- SSC (CWATUP 16)
- Rapport urbanistique et environnemental (CWATUP 18ter)

Éléments fondamentaux utilisés pour leur élaboration:

1. Instrument **d'orientation**, de programmation, de dynamique (quelle valeur, on y reviendra)

p44

2. **Globalité** (l'ensemble du territoire communal CWATUP art. 16, ou régional CWATUP art. 13§1)
 - En ce compris l'interaction possible avec d'autres plans
 - Lien potentiel avec le SDEC
3. **Cohérence** (SDER et développement durable CWATUP art. 13§2)
Entre les politiques (sol, air, eau,...)
4. Projection à **moyen et long terme** (pas de terme précisé, éviter les effets négatifs d'une durée annoncée mais non respectée).

p45

1. Le SDER

Doit contenir deux types d'éléments :

1. **Éléments obligatoires**, CWATUP art. 13 § 2
 - Évaluation des besoins, analyse des contraintes et estimation des potentialités du territoire
État des lieux de départ
 - Objectifs généraux d'harmonisation des activités (gestion du sol, mobilité, conservation, préservation des ressources)
Développement durable

p46

- Options et objectifs sectoriels (mobilité, équipements)
- Aspect pertinent de la situation environnementale et évolution probable si SDER non mis en oeuvre
- Lien avec d'autres plans et programmes pertinents
- Objectifs pertinents en matière de protection de l'environnement et manière dont ils sont pris en considération
- Incidences non négligeables probables
Effets cumulatifs, secondaires, courts moyens long terme
- Incidences sur activités agricoles et forestières

- Mesures à mettre en œuvre pour éviter, réduire ou compenser les effets incidences potentielles
- Description de la méthode d'évaluation et des difficultés rencontrées lors de l'élaboration de son élaboration
- Mesures à mettre en œuvre pour assurer le suivi de la mise en œuvre
- Résumé non technique

2. Éléments facultatifs CWATUP art. 13 § 3

- Définitions des aires d'aménagement du territoire
Zonages
- Les instruments à mettre en oeuvre

Confrontation des éléments théoriques au SDER tel que adopté en 1999

Accessible via 

SDER 99 se donne

Trois principes

- Le territoire de la Wallonie est le patrimoine commun de ses habitants.
- Le développement durable.
- La cohésion économique et sociale.

Huit objectifs du SDER

- Structurer l'espace wallon.
- Intégrer la dimension supra-régionale dans le développement de la Wallonie.
- Mettre en place des collaborations transversales.
- Répondre aux besoins primordiaux.
- Contribuer à la création d'emplois et de richesses.
- Améliorer l'accessibilité du territoire wallon et gérer la mobilité.
- Valoriser le patrimoine et protéger les ressources.
- Sensibiliser et responsabiliser l'ensemble des acteurs.

L'exemple de l'habitat

Analyse de la situation

- Inadéquation entre évolution des désirs de la population et le bâti existant, logement ancien améliorable, haut niveau de propriété mais aussi besoins locatifs non satisfait, faible mobilité (droits élevés).

Objectif

- Répondre à ces besoins (quantitatifs et qualitatifs)

Principes :

Les décisions concernant l'habitat doivent respecter :

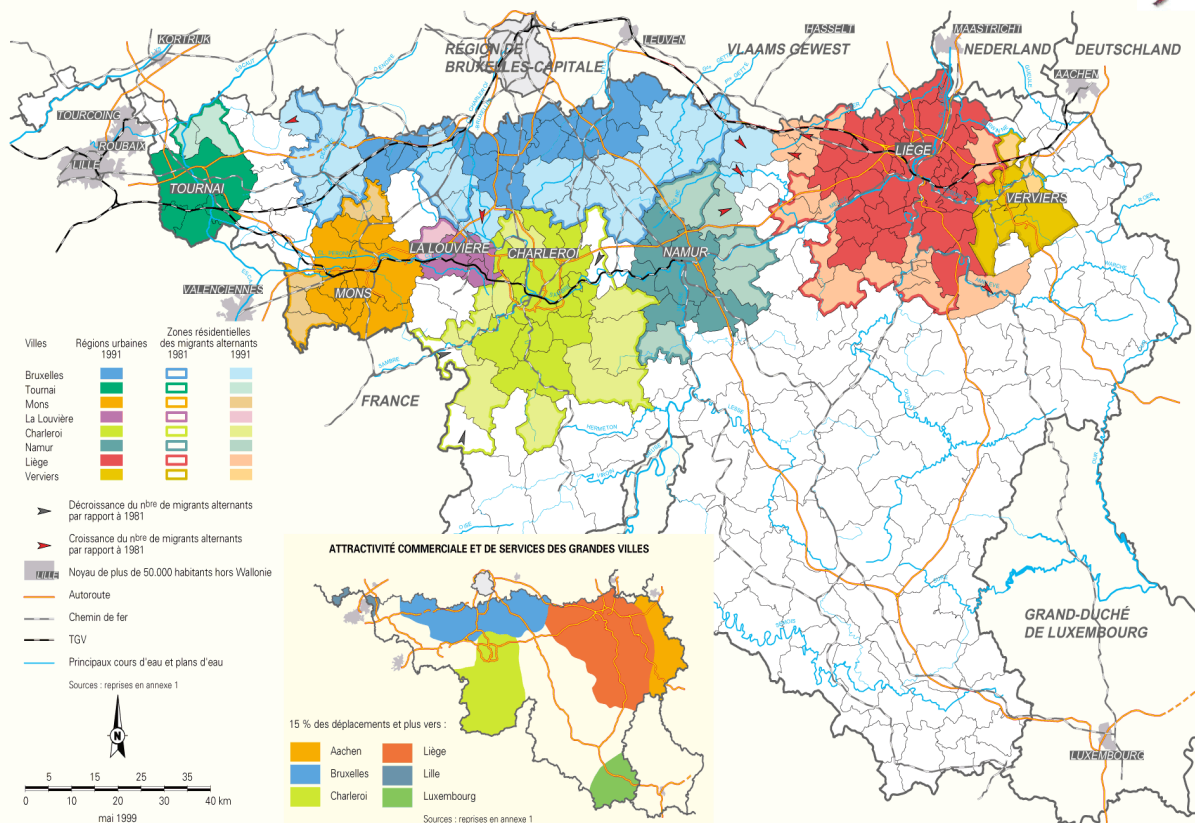
- La structuration de l'espace
- La maîtrise de la mobilité

Mise en œuvre

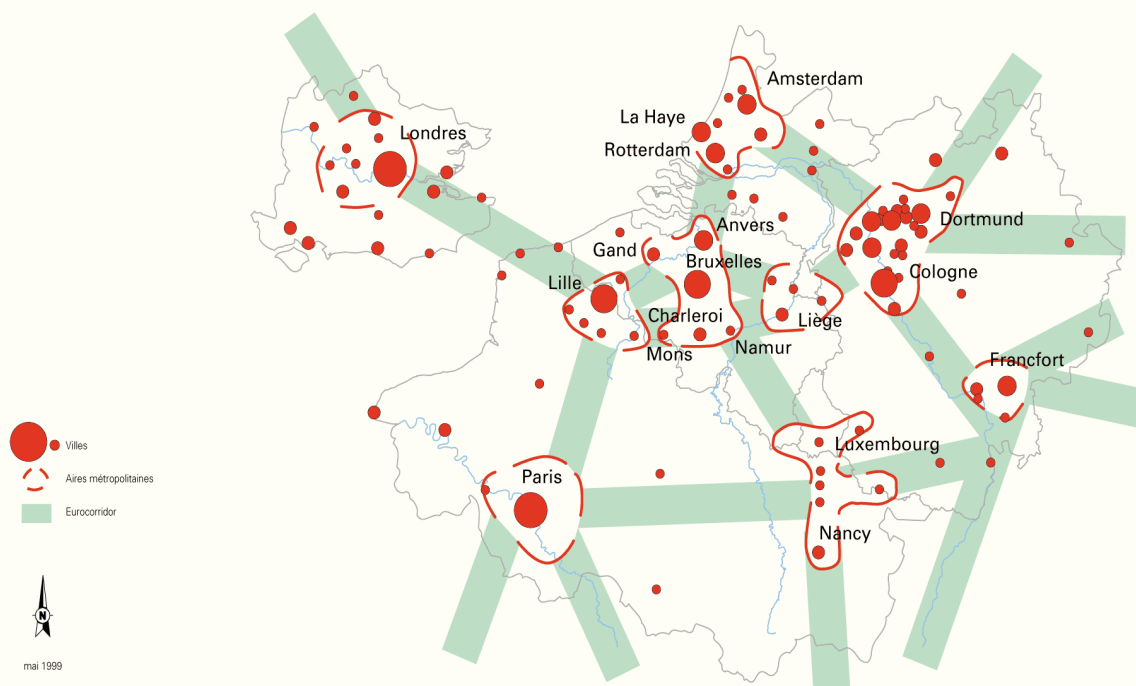
Structurer les villes et villages

- Renforcer la centralité
- Lutter contre la dispersion et densifier l'habitat
- Encourager la mixité
- Restructurer les zones dégradées

2. RÉGIONS URBAINES EN WALLONIE

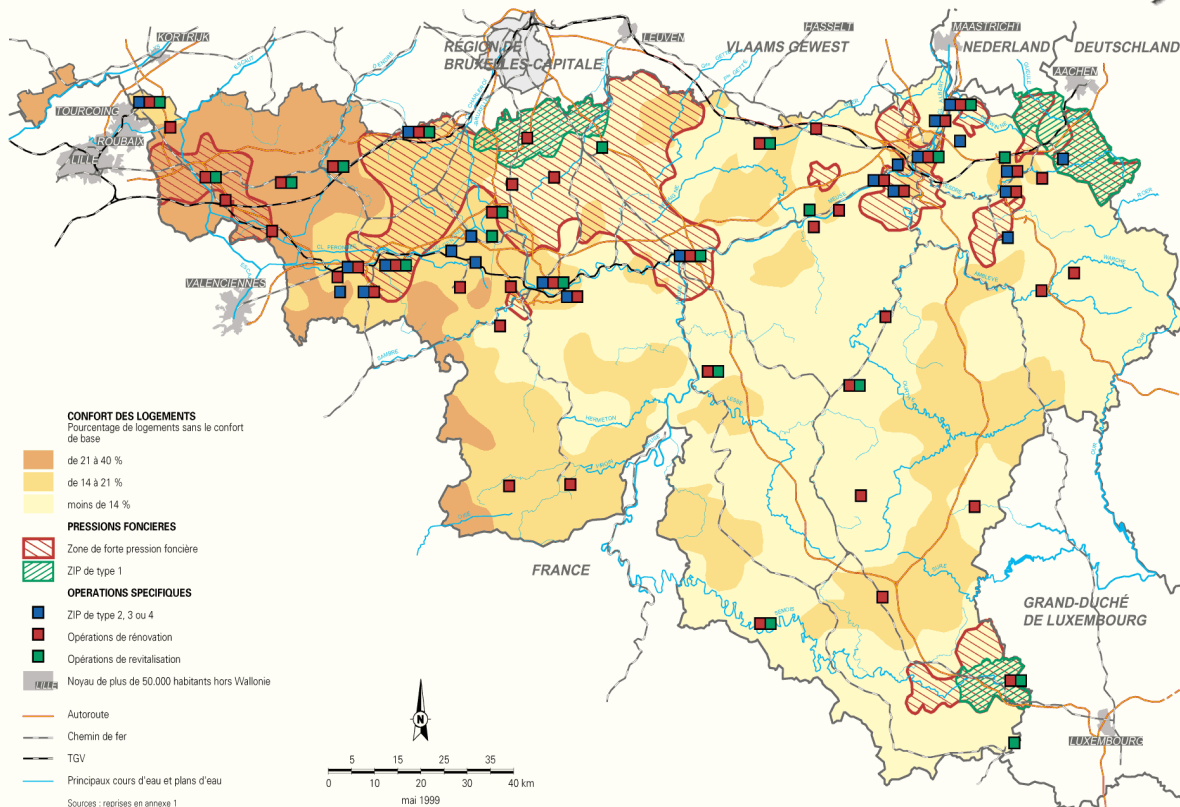


16. INSCRIPTION DE LA WALLONIE DANS LE CADRE DES AIRES MÉTROPOLITAINES ET DES EUROCORRIDORS

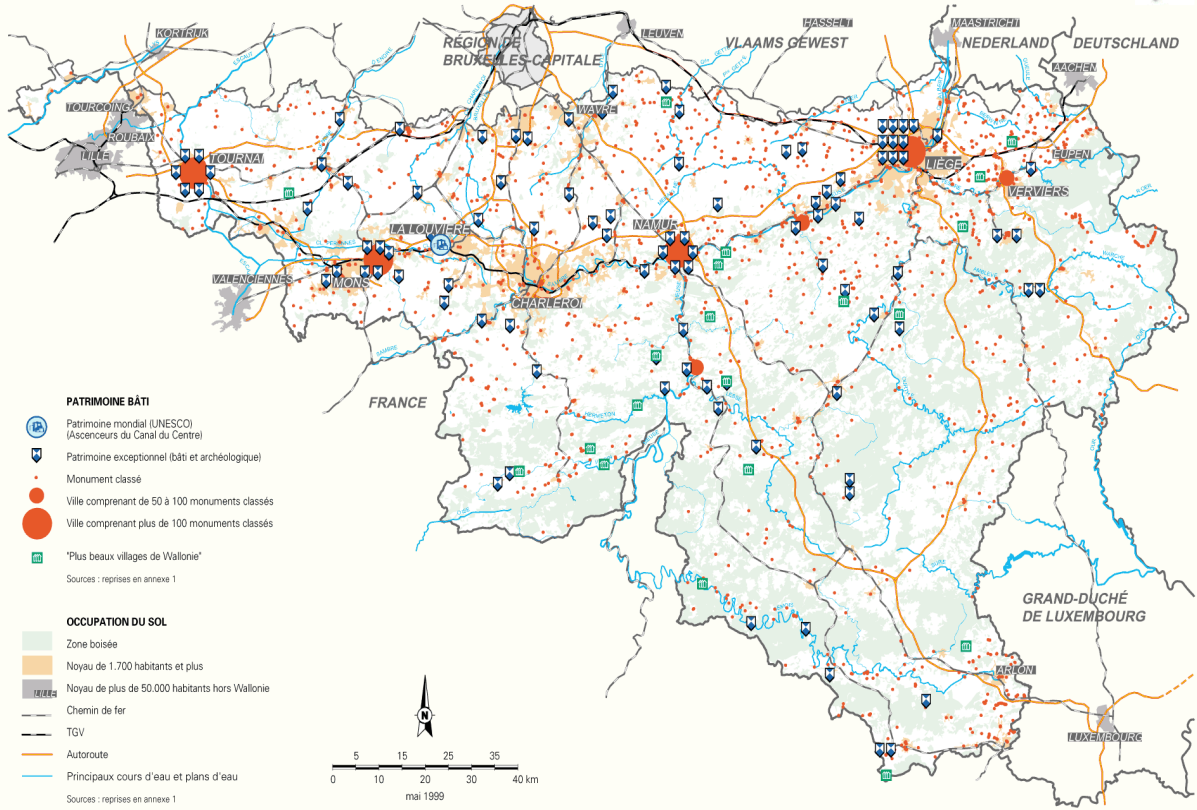


p53

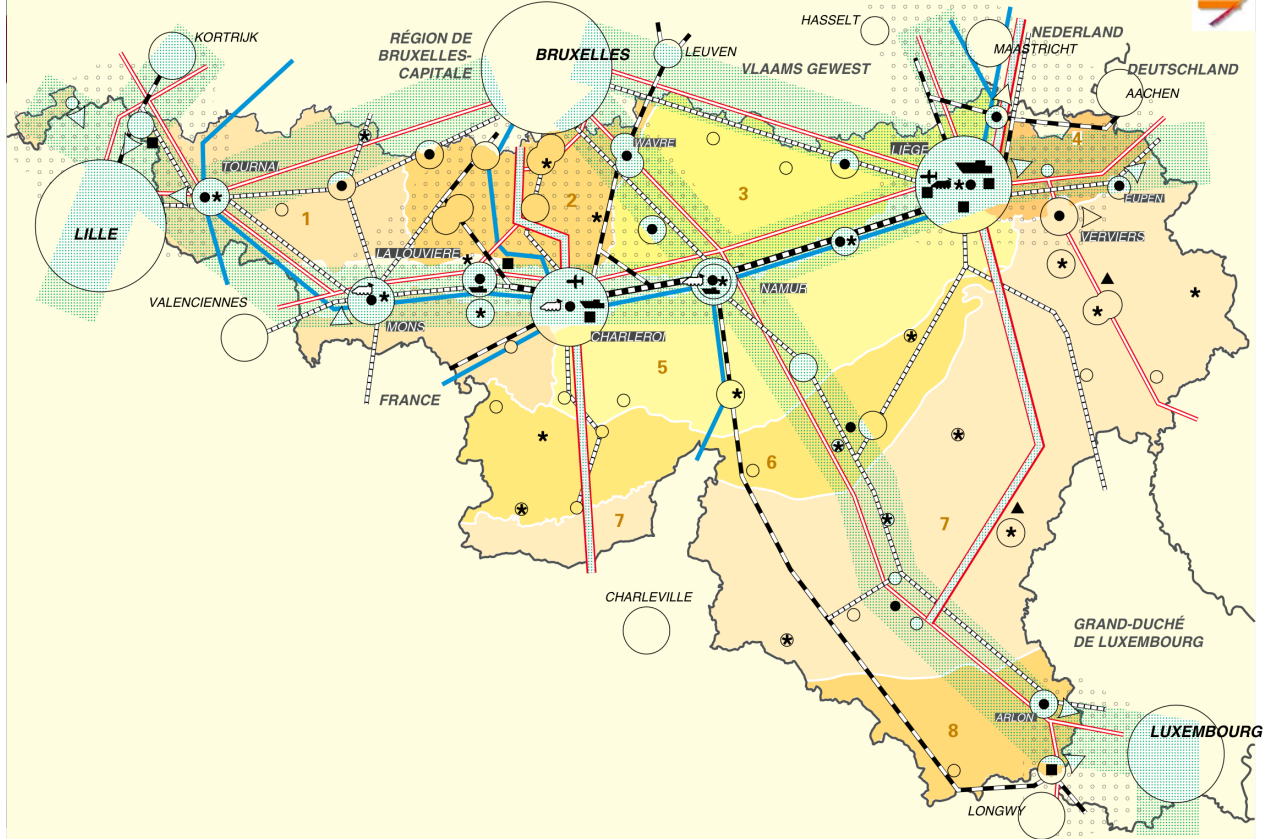
4. LOGEMENT : PRESSIONS ET OPERATIONS



14. PATRIMOINE BÂTI



17. PROJET DE STRUCTURE SPATIALE POUR LA WALLONIE



2. Schéma de structure

Objectif : contraindre la commune à une réflexion globale d'aménagement de son territoire.

Champ d'application : l'ensemble du territoire communal.

Contenu (CWATUP art. 16 §1) relativement similaire au SDER mais au niveau local:

- Objectifs...
- Implantation des équipements et infrastructures
- Modalités des mesures d'aménagement

Liste des communes en disposant : 

p57

3. Rapport urbanistique et environnemental

Objectif : exprime les lignes directrices de l'organisation physique du territoire communal, les options d'aménagement et développement durable. (CWATUP 18ter)

Champ d'application : l'ensemble du territoire communal mais peut être établi en concertation pour plusieurs communes

S'inspire du SDER et SSC

Instrument hybride car possibilité d'interaction sur les instruments de planification (PCA)

p58

Quelle valeur accorder aux schémas ?

- INDICATIVE. Le code ne précise rien, cette valeur se déduit de la formulation des articles 13 et 16 (CWATUP) :
« exprime les options, document d'orientation, d'évaluation »
- Ce sont des lignes de conduite, des directives que le Gouvernement ou la Commune entend se donner qu'il s'engage en principe à respecter.
- Il peut en principe s'en écarter si les circonstances le justifient ou l'imposent.

p59

Si l'autorité publique veut y déroger, elle doit **adéquatement motiver** sa décision

Louvain la Neuve (centre commercial et complexe de cinéma (CE, 14 nov. 1996 63053):

Considérant qu'au plan d'affectation du schéma de structure, le terrain concerné par le projet est situé dans une "zone à caractère urbain"; que le schéma de structure indique que les zones à caractère urbain "sont caractérisées par une densité relativement forte, d'au moins **30 logements à l'hectare**. Elles sont destinées à la résidence ainsi qu'aux activités de commerce, de service et bureau, d'artisanat et de petite industrie, pour autant qu'elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement, aux espaces verts, aux établissements socio-culturels, aux équipements de service public, aux équipements touristiques"; qu'il ajoute qu'il faut y susciter la présence d'une population assez nombreuse et diversifiée et y favoriser la mixité des activités;

p60

Considérant que le bâtiment projeté ne **comporte aucune fonction de logement**; que, si l'acte attaqué affirme que "le terrain considéré, situé entre les deux branches de l'avenue de l'Est, le long de la voie de chemin de fer, du côté des voiries principales desservant Louvain-la-Neuve (RN 4 et É411), est **naturellement destiné à l'implantation** de commerces et offre toutes les garanties d'accessibilité souhaitées", cette seule affirmation ne suffit pas à **justifier cette dérogation à la notion de "zone à caractère urbain"**; que l'observation de la première partie adverse selon laquelle il est **"fort probable"** que la densité de logement requise soit déjà atteinte compte tenu des logements préexistants, montre qu'elle ne s'est pas préoccupée de le vérifier;

p61

Susceptible de recours en annulation devant le CÉ dans la mesure où il peut servir de fondement soit d'un refus ou de l'octroi d'un permis

Annulation de l'extension d'une maison de repos, emprise au sol deux fois supérieure à ce qui est autorisé par le schéma (motivations dérogation (CE11359))

Annulation d'un permis de moto cross en zone agricole car dérogation non prévue par le Schéma et absence motivation de la décision en regard de cette décision (CE88538)

p62

II. Les instruments de fixation

p63

Quelques remarques introductives sur l'état de l'environnement régional

Tableau de bord 2008 et rapport analytique 2006/07 (publié tous les cinqs ans) : [☑](#)

Wallonie : 204 habitant/km² pour 343 pour la Belgique (une des plus dense après Pays-Bas (399) Malte (1271)) mais moyenne UE (32)

- 14% zone bâtie en croissance depuis 20 ans (+19,2%)
- 29% superficies boisées (stable depuis 20 ans)
- 52,6% de superficies agricoles en décroissance depuis 20 ans (- 4,8%)

Wallonie urbanisation totale fixée en 1980 à 253 000 ha
potentielle d'urbanisation de 114 000 ha (22 000 ha via les ZACC)

p64

Croissance constante de l'urbanisation :

- 2000 ha par an absorbé au détriment des terres agricoles (stabilisation des surfaces boisées)
- Si maintien du rythme actuel, il reste des réserves foncières jusqu'en 2015

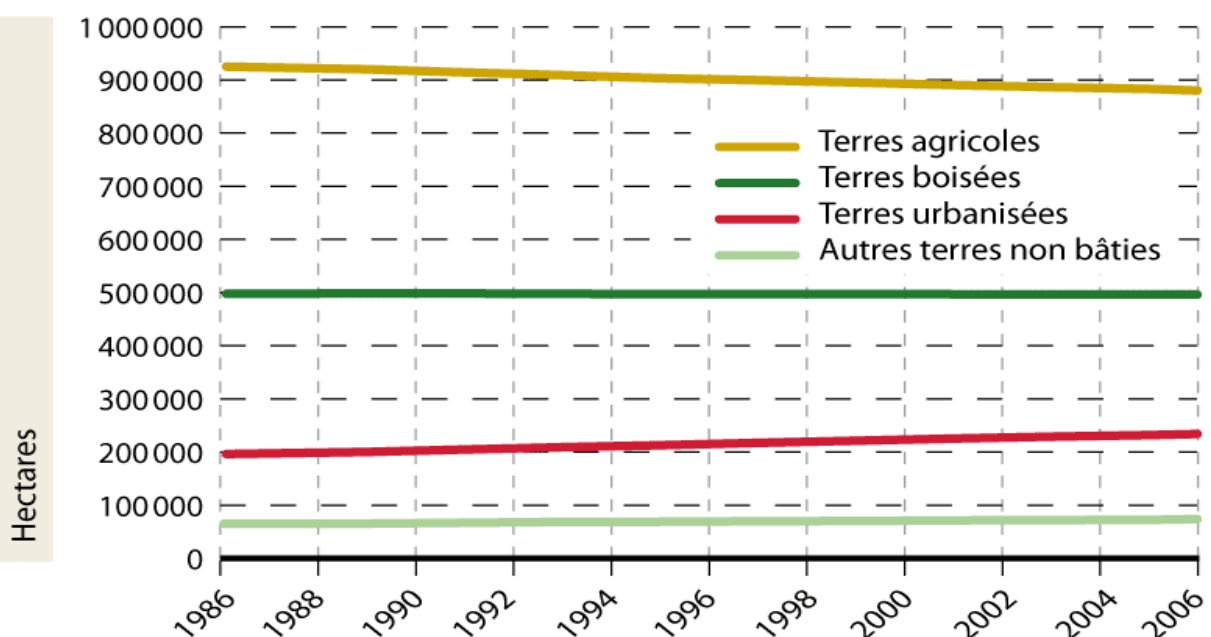
158 révisions partielles des plans de secteurs depuis 86

Depuis 2003 doublement du volume des zones inscrites en révision

Essentiellement rognées sur les zones forestières et agricoles

fig TERRIT 1-1

Evolution des principales occupations du sol en Région wallonne

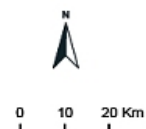


Evolution des terres urbanisées, par commune (1980 à 2006)

(1980 à 2006)

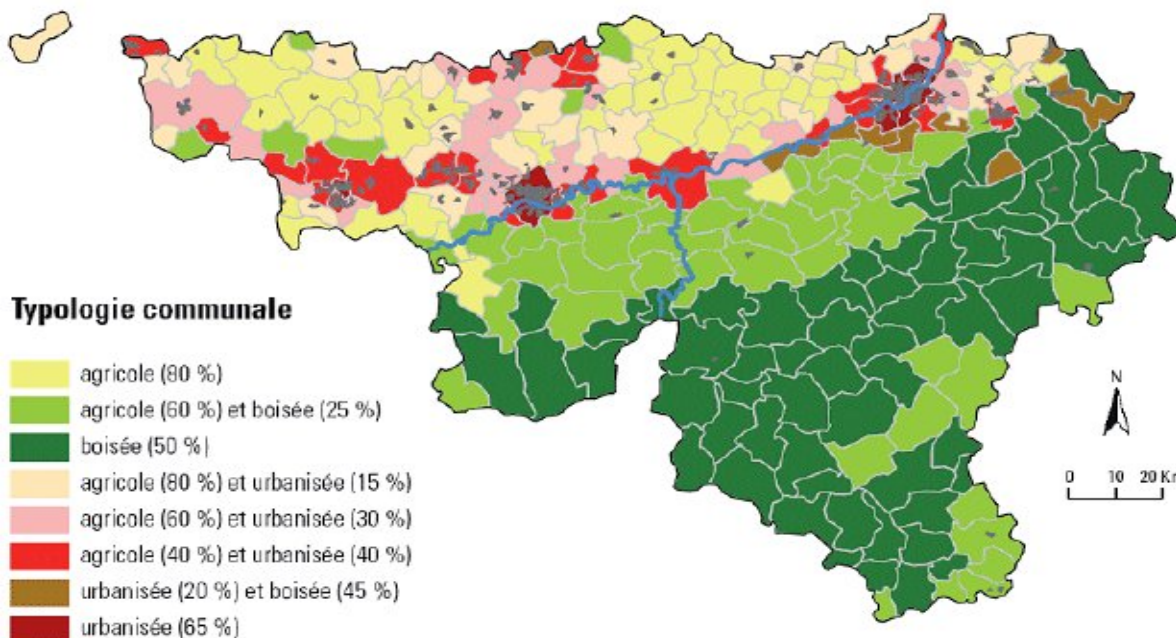
Évolution (ha)	Évolution (%)
○ > 400	● Gain > 40
○ 200 à 400	● Gain de 30 à 40
○ 100 à 200	● Gain de 20 à 30
○ 50 à 100	● Gain de 10 à 20
○ < 50	● Gain < 10

— Cours d'eau
— Limite communale
— Limite provinciale



TBE 2008 – Source : SPF Economie – DGSIE

CARTE TERRIT 1-1



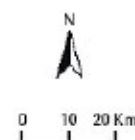
Typologie communale

■ agricole (80 %)
■ agricole (60 %) et boisée (25 %)
■ boisée (50 %)
■ agricole (80 %) et urbanisée (15 %)
■ agricole (60 %) et urbanisée (30 %)
■ agricole (40 %) et urbanisée (40 %)
■ urbanisée (20 %) et boisée (45 %)
■ urbanisée (65 %)

■ Zones densément peuplées (> 2000 hab/km²)

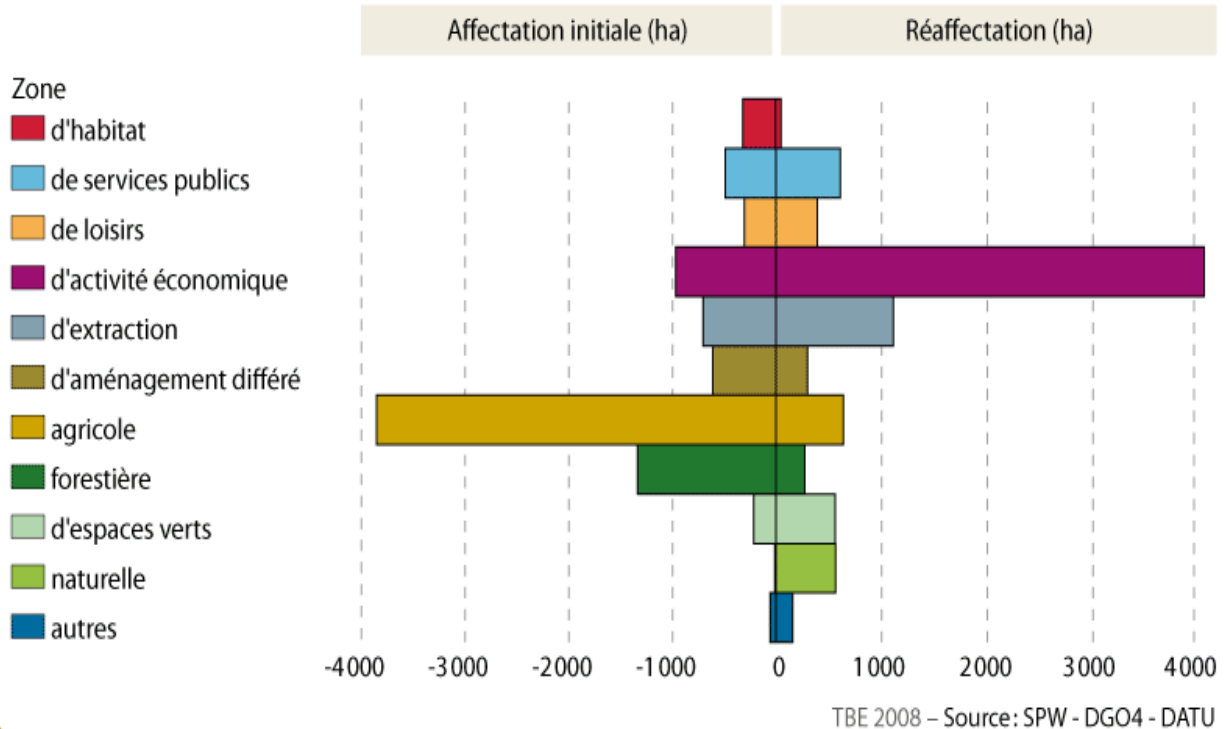
— Limite communale

— Cours d'eau

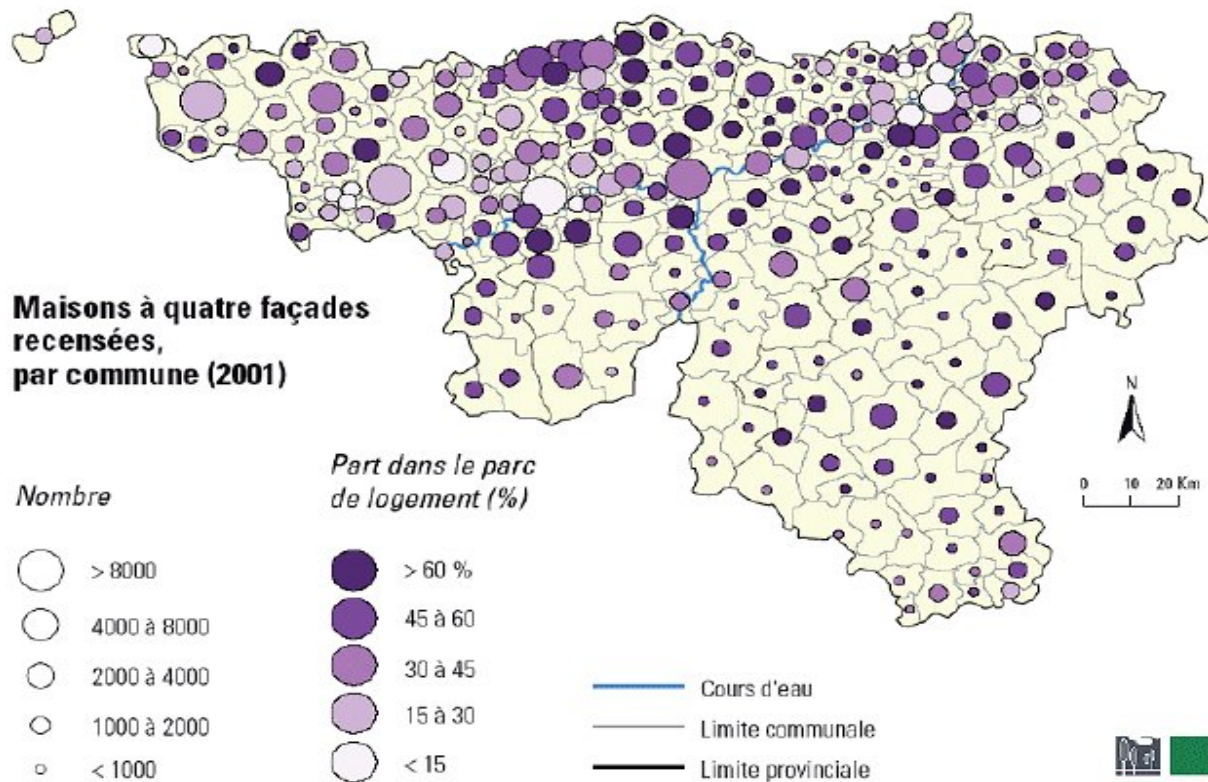


Source : SPF Economie - DGSIE (INS-Occupation du sol - 2004)

Révisions partielles des plans de secteur en Région wallonne (1986-2007)



CARTE TERRIT 2-3



Source : SPF Economie - DGSIE (INS-Enquête socioéconomique 2001)

Rappel

Les instruments de conception

- SDEC, livre vert
- PS

Quel force et quelle valeur ?

Les instruments de fixation

p71

Quels instruments ?

Pas ou peu d'instruments de planification européen, instruments essentiellement nationaux et donc régionaux pour la Belgique

Ce sont les plans et les règlements à savoir :

1. PCA
2. PS
3. RCU
4. RRU
5. PCM
6. PCDR
7. PRU

Mais aussi le plan pluie (lutter contre les risques d'inondation), plan air

Mais aussi des instruments plus localisés : zone d'initiative privilégié quartier d'initiative, revitalisation urbaine,...

p72

Objectifs des instruments de fixation

- **Définir l'affectation** présente et future du sol sur base des lignes directrices et principes définis par les schémas
- **Plan de secteur et plan communal** d'aménagement définissent globalement deux types de zones :
 - d'urbanisation
 - de non urbanisation
- **Règlements** visent à arrêter des **prescriptions** urbanistiques qui portent sur les bâtiments et sur l'environnement de ceux-ci
- Portée plutôt à **moyen** terme mais reste d'application jusqu'à leur abrogation

p73

Quelle force et valeur accorder aux plans ?

Force **obligatoire** (le Gouvernement confère (CWATUP art. 19§1)).

Intervention du législateur nécessaire pour porter atteinte au droit de propriété (principe art. 20 CWATUP)

Plans peuvent impliquer des restrictions au droit de propriété (taille, forme, type, construction, usage,...)

Mise en oeuvre des plans peut aussi porter atteinte au droit de propriété (préemption, expropriations)

Valeur **réglementaire** (place dans la hiérarchie des normes).
CWATUP art.19§1

Lie les autorités qui octroient le permis même si ces autorités trouvent cela « absurde ou illogique »

p74

1. Le plan de secteur

- Organisé par les articles 21 et suivants du CWATUP
- Accessible en ligne via [!\[\]\(756219e9389f679d57027482aa5cf5fc_img.jpg\)](#)
- Des plans secteurs qui couvrent l'ensemble de la RW: maillage de 23 plans de secteurs
- Adoptés entre 1977 et 1987

Contenu :

- Les éléments obligatoires
- Les éléments facultatifs

p75

Les éléments obligatoires

- Découpage du territoire en zones en fonction des besoins sociaux, économiques, environnementaux, patrimoniaux,... CWATUP art. 25
- Essentiellement trois groupes de zones:
 1. Zone **non urbanisable**
Parc, naturelle, agricole, forestière, espaces verts,...
 2. Zone **urbanisable**
Habitat, activités économiques, loisirs
 3. Zones définitivement **non affectées**
Zone d'aménagement communal concertée et dans une certaine mesure les zones blanches

p76

Les zones d'urbanisation

- Ce sont les zones qui peuvent accueillir de l'habitat, des loisirs, des équipements communautaires, des activités économiques ou d'extraction
- Attention pas **nécessairement** urbanisables immédiatement :
- Volonté initiale de limiter les extensions d'habitat temporisée depuis 2005 via l'affectation de « sous zones » dite zone d'aménagement communal concerté (ancienne ZAD)

p77

Détermination de l'affectation des ZACC/I en fonction d'une série de critères

- Généralement l'habitat mais en principe affectable à tout sauf extraction, activité économique industriel
- Attention que l'affectation est déterminée en fonction de **critères** de localisation (proximité de noyaux d'habitat, performance des réseaux, couts induit de l'urbanisation, disponibilité dans les communes limitrophes)

p78

Mise en œuvre des ZACC

- A l'**initiative** du Conseil Communal ou du Gouvernement (CWATUP art. 33)
- Peut être totale ou partielle
- Si porte sur la création nouvelles zones urbanisables mise en œuvre est conditionnée par la rédaction d'un rapport urbanistique et environnemental qui doit être approuvé par la Gouvernement.

Quelles sont les limites des activités admises dans les zones ?

Source de jurisprudence importante : deux éléments à retenir :

1. Mettre en **péril la destination principale** de la zone « in abstracto » (nature et nuisances potentielles)
 - Étable démesurée en zone agricole d'intérêt paysager (CE 84399 non) idem pour serre importante dans cette zone (CE80779)
 - Station d'épuration en zone d'espace vert d'intérêt paysager (CE140216)
 - Grande surface en zone habitat à caractère rural (CE104228 non)

- École de conduite automobile en zone de loisirs (CE81368 : non)
- Station service dans une zone de parc (CE80778)
- Hôtel pour chiens et chats en zone agricole (CE96811)
- Pompe à essence en zone de parc (CE80778 non)
- Salle de danse en zone de parc (CE92149 : non)
- Piscine en zone agricole (oui si agriculteur)
- Multiplication d'installations non résidentielles en zone résidentielles
- Logement exploitant forestier en zone forestière (non)
- Structuration poussée parfois à l'absurde
 - Manège en zone agricole (CE90846) : non mais en zones de loisirs oui

2. Compatibilité avec le voisinage (appréciation in concreto : nature et nuisance du projet au regard de la situation existante)

- Carrosserie en zone d'habitat (CE85379 :oui)
- Motocross en zone agricole (CE81001 non)

Attention examen ne doit pas considérer que les effets strictement urbanistiques mais aussi ses conséquences sur l'environnement :

- Antenne GSM en zone d'habitat
 - Annulation permis sur base du principe de précaution (CE90730)
 - » CE85836 suspension en vertu du principe
 - » CE120753 annulation du refus de permis (motivation insuffisante)
 - » CE104509)

Autres éléments obligatoires du PS

Réseaux de communication et de transport, tracé des réseaux et infrastructure existants ou projetés.
CWATUP 23§2

- Autoroutes, routes régionales, liaisons ferroviaires, lignes électriques, canalisations, champs d'aviations, voies navigables
- Renforcé en 2005 avec la détermination de périmètres de protection pour le transport des fluides.
- Attention les tracés ont valeurs indicatives et d'autres infrastructures non principales peuvent être créés même si non inscrites

Voirie communale en zone agricole

p83

Éléments facultatifs

Périmètres de protection CWATUP art.40

En surimpression sur les zones

- Risque naturel, intérêt paysager, liaison écologique...

Attention qu'il peut exister d'autres périmètres de protection non repris et imposés par d'autres législations (remembrement agricole, prévention de captage, biens immobiliers classés, protection de la nature)

Prescriptions supplémentaires d'ordre : CWATUP art.41

- Urbanistique (relative à l'implantation, matériaux, obligation de réaliser un PCA, RCU . . .)
- Planologique (phasage de la réalisation des activités, coefficient de densité construction et logements)

p84

2. Plan communal d'aménagement

CWATUP art.47 et svts

- Porte sur une **partie** du territoire communal mais peut porter sur **plusieurs** communes

Instrument facultatif

- **Précise** les options urbanistiques et planologiques du plan de secteur au niveau plus local (communal), détermine le tracé des infrastructures de communication, de transport de fluide (eau, gaz, tel...) existantes ou à créer, les zones nécessaires au maillage écologique
- Liaison avec le SSC et le plan de mobilité a disparu

- Contient les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie, aux transports, aux infrastructures aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts
- Si révisé le PS contient une carte d'affectation du territoire
- Détermination des différentes affectations du territoire, les emplacements réservés aux espaces verts, aux sites nécessaires pour le maillage écologique, aux équipements publics ou communautaires, tracé existant ou projeté des voies de communications

3. Règlements régionaux d'urbanisme

CWATUP art.76 et svts

Concerne une somme de dispositions relatives :

- Salubrité, esthétique des constructions, de la voirie
- Qualité thermique acoustique
- Economie et récupération d'énergie
- Accessibilité des bâtiments
- Desserte par des équipements d'intérêt général
- Protection de certains périmètres (point de vue remarquable, intérêt paysager,...)
- Protection touristique notamment via l'interdiction de certaines activités pendant certaines heures et certains jours
- Peuvent concerner les constructions en dessous dessus du sol

p87

Certains sont **intégrés** directement dans le CWATUP

1. Bâtisses en zones protégées de certaines communes (393)

Concerne la préservation des centres urbains historiques

- Liège, Huy, Verviers, Spa, Stavelot, Theux, Namur, Mons, Tournais,...
- Défini largeur des rues, toitures, harmonie des façades,...
- S'applique uniquement en l'absence de PCA

2. Bâtisses en site rural (417)

Toitures, façades, sols, mobiliers urbains, parkings, conduites câbles canalisation définies aussi par sous-régions

3. Handicapés (414)

4. Isolation thermique, économie d'énergie (406)

5. Enseignes et publicité (431)

Interdite sur certains bâtiments

Les règlements sont applicable à l'ensemble du territoire régional ou à une partie si précisé

p88

4. Règlements communaux d'urbanisme

CWATUP art. 78

- Contiennent des **prescriptions** urbanistiques (relative à l'implantation, matériaux, la voirie, les espaces publics,)
- _ Peut opérer des **distinctions** par sous territoire :
 - En fonction de leur « caractère » : cœur historique, première couronne, deuxième couronne
 - En fonction de leur affectation (habitat, industrie)
- Toute autre indication visant à compléter un RRU sans y déroger (CWATUP art. 78)
- **Facultatif**
- Porte sur une partie ou l'ensemble du territoire communal
- Liste des communes concernées :

p89

III. Eléments de procédure d'élaboration des outils d'urbanisme

p90

1. Décision d'élaboration

Qui prend l'initiative ?

SDER appartient au **Gouvernement** wallon CWATUP art. 14 §1

SSC appartient au Conseil **communal** CWATUP art. 17 §1

RUE appartient au Conseil communal CWATUP art. 33

PS appartient au **Gouvernement** qui établit un avant projet CWATUP art.42

RRU appartient au **Gouvernement** CWATUP art.76

RCA appartient au Conseil **communal** CWATUP art.78

PCA appartient au Conseil **communal** ou est imposé par le **Gouvernement** wallon CWATUP art.47 et 54/55 (si est imposé)

Initiative de la demande de révision du PCA peut venir d'une **personne physique** ou morale pour l'inscription d'une ZAE ou d'extraction ou de transport de fluides ou d'énergie (42bis)

PCA peut être établi sur proposition du RUE qui suggère de s'écarter du PCA existant (18ter)

Si Commune s'abstient, Gouvernement peut agir en lieu et place (55)

2. Soumission/intégration d'une évaluation environnementale

Ce n'est pas **nécessairement** une étude d'incidence. Transposition anticipée de la directive 42/2001/CE relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

- Qui devait entrer en vigueur au 1 juillet 2004
- Devancé par Foret en 1999, remplacé par Antoine en 2005

Attention ne pas la confondre avec la directive 85/337 (autorisations)

Ni avec les dispositions du Code de l'environnement qui transposent pour les autres plans et programmes

Mesures nationales de mise en oeuvre par les EM :

p93

Contenu de la Directive 42/2001/CE

Seuls les plans et programmes ayant **influence notable** sur l'environnement doivent être soumis à une évaluation environnementale

- Evaluation environnementale : rapport sur les incidences environnementales, réalisations de consultations
- **EM peuvent procéder par catégories ou par examen au cas par cas**

p94

- Influence notable : appréciation laissée partiellement aux EM sur base de **critères communs**
 - Relatifs aux caractéristiques des **plans** et programmes
 - Définit le cadre pour d'autres projets, problèmes environnementaux lié au plan ou au programme concerné
 - Relatifs aux caractéristiques des **incidences** de la zone potentiellement touchée
 - caractère cumulatif, risque pour la santé humaine ou pour l'environnement, nature transfrontalière

p95

- Mais évaluation **obligatoire** pour
 - Plans élaborés pour le secteur agricole, pêche, énergie, industrie, transport, déchets, gestion de l'eau, **aménagement du territoire urbain et rural** et qui définissent le cadre de la mise en oeuvre des autorisations
 - Plans mettant en oeuvre la directive habitat et protections faune/flore

p96

- Obligation de consulter le public à un stade précoce
Avant adoption du plan
- Possibilité de consulter un **autre EM**
(transfrontalier)
D’initiative ou à la demande d’un Etat frontalier
Simple consultation mais motivation sur la
prise en considération des éléments soulevés
lors de la consultation
- Rapport environnemental
Contenu défini en Annexe I : (résumé, évolution
probable, mesures envisagées,...)

p97

Transposition régionale

Michel Foret avait collé une évaluation spécifique pour chaque instrument mais André Antoine a réorganisé le système pour le fondre dans un mécanisme global

SDER et SSC (art. 13 et 16)

Principe : instrument de prospective ne vise pas l’affectation du sol

Pas de besoin d’une évaluation environnementale distincte mais la prospective initiale doit intégrer dans sa réflexion les notions environnementales

Disparition du rapport de Foret et intégration des dispositions spécifiques directement dans le dispositif du code relatif au Schéma

Art. 13§2 pt 7 et 8 (incidences sur activités, évolution,...)

p98

Plan de secteur (art. 42)

Principe : élaboration d'une étude d'incidences spécifique réalisée par une personne agréée et désignée par le Gouvernement

Contenu

- Description des **objectifs** et liens avec autres plans et programmes pertinents
 - Motivation au regard des principes de l'article 1 du CWATUP
 - Description de la **situation** environnementale des zones concernées et **évolution** probable si le plan n'est pas mis en œuvre
 - Approche prospective
 - Attention particulière pour certaines zones
Directive CE (79/409 et 92/43) Natura 2000 et Directive 96/82 SEVESO
- Doit démontrer comment a tenu compte des problèmes environnementaux spécifiques de ces zones

p99

- **Manière** dont il tenu compte des objectifs environnementaux de protection de l'environnement
- Détermination des **incidences** environnementales « non négligeable probables » sur santé, flore, sols, eaux, diversité bio, paysages, patrimoines culturels, architecturaux....
Effet cumulatifs, a court, moyen et long terme
- Moyens pour **compenser** effets négatifs
- Compensations lors de l'inscription de nouvelles zones destinées à l'urbanisation
- Présentation des **alternatives** possibles et leurs justifications ainsi que les difficultés rencontrées
- Difficultés liées à la collecte d'information
Directive vise plutôt les déficiences techniques et ou le manque de savoir faire
- Description de la **méthodologie** utilisée
- Description des mesures de **suivi**
- **Résumé** non technique

p100

PCA (art. 50)

Principe : rapport environnemental « **obligatoire** » mais possibilité d'exemption s'il est démontré que le PCA :

- N'est pas susceptible d'avoir des incidences non négligeable sur l'environnement (50§2 alinéa 4)
- Ou détermine l'utilisation de petites zones au niveau local

Présomption d'incidences si existe dans le plan considéré :

- Une zone Natura 2000
- Le plan permettra réalisation d'un projet soumis à EIE
- Si concerne des zones dans lesquelles peuvent s'implanter des Établissement SEVESO
- Si vise à établir des zones d'habitat ou fréquentées par le public à proximité de zones SEVESO

RUE (art. 33)

Pas de besoin d'une évaluation environnementale distincte mais le rapport intègre une évaluation environnementale qui s'inspire largement de celle du PS/PCA

Objectifs principaux, évolution probable, problèmes environnementaux liés au rapport urbanistique, effets probables notables,...

RRU et RCU pas concernés

Rappel

- Analyse des instruments de fixation
- Procédure d'élaboration des instruments

Décision d'élaboration

Soumission à une évaluation
environnementale

p103

3. Adoption

SDER

- Gouvernement wallon CWATUP art. 14 §4
- Compléter par une **déclaration** environnementale résumant la manière
 - dont les considérations environnementale ont été prises en compte;
 - dont les avis/observations ont été pris en compte

SSC

- Conseil communal CWATUP art. 17 §4
- Compléter **déclaration** environnementale identique au SDER mais à l'échelle communale
- Modalités de publicité de la décision 17§4 alinéa 2

RUE

- Conseil communal CWATUP art. 33§4
- Compléter **déclaration** environnementale identique au SDER mais à l'échelle communale

p104

PS

- Gouvernement wallon l'arrête définitivement dans les 12 mois si s'écarte avis de la CRAT doit motiver sa décision CWATUP art.44
- Compléter par une **déclaration** environnementale résumant la manière
 - dont les considérations environnementale ont été prises en compte ;
 - dont les avis/observations ont été pris en compte
 En ce compris ceux d'une autre Région ou d'un autre État
- PS est publié au **Moniteur** belge.

RRU procédure normal d'élaboration d'un AGW

RCU adopter par le conseil communal CWATUP art.79 §4_{pt05}

4. Tutelle

SDER et **PS** sans objet

SSC tutelle spécifique **d'annulation** du Gouvernement
CWATUP art. 17 §4

Si n'annule pas le SSC entre en vigueur dans les 60 jours

RUE tutelle **d'approbation** ou refus par Gouvernement
CWATUP art.33 §4 (30 jours)

Si Gouvernement de réagit pas, rappel du Collège et si absence de réaction est approuvé

PCA tutelle d'approbation ou de refus du

Gouvernement qui peut subordonner l'approbation à l'adoption d'un plan d'expropriation CWATUP art.52

- Le Gouvernement doit se prononcer dans les soixante jours
 - Effet : plan n'existe pas tant qu'il n'est pas approuvé
- Pourquoi de telles précisions.... Effet obligatoire du PCA

RCU tutelle d'approbation ou refus par Gouvernement CWATUP art.79 §4

- Approbation tacite si silence (peut prolonger son délai une fois de trente jours)

p107

5. Mesures d'ajustement

Concerne uniquement les instruments communaux

SSC (CWATUP 18 bis)

PCA (CWATUP 57bis)

RUE (CWATUP 33)

Obligation du Collège de soumettre périodiquement un rapport au conseil communal

- sur le suivi des incidences
- sur les mesures correctrices à engager (pas pour le RUE)

Pour le PCA ne concerne que ceux ayant fait l'objet d'un rapport préalable sur les incidences environnementales

p108

6. Révisions

SDER idem que adoption

CWATUP art.15

SSC idem que adoption

CWATUP art. 18

RUE idem que adoption

CWATUP 33§6

PCA idem que adoption

CWATUP art. 53

RCU et **RRU** idem que adoption CWATUP art.80

p109

PS deux procédures en fonction du niveau de révision (CWATUP 48)

- Si vise inscription de zones dont « l'impact, les enjeux et les incidences sont de niveau régional ou supra régional » la procédure de révision est la **même** que celle de l'adoption
- Si vise un « nouveau zonage qui constitue une réponse à des besoins dont l'impact, les enjeux et les incidences peuvent être rencontrés par un aménagement local » la révision peut se faire via un **PCA**

p110

Mais la révision pour les deux procédures est enserrée dans des limites strictes (CWATUP art. 46).

Trois conditions :

1. Si nouvelle zone destinée à l'urbanisation doit être attenante à zone urbanisée

Dérogation uniquement admissible pour zones

- De service public et d'équipements communautaires
- De loisirs présentant un caractère dangereux insalubre ou incommode
 - ULM, motocross
- Activité économique spécifique (RM, AE)
- D'extraction
- D'aménagement communal concerté à caractère industriel

2. Pas d'urbanisation en ruban

pl 11

3. Principe de compensation

Principe : Inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement doit être compensé par la création nouvelle zone non urbanisable ou tout autre équivalent apprécié par le Gouvernement

- Assainissement d'une friche industrielle
- Prise en charge réaffectation d'un bien classé
- Compensation peut être planologique, environnemental, énergétique, mobilité
- Compensation peut être réalisée par phases
- Dans le respect du principe de proportionnalité

pl 12

Exemple :

Révision du plan de secteur de Liège-Bierset les compensations planologiques insuffisantes sont complétées par la création d'un nouveau stade de football et d'une école de formation pour jeunes dans la zone de services publics et d'équipements communautaires financés par la Société aéroportuaire.

Versement par la SA Tessenderlo d'une compensation financière d'un montant de 50 000€, en guise de contribution aux projets d'intérêt général suivants, développés par la Commune d'Oupeye : le réaménagement des plaines de jeux des écoles X et Y d'Heure-le-Romain, le réaménagement du préau de l'école Y, la mise en œuvre de fiches projet du futur plan communal de développement de la nature¹³

Possibilité d'exonération de l'EIE en cas de révision (CWATUP 46§2) si le Gouvernement juge pas incidences non négligeables (après avis de la CRAT et du CWEDD)

Présomption si existe dans la révision du plan projeté :

1. Zone Natura 2000
2. Permettre réalisation d'un projet soumis à EIE
3. Etablissement SEVESO et zone habitat ou public à proximité

PS reste en vigueur jusqu'à remplacement (CWATUP 19§2)

IV. Articulation des outils ou comment y déroger

pl 15

1. SDER et PS

SDER **inspire** le PS (CWATUP art. 22) mais SDER à valeur indicative donc en principe on pourra y déroger moyennant motivation

2. SSC et PCA

PCA est élaboré **après examen** du SSC

Cela s'inscrit dans la cohérence de la démarche (conception, fixation) mais SSC à valeur indicative donc en principe on pourra y déroger moyennant motivation

3. SDER et SSC

SSC est élaboré sur base de l'analyse de fait et de droit donc du SDER (CWATUP art. 17 §1)

Peut-il s'écarter ? Deux échelles différentes et valeur indicative

pl 16

4. PS et SSC

SSC comporte un volet planologique PS (CWATUP art. 16 1° et 2°) et comporte un plan d'affectation par zone plus précis (CWATUP 254 2° b)

SSC peut-il s'écarter du PS ? Deux échelles différentes et deux valeurs différentes

Attention aux « principes directeurs » de l'article 46 qui ont valeur décrétole. Impact direct sur PS et indirect sur PCA.

5. RUE et SSC

Si incompatibilité entre ces deux instruments, il est fait application du document le plus récent entré en vigueur ((CWATUP 18 ter)

6. RUE et PCA

RUE peut suggérer de s'écarter du PCA et emporter une révision de celui-ci (CWATUP 18 ter)

pl 17

5. PS et RRU

A priori prescriptions d'un autre ordre mais de même niveau mais PS peuvent contenir des prescriptions urbanistiques

Quid des dispositions relative au PS de l'article 23 al2 2 « prescriptions **supplémentaires** d'ordre urbanistique » supplémentaires à quoi ?

Si conflit impasse car même valeur voir TP qui établit la hiérarchie du plan sur le règlement (confirmer aussi indirectement via CWATUP 19 on ne peut déroger au PS que dans les formes prévues par le code)

Ces prescriptions supplémentaires pourraient être fondées:

- Etude de synthèse des contraintes et potentialités
- Définition d'objectifs généraux de mise en œuvre de la zone
- Définition d'options d'aménagement

Paysage, mobilité, urbanisme et architecture,...

pl 18

6. PS et PCA

Principe : PCA précise en complétant le PS CWATUP art.48 (attention impact indirect de CWATUP 46) et 19 (hiérarchie des plans déroger que si prévu)

Adoption d'un PS postérieur à PCA

- Abrogation expresse dans AGW adoptant le PS CWATUP art.45
- Abrogation implicite via CWATUP art. 19 §3 al 3
. Les dispositions du PCA contraire sont abrogées implicitement

Dérogação au PS par PCA

Deux types de dérogations organisées (CWATUP art. 48):

- Besoins peuvent être rencontrés par aménagement local et compensation organisée au niveau local
- Soit hypothèse de dérogations visées par un RUE ou SSC approuvé et qui détermine périmètre visé et compensation planologique organisée à cette échelle

7. RCU et PS, RCU et PCA

Abrogation de plein droit des RCU contraire au PS et PCA
dérogations impossibles CWATUP art.82

8. RRU et PCA

Pas de dérogations possibles

Hypothèse particulière absence de PCA application du RRU
Règlement sur les bâtisses en site rural CWATUP art.417

7. RRU et RCU

RCU complète le cas échéant mais ne peut déroger au RRU
CWATUP art.78 § 1

RRU abroge de plein droit RCU contraire CWATUP art.81 al 2

p121

V. Mise en œuvre des instruments de conception et de fixation de l'aménagement du territoire

p122

Mise en oeuvre de l'aménagement du territoire se fait au travers des principaux instruments suivants :

- Les expropriations;
- Les indemnités;
- Le droit de préemption;
- Les permis d'urbanisme et d'urbanisation (actes individuels).

1. L'expropriation

Remarque introductive :

Principe constitutionnel art 16 « nul ne peut être privé de sa propriété privée que pour cause d'utilité publique et dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Il s'agit d'expropriation pour cause **d'utilité publique**

Notion **évolutive** au fil du temps (réalisation de grand travaux jusqu'à des motivations d'ordre plus économique (canal, voies de chemins de fer, site économique désaffecté, grande infrastructure économique)

Organisée

- Par le chapitre IV du Titre III du Livre Ier du CWATUP pour ce qui touche la planification
- Par l'article 181 dans le cas particulier de la rénovation de site économique désaffecté

QUOI (que peut-on exproprier)

Principe CWATUP art. 58 al 1(PS, PCA, ZACC, ZACCI) et 69 pour les plans d'alignement et 181 pour les sites économiques désaffectés

Toute acquisition d'immeuble « **nécessaire** » à la réalisation des prescriptions d'un PS d'un PCA, d'une ZACC, d'une ZACCI, d'un plan d'alignement ou d'un site économique désaffecté peut faire l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Jurisprudence a parfois refusé pour manque de précision en termes de justification la nécessité d'une expropriation

Présomption d'utilité publique pour la réalisation des plans d'aménagements (Article 58).

Qui peut être le pouvoir expropriant CWATUP art. 58 al 2

- Région, provinces, communes et tous les organismes habilités à exproprier par la loi ou le décret. Nécessité d'une habilitation du législateur fédérale, décrétole (atteinte au droit de propriété).
- Depuis 2005 ouvert également aux intercommunales de développement économique : mise en œuvre accélérée des ZAE

Réalisation des travaux d'aménagement

Rappel objectif est la mise en œuvre des plans d'aménagement et donc l'installation de voirie, modification du relief du sol,...

Induit aussi des opportunités financières pour les opérateurs

Deux possibilités :

1. Par les pouvoirs publics eux-mêmes.
2. Par le ou les propriétaires (CWATUP art. 58 al 3, 4 et 5).

Lotissement visant à construire des **immeubles** de commerce et habitation si propriétaire(s) **plus** de la moitié en **droit** de demander d'être chargé de la réalisation des travaux (CWATUP art. 58 al 3)

- Intérêt pour les pouvoirs publics report de la charge financière sur le privé
- Autorité peut refuser de leur octroyer

p127

Aménagement autres zones propriétaires peuvent être chargés à 49 2°

Exemple aménagement d'une zone industrielle, distribution d'énergie, réseaux de transport, espace publique, équipements publics et communautaire,

Conditions applicables aux deux hypothèses :

1. Propriétaire doit faire la demande dans les trois mois (publication de l'AG d'approbation plan d'expropriation)
2. Justifier de ressources financières
3. Respecter les conditions et délais imposés par pouvoir expropriant

p128

COMMENT : via un **Plan d'expropriation** CWATUP
art. 59,60,61,62,63

L'existence de ce plan est une **condition nécessaire** pour
pouvoir exproprier

Contenu du plan art 60

- Les biens immobiliers cadastraux à exproprier, les propriétaires, le pouvoir expropriant (car pas nécessairement la Région)

Procédure

- si élaboré **en même temps** que **PCA**, soumis ensemble à la procédure d'élaboration du PCA (mais propriétaire concernés doivent être avertis personnellement).
CWATUP art. 61

- Si élaboré **en même temps** qu'un plan d'aménagement ou qu'un rapport urbanistique et environnemental valant périmètre de reconnaissance, est soumis aux formalités de ce plan ou rapport
- Élaboré **postérieurement** au PCA doit faire l'objet d'une **enquête** publique (à charge du pouvoir expropriant) dans les 15 jours de la demande du Gouvernement. CWATUP art. 61

Disposition spécifique pas de référence à l'article 4

Une fois le plan approuvé par Gouvernement, Pouvoir expropriant est **dispensé** de toutes formalités administratives prescrites par toutes autres dispositions légales relatives à l'expropriation d'utilité publique.
CWATUP art.63

Logique dans la mesure où le CWATUP a organisé sa procédure (notamment le plan d'expropriation)

PROCEDURE de mise en oeuvre **effective** de l'expropriation (CWATUP art. 67)

Existe trois procédures :

- Procédure lourde loi du 27/05/1870
- Procédure d'urgence loi du 10/05/26
- Procédure d'extrême urgence loi 26/07/1962
 - I. Indemnités provisionnelles après expertise rapide
 - II. Transfert de propriété dès que l'indemnité provisoire est payée
 - III. Indemnité devient définitive si pas de recours

REALISATION DES ACQUISITIONS CWATUP art. 66

Par un Comité d'acquisition institué auprès du pouvoir fédéral et chargé par le pouvoir expropriant mais pas d'obligation d'y recourir les régions peuvent le faire directement. p131

Droit à une indemnisation

Règles générales

Juste et préalable indemnité (Constitution article 16)

Signifie « la réparation du dommage causé par le dessaisissement du bien »

Quelle **valeur** ?

- Valeur **vénale** du bien (valeur marchande du bien) complétée par
- Valeur de **convenance**

Aménagements apportés à un immeuble pour y exercer une profession, « avantages et agrément en fonction des besoins ou des goûts du propriétaire »

- Valeur **affective**
Déracinement, perturbation, attachement sentimental important (caractère exceptionnel)
- Indemnité de **réemploi**
Montant des frais que l'exproprié aurait du exposer s'il avait du acquérir l'immeuble à l'époque de l'expropriation
- Intérêts **judiciaires**
 - Moratoires (décision qui fixe l'indemnité jusqu'au paiement)
 - Compensatoires (transfert de propriété jusqu'à la fixation définitive de celle-ci par le juge)
- Intérêts **d'attente** (pertes de garanties et des revenus)

pl33

Règles particulières (exceptions) CWATUP 64 et 65

Gel de la situation

- On ne tient pas compte des + et - moins values imputables à l'adoption du PCA (couplé au plan d'expropriation)
Doit tenir compte de la valeur d'affectation des plans en vigueur
- Pas tenu compte des travaux réalisés en contravention par rapport au PCA si exécutés après clôture de l'enquête publique.
Si permis accordé travaux peuvent être réalisés mais non indemnisables par la suite.
- Expropriation successives pour la valeur de référence on se place à la date du premier arrêté d'expropriation
Tient pas compte des +ou – moins value acquise suite à la réalisation de travaux lors de la première phase

pl34

Mainmorte de l'administration - indemnité CWATUP art. 68

- Plan d'expropriation approuvé mais non encore réalisé
- Propriétaires attendent les arrêtés d'expropriation.
- Quid si le temps passe et que rien ne se passe
 - Si acquisitions non réalisées ou procédure d'expropriation non entamée dans les dix ans, propriétaire peut **demander** à l'autorité de **renoncer** à l'expropriation
 - L'autorité a un an pour répondre à sa demande, si pas de réponse dans ce délai propriétaire peut obtenir **indemnité** selon art. 70
 - Si ne renonce pas . . . Rien à faire
 - Si renonce en révisant le plan, lève expropriation mais pas d'indemnité

pl35

Montant versés (source comité d'acquisition)

TOTAL DES PRIX ET DES INDEMNITES DES
EMPRISES A L'AMIABLES (Y COMPRIS
LES INDEMNITES LOCATIVES) –

*Montants en million euro

2008 2007 2006 2005 2004

*294 *237 *261 *171 *167

Source : Rapport d'activités (années 2008, 2007 et 2006) de la Documentation patrimoniale

pl36

2. Les indemnités

Remarque introductive

Attention que l'article 70 a été partiellement annulé par la Cour d'arbitrage (les alinéas 2 à 6 arrêt 26/2004)

Fait l'objet de toutes les attentions et de toutes les convoitises

Concept différent de l'expropriation car **pas de privation** de propriété

Deux hypothèses :

Celles résultant de la **non réalisation** d'un plan d'expropriation dans le cadre de l'article 68 in fine

Celles résultant de **l'adoption d'un plan** (PS, PCA) mettant fin à l'usage auquel le bien était normalement destiné au jour précédent l'entrée en vigueur du plan. (indemnisation due par la Région ou la Commune)

Principe CWATUP art.70 al 1

Particulier reste **propriétaire** mais le bien est frappé **d'interdiction** de bâtir ou de lotir résultant d'un plan revêtu de la force obligatoire met fin à l'usage auquel le bien immobilier est affecté ou normalement destiné.

En chiffre :

Indemnisation versée par la Région au 1 octobre 2000 (derniers chiffres disponibles): 577 010 € sur un nombre de dossiers représentant 24 297 066 €. Attention qu'il y avait encore en cours des dossiers pour un montant de 56 721 274 € (certains datent de 1980)

Problème est que la rédaction de l'art. 70 était mal foutue. . . la réforme de 2002 la remodelé pour le rendre plus simple ou plus nébuleux et la CA est passée par là

Conditions

1) « interdiction de bâtir » ne doit pas être totale

Interdiction partielle peut suffire « on ne peut plus faire ce que l'on voulait »

Terrain à bâtir en zone d'habitat qui passe en zone forestière, on peut toujours construire un pavillon de chasse. . . . Ou encore zone habitat en zone agricole on peut encore construire si lié à l'agriculture Pas d'indemnité ?

Il faut observer s'il y a un changement de destination telle que l'on ne puisse plus faire ce que l'on voulait y faire.

Attention qu'une modification d'un PCA impliquant des restrictions pour les bâtiments en terme de volumes autorisés par exemple n'ouvre pas le droit à indemnisation

pl39

2) limitation des conditions de l'indemnisation : critères d'appréciation

- **Affectation** antérieure : PS ou PCA met fin affectation donnée par le plan précédant (valable aussi bien nouveau plan que révision)
- **Aptitude** antérieure : Terrain était apte à recevoir des constructions

Apte techniquement à la construction même si tout terrain peut être considéré comme apte existe un « seuil raisonnable » ou plus possible :

Marécage, pente trop forte,

pl40

- **Équipements** antérieurs : le terrain était riverain d'une voirie suffisamment équipée compte tenu de la situation des lieux
- Electricité, adduction d'eau mais aussi égouttage

Attention que cela ne signifie pas nécessairement qu'il doit y avoir un équipement des charges d'urbanismes raisonnables peuvent également y répondre

p141

- Obligation pour le propriétaire de démontrer par des **actes concrets** et non équivoques qu'il a cherché à réaliser l'affectation à laquelle il est mis fin
 - Via une demande de certificats urbanismes 2, de permis, de plans par architecte, ...
Eviter les effets d'aubaines dispositions transitoires sont prévues
Si a mis le bien en fermage
 - Exceptions si le bien a été acquis postérieurement au changement d'affectation et propriétaire a payé contrepartie tenant compte de cette nouvelle affectation
ATTENTION cette disposition a été annulée par la Cour d'arbitrage (Arrêt 26/2004)

p142

Rappel

- Finaliser la hiérarchie des outils d'aménagement et des moyens pour y déroger
- Mise en œuvre de outils
 - Expropriation
 - Indemnisation

p143

Naissance du droit

Principe : il s'agit d'éviter d'indemniser celui qui n'aurait de toute façon, quelle que soit le contenu du plan, jamais eu **l'intention** de mettre en oeuvre l'usage du bien que le changement de plan va compromettre (CWATUP art. 70 al 11).

Ex : Prairie attenante à une habitation utilisée par habitant

Droit ne peut **naître** que

- lors la **vente** du bien
- lors du **refus** d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation
- lors de la délivrance d'un **certificat d'urbanisme négatif** :

Articles 445 et suivants

p144

Certificat d'urbanisme

Existe deux types (CU1-CU2) : Objectif fournir des infos aux particuliers sur le statut urbanistique d'un bien (CWATUP art. 150bis)

1. CU1 **données brutes** (existe PCA, RRU particuliers, conditions admissibles pour les constructions ... données qui peuvent influencer l'obtention future du PU ou PL
2. CU2 **première appréciation** de l'autorité sur un projet concret mais en principe ne la lie pas définitivement.
 - Appréciation porte sur le principe et les conditions du PU ou PL peut aussi porter sur les charges éventuelles.
 - PU ou PL sera accordé si :
 1. Pas d'éléments nouveaux dans le PU, PL
 2. Pas d'évolution des circonstances qui entourent le projet
 - Valable deux ans

Objectif: instaurer un dialogue entre commune, fonctionnaire délégué et demandeur

p145

Procédure CWATUP art. 71 al 1

Action en indemnité devant Tribunaux de première instance, appel possible

Calcul de l'indemnité CWATUP art. 70 al2

Différence entre la **valeur** du bien **avant** l'entrée en vigueur du plan (actualisée et majorée des frais et charges) et **après** l'entrée en vigueur du plan.

Seul la **diminution** de valeur due au plan est considérée (différent de l'expropriation ou on utilise la valeur conventionnelle).

Concrètement on se base

- soit sur la somme sur laquelle ont été perçus les droits d'enregistrement, de mutation, de succession lors de la dernière mutation de patrimoine (attention à la fraude)
- soit à dire d'experts (valeur vénale) établi par un fonctionnaire désigné (260 §2)

p146

Restrictions - exceptions

1. Règle des 20% CWATUP art.70 al 7

Diminution de valeur est supportée sans indemnité jusqu'à 20 % de la valeur d'acquisition actualisée et majorée.

Exemple : valeur du bien avant 100 après 70 diminution 30, indemnité 10

2. Compensation CWATUP art.70 al 8

- Pas d'indemnité si tire avantage pour d'autre biens immobiliers (directement ou via actions) en Région wallonne d'un autre plan ou de travaux supportés par les pouvoirs publics.
- Obligation pour tout demandeur de déclarer ses biens dans les six mois

pl47

3. Moyens pour l'administration d'échapper à l'indemnité

- **Révision** du Plan donnant droit à indemnité CWATUP art. 70 al 10
Retour à la situation initiale
- **Rachat Facultatif** (échappe mais néanmoins coûteux. . .)
La Région ou la Commune peut rembourser le prix et les charges supportés par l'acheteur d'une parcelle dans un lotissement CWATUP art.70 al 11
- **Rachat obligatoire**
La Région ou la Commune doit rembourser le prix et les charges supportés par l'acheteur d'une parcelle dans un lotissement si c'est la **seule** parcelle qu'il possède et si en fait la demande CWATUP art.70 al 12

pl48

4. Cas où aucune indemnité n'est due

CWATUP art.70 al 13

- Prévisions d'expropriation

Logique car sera « indemniser » dans le cadre de l'expropriation

- Interdiction de continuer l'exploitation d'un établissement dangereux insalubre incommode résulte de l'expiration du permis d'environnement

Concerne surtout le renouvellement du permis environnement qui serait refusé sur base du changement d'affectation au plan

p149

- Interdiction de bâtir ou lotir résulte de la péremption d'un PU ou PL (PU°) précédemment accordé.

PL accordé – péremption – changement d'affectation – nouvelle demande – refus car non conforme au nouveau plan - Non indemnisation

Non achèvement des travaux dans les temps (pas du à la nouvelle affectation)

Lots non bâtis d'un PL périmé ne confère pas la qualité à ceux-ci de terrain à bâtir

p150

- Interdiction de construire et réparations dégâts causés par des **calamités** naturelles (et pour lequel le Roi a pris un AR interdisant la reconstruction ne sont pas indemnisés lors du changement d'affectation au plan

Bâtiment au bord de l'eau régulièrement inondé

- Interdiction de bâtir résulte de la **révision d'un PCA incompatible** avec un PS

Concerne la révision pour annuler un PL non conforme au PS postérieur ou s'opposant aux travaux d'utilité publique (274bis CWATUP)

Indemnisation ne peut être donnée deux fois car déjà donnée dans le cadre du plan de la révision du plan de secteur

p151

- Interdiction de bâtir car terrains ne possédant pas les **dimensions** minimales

Dimensions minimales des parcelles est fixées par le plan

- Interdiction de bâtir car pas d'accès à une voirie suffisamment **équipée**
- Interdiction de bâtir en dehors des agglomérations en raison de nécessités impérieuses résultant de la **sécurité** de la circulation
- Interdiction de bâtir ou lotir car terrain exposé à une **contrainte physique** majeure visé à l'article 136 (éboulement, risque sismique, affaissements miniers,...)
- Abrogation d'un plan

Disposition ajoutée dans la mesure ou PCA antérieure à 62 peuvent être abroger (57 ter) (objectif éviter d'ouvrir le droit à indemnisation).

p152

5. Prescription de l'action CWATUP art.71 al 2

- Un an après le jour où naît le droit à l'indemnisation
- Dix ans après entrée en vigueur du Plan
- Quinze ans si expropriation non effectuée dans les dix ans et non réponse après un an de l'autorité

p153

3. Le droit de préemption

CWATUP chapitre II art. 175 et suivants

Remarque : Instrument pas encore utilisé en Région wallonne pour ce qui de l'urbanisme « habitat » mais depuis longtemps au travers du bail à ferme (dans le cadre de la protection des terres agricoles)

Définition : Mécanisme qui permet au titulaire du droit d'être **préféré** comme acquéreur d'un immeuble mis en vente.

Objectif instrument permettant de lutter contre l'insalubrité et la **spéculation** immobilière

p154

Se distingue de l'expropriation :

- **Aucune** obligation de cession du bien pour le propriétaire
- Pas d'effet pour modaliser ou limiter le prix de vente

En principe conditions et prix arrêtés librement par le propriétaire. A simplement pour effet de substituer l'acquéreur pressenti par certaines autorités limitativement désignées.

A ne pas confondre avec le mécanisme de suspension des permis de l'article 138

Champ d'application

Limité à certaines zones et périmètres (essentiellement les zones et périmètres d'urbanisation sensible à la spéculation immobilière ZACC, PCA, aire de rénovation urbaine, zone de services public et d'équipement communautaire, périmètre seveso,...) CWATUP art. 175

p155

Quoi

CWATUP 176

Tout bien bâti ou non bâti sauf bien du domaine public ou appartenant au fédéral et aux Communautés.

Attention certaines opérations sont **exclues** comme l'aliénation entre conjoints et parents en ligne directe, les apports en sociétés.

p156

Qui

- Seules certaines autorités publiques nommément désignées peuvent bénéficier du droit de préemption (CWATUP art. 175 al.2)
- Bénéficiaires et ordre de priorité sont définis par le Gouvernement dans l'arrêté définissant le périmètre. Peut varier d'un périmètre d'application à un autre. Pas d'ordre immuable

Durée

Définie par le Gouvernement ne peut dépasser 5 ans renouvelable

p157

Procédure

Le Gouvernement fixe

- 1° un **périmètre** de préemption
- 2° détermine l'**objet** pour lequel il peut être exercé :
mettre en œuvre politique locale de l'habitat,
réalisation d'équipements collectifs, favoriser le
développement des loisirs,...
- 3° défini les **bénéficiaires** et l'ordre de priorité
- 4° la **durée** de la préemption (5ans max renouvelable)
- 6° **Avertissement** des propriétaires
si l'un de ceux ci décide d'aliéner son bien, il
établi « déclaration préalable d'aliénation » qu'il
transmet au Gouvernement

p158

7° le Gouvernement informe les **préempteurs autorisés**

8° Ceux-ci décident ou non **d'utiliser** leur droit

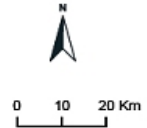
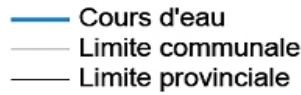
- Prix d'achat fixé par le propriétaire est le prix de cession (pas de contestation possible comme en France) mais si non exercice de la préemption prix de vente ne peut être inférieur
- Paiement dans les quatre mois

9° Si préempteurs **renoncent** propriétaire ne peut vendre à un prix inférieur sauf après nouvelle soumission aux préempteurs (179)

4. Les autorisations d'urbanisme

Evolution des terres urbanisées, par commune (1980 à 2006)

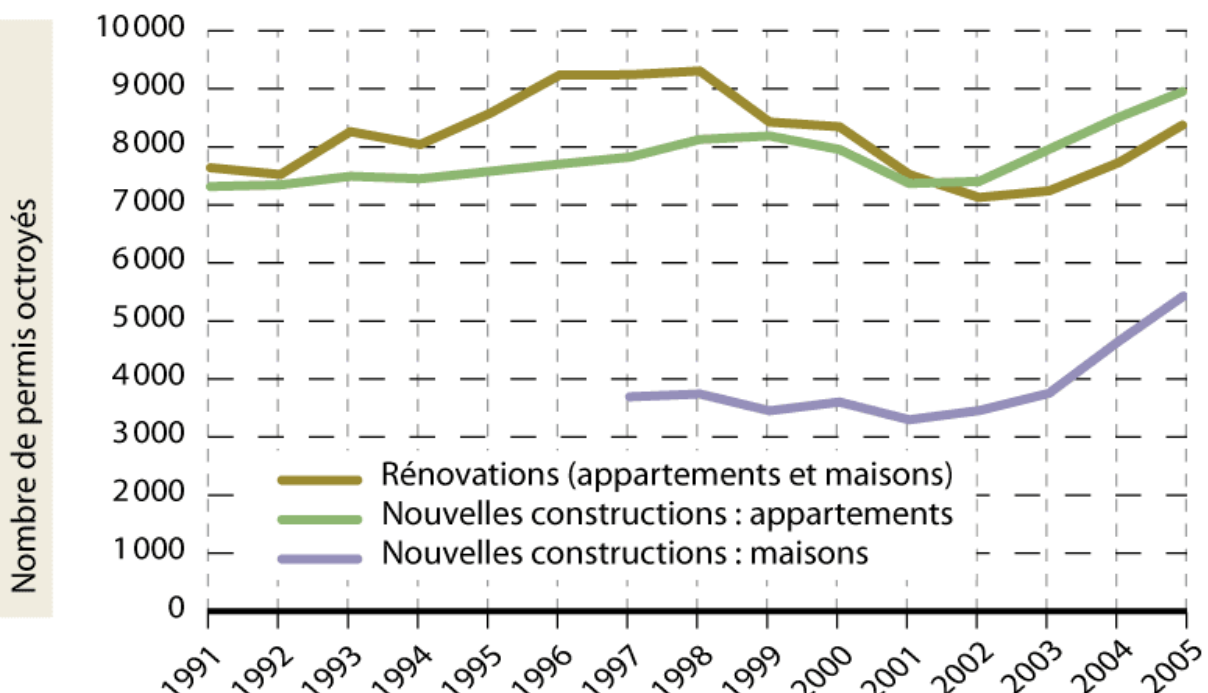
(1980 à 2006)



TBE 2008 – Source : SPF Economie – DGSIE

Construction et rénovation de logements en Région wallonne

sur la base de moyennes mobiles sur trois ans



Rappel

Mise en œuvre de l'aménagement du territoire

- Expropriation
- Indemnisation
- Préemption

pl63

1. Le Permis d'urbanisme

Quoi ?

L'article 84 § 1 est un peu comme une chambre à air à laquelle on est venu mettre des rustines au fil des problèmes et de la jurisprudence
1°. . . .14 °

- Construire ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs **installations fixes** (appuyer, ancrer, incorporer au sol).
Notion de « fixe » source de jurisprudence est considéré comme une installation fixe
 - Caravane transformée en friterie complétée d'un auvent, d'un escalier,...
 - Camion installé en bord de route sans phares, ni dispositif de freinage
 - Certains terrains de tennis (ancrage dans le sol ou non)
 - Éléments marquant l'intention de rester (raccord, eaux, électricité, égouts, ...)

Mais ne sera pas considéré comme fixe :

- Piscine gonflable démontée en fin d'été.
- Le simple empiérement d'un chemin

pl64

- Placer une **enseigne ou un dispositif** publicitaire
- **Démolir** une construction
 - Concerne que les constructions et non la démolition ou le remplacement d'une installation fixe (citerne...).
- **Reconstruire**
 - Cela suppose le remplacement d'une construction par une autre identique. Attention que démolir et reconstruire deux actes différents (un ou deux permis).
- **Transformer**
 - Porter atteintes aux structures portantes
 - Modification du volume
 - Modification aspect architectural
- Créer un **nouveau** logement dans bâtiment existant
 - Vise les lofts (ancien bâtiment non habité) et les kots

pl65

- Modifier la **destination** du bien
 - Modification doit se trouver sur une liste arrêtée par le Gouvernement établie sur base de deux critères
 1. L'impact sur l'espace environnemental
 2. Fonction principale du bâtiment
 - Affecte la fonction principale qui résulte de leur conception et de leur aménagement**
 - Distinct du concept d'utilisation
- Liste établie par article 271**
 - Initialement prévu pour lutter contre implantation sauvage de surfaces commerciales dans des bâtiments sans effectuer de travaux d'aménagement
 - Concerne par exemple bâtiment scolaire en dehors d'une zone d'équipement communautaire, bâtiment supérieur à 300 M2 en dehors de zone de service, équipement à usage culturel ou récréatif en dehors d'une zone de services...

pl66

- Modifier sensiblement le **relief** du sol
 - Caractère sensible est l'élément déterminant
 - Creusement d'un puit non
 - Pente douce par dénivelé oui
- **Boiser/ déboiser** sauf sylviculture en zone forestière
 - Assurer la surveillance en dehors des zones forestières
 - Sauf sapins de Noël toujours soumis à PU
 - Abattre haie ou arbre remarquable
- **Utiliser** un terrain habituellement pour...
 - Dépôt de déchet, matériaux de construction,...
 - Placement d'installations mobiles (tentes, caravanes,... avions...)

pl67

Possibilité d'imposer un PU pour des actes **non** listés via un règlement d'urbanisme

(CWATUP art. 84 §2 al 1)

Habilitation vaut pour le Gouvernement Wallon (RRU) et pour la commune (RCU)

Ce fut le cas pour les enseignes et dispositifs de publicité sous l'emprise l'ancien CWATUP par l'adoption du règlement régionale sur les enseignes

Acte et travaux ne doivent pas figurer dans liste des actes dispensés de PU 84, §2, alinéa2

pl68

Actes et travaux **non soumis** à/au (CWATUP art.84§2a12)

En raison de leur **minime importance** ou **exceptions déterminées** par le **Gouvernement**

1. Pas de PU (CWATUP art. 262)

- Petits travaux dans cours et jardins
- Mobilier et abris de jardin
- Mobilier urbain
- Installations à caractère social culturel, sportif, récréatif pour moins de 60 jours
- Panneaux solaires, velux, Antennes paraboliques,...

2. Concours **architecte** (CWATUP art.265)

- Construction d'un nouveau logement dans un bâtiment sans porter atteinte aux structures portantes
- Serre et véranda adossées au bâtiment existant
- Actes visés au 262 et 263

pl69

3. Soumis à une **déclaration d'urbanisme préalable** (CWATUP 263§1)

- Liste introduite par le Gouvernement Wallon AGW 27/10/05
- Piscine non couverte
- Volume secondaire de moins de 30 m², abris pour animaux, silos, rucher, dalle à fumier
- Démolition de construction s existantes

...

4. Pas d'avis du fonctionnaire délégué (CWATUP art. 264)

Un peu des deux exceptions

Remarques:

- Ces exceptions ne sont acceptables que si elles n'impliquent pas de dérogations aux plans ou d'actes et travaux préparatoires soumis à permis
- Ces exceptions ne s'appliquent **pas** aux travaux relatifs aux bâtiments classés

pl70

Cessibilité des PU

Oui car s'attache à la parcelle de terrain et au projet et non au propriétaire.

p171

Durée des permis

Principe: PU est accordé à titre **définitif**, pas de limite de validité

Exceptions

PU à **durée limitée** dans une série d'hypothèses déterminées (CWATUP art. 87)

- Enseignes
- Plantations de sapins en zone urbanisable
- Activités temporaires dans zone CET et zone extraction avant exploitation
- Réactivation temporaire de carrière ornementale pour chantier particulier
- Activités récréatives de plein air en zone agricole
- Dépôt mitraille...

Attention que dans certains cas obligation de procéder à une enquête publique (CWATUP 330)

p172

- Infrastructures provisoires relative aux équipements communautaires ou de service publique
Difficile de les qualifier ?
Pavillons préfabriqués temporaires destinés à l'enseignement
- Établissements temporaires ou d'essais relatif au PE
- Peut être limité pour actes et travaux dans zones **non** destinées à l'urbanisation
- Refuges de pêches, chasse, transformation du bois
Voir définition de la zone (35 et 36)

Au terme du permis, obligation de remise en état des lieux

p173

Péremption

Objectif :

- Éviter la spéculation (stockage de permis)
Pas vraiment intention de construire mais donner une plus value à son bien immobilier via un permis d'urbanisme octroyé et thésaurisé.
- Tenir compte de l'évolution des concepts urbanistiques

Contenu CWATUP art.87

1° Péremption **totale** : Si dans les 2 ans, les travaux n'ont pas été démarrés de manière significative. Appréciation de la « manière significative »

Suppose une mise en œuvre réelle des travaux basée sur une échelle d'appréciation entre ce qui a été entamé et ce qui doit être effectivement construit

p174

2° Péremption **partielle** (pour la partie restante). Si dans les 5 ans les travaux ne sont pas terminés.

Existe possibilité de **prorogation** de un an uniquement pour hypothèse 1 et uniquement si demande introduite trente jours avant expiration du délais.

Objectif éviter un nouveau permis si l'absence d'initiation des travaux est due à des motifs non imputable au candidat bâtisseur

Attention ce n'est pas un droit et ce n'est pas un nouveau permis non plus. CWATUP art.87 §3 (formalités 139)

Charges d'urbanismes

Principe CWATUP art. 128

Si terrain concerné par la demande PU n'a pas d'accès à une voie :

1. suffisamment équipée en eau et électricité
2. pourvue d'un revêtement solide (pas forcément en béton)
3. largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux (passage d'un camion de pompiers)

Conditions en matières d'épuration des eaux ne peuvent être rencontrées

Autorité peut refuser ou accorder le **permis sous «conditions»**

Charges peuvent porter sur :

- Réalisation de travaux de voiries y compris son équipement
- Toutes mesures favorables à l'environnement
- Réalisation d'espaces verts publics

Peu importe qu'ils appartiennent au public ou au privé (mais doit être accessible au public)

Engagement à céder ces espaces et voiries à titre gratuit aux pouvoirs publics (si demande)

Doit s'inscrire dans le respect du principe de proportionnalité

Remarques

L'autorité peut imposer la fourniture de garanties et imposer des charges qui ne portent pas nécessairement sur le terrain sur lequel sera érigé la construction

p177

Rappel

- Les indemnités suite et fin
- Les autorisations d'urbanisme

Le permis d'urbanisme

Les actes sans permis et la déclaration urbanistique préalable

Le permis d'urbanisation

p178

2. Le permis d'urbanisation

Héritier du permis de lotir mais n'est pas un nouveau PL

Quels sont les actes potentiellement concernés :

Morcellement d'un bien immobilier, deux hypothèses visées par le code :

- Besoin d'un PUb pour **urbaniser** un bien immobilier (CWATUP art. 88)
- Pas besoin pour une simple **division** mais peut être soumis à des formalités particulières (CWATUP art. 90)

p179

Conditions

Vise la construction de bâtiments **destinés** à l'habitation (aspect intentionnel)

Les autres conditions liées au PL se retrouvent dans sa **réalisation** car le permis d'urbanisation n'est réalisé que par la mise en œuvre **successive**

1. Division cadastrale en **deux lots non bâtis** et la **vente ou la cession** de l'un de ces lots;
2. l'octroi d'un ou de plusieurs **permis d'urbanisme** relatif à la construction ou d'aménagement sur ces lots formé

p180

Deux lots non bâtis

Morcellement en créant au moins deux lots (donc trois)

Attention que PU° concerne l'ensemble du périmètre du bien considéré mais peut exclure certaines lots non destinés à l'urbanisation

- Inaptes techniquement, juridiquement à recevoir une construction

Non bâtis

A comprendre comme l'absence de constructions érigées régulièrement pouvant être utilisée pour l'habitation

- Comprend un bâtiment : donc pas la création d'un lot qui contiendrait une installation mobile
- Bâtiment doit avoir érigé régulièrement
- Bâtiment doit pouvoir être utilisé pour l'habitation

p181

Pour des actes déterminés

- Translatif (vente, donation, testament);
- Déclaratif (partage d'un bien entre propriétaires);
- Constitutif de propriété: accorde un droit nouveau (concession d'une servitude, hypothèque, bail emphytéotique);
- Conférer un droit personnel pour au moins neuf ans

Exceptions non mentionnées formellement

- Hypothèque
- Antichrèse

Plus celles visées par l'article 90 (donations, actes involontaires, sortie d'indivision, division d'un bien entre deux constructions)

p182

Contenu du Pub : entre conception et instrument d'exécution

1. Options d'aménagement relative à l'économie d'énergie, transports, infrastructures, réseaux techniques, paysages, urbanisme, espaces verts
2. Option architecturale d'ensemble (orientation indicative des parcelles, les zones constructibles, gabarit,...)
3. Prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords
4. Si nécessaire le dossier relatif à la modification de voiries

p183

Objectifs du PUb ?

1. **Organiser**, contrôler et structurer l'urbanisation via l'imposition potentielle de charges d'urbanismes (CWATUP art. 91)
 - Voiries (et l'équipement associé nécessaire)
 - Équipements publics ou communautaires (plaine de jeux, parkings,...)

Éléments supplémentaires par rapport aux charges imposées par le PU

Attention au respect du principe de proportionnalité

Piscine publique pour cinq parcelles ?

p184

2. Protéger les acheteurs (CWATUP art. 95)

- Travaux et voiries doivent être exécutés **avant cession** des lots
- Garanties financières à fournir

3. Protéger les pouvoirs locaux

Éviter l'obligation de fournir automatiquement les équipements collectifs nécessaires sans accord de l'autorité publique

Si pas de PUb : division d'une propriété

Remarque : division d'un bien **n'est pas l'acte de division** nécessaire aussi pour le PUb (CWATUP art. 93)

Il y a division au sens de l'article **90** du CWATUP si :

- 1° acte **translatif** (transfert de patrimoine) ou déclaratif de propriété
- 2° d'une **partie non bâtie** d'un immeuble

Pourquoi cette procédure particulière (division informative) ?

- Informer les destinataires (aucun engagement contracté relatif à l'octroi d'un permis d'urbanisme éventuel,)
- Informer les autorités de ce que l'on veut faire pour prouver que l'on ne veut pas échapper à un PL

Caractéristiques générales du PUB

Acte administratif à valeur réglementaire

Acte permissif, individuel avec des aspects réglementaires (conditionnement) CWATUP art. 88 (Principe identique que PU: Nul ne peut sans autorisation préalable écrite exprès et motivée...)

A durée illimitée

Sans limitation de durée sauf **péremption** CWATUP art. 98 à 101

Objectif de la péremption lutter contre les permis spéculatifs

p187

Deux cas de péremption possible :

1. Péremption **partielle** CWATUP art. 98

- Si PUB n'impose pas de modifications de voiries, ni charges d'urbanismes
- Pub reste applicable aux lots réalisés même pour les actes futurs

2. Péremption **totale** CWATUP art. 98

- Si impose modification de la voirie, nouvelle voirie ou autres charges d'urbanisme (équipements collectifs)
- Charges urbanisme non exécutées ou garanties non constituées dans les 5 ans.

Quid si quelqu'un a acheté un lot ? droit à être remboursé + d&î (CWATUP art. 155§7)

But protéger les acheteurs mais en principe impossible car CWATUP art. 95

p188

Cessible

Moyennant information de l'administration,
pas d'autorisation nécessaire

Renonciation

Si les conditions changent ou si le projet ne se réalise pas, on a intérêt à ne pas attendre la péremption car les communes peuvent imposer des taxes immobilières sur les parcelles non bâties dans un PL (CWATUP 160). Il y a cependant quelques exceptions (160, §§1^{er} et 2)

p189

Modification d'un PUb (CWATUP art. 102)

QUI à l'initiative d'un propriétaire de lot (donc pas un acquéreur potentiel)

QUOI

Peut porter atteinte aux données essentielles mais pas

- Aux dispositions des plans d'aménagements en vigueur
- Aux droits résultants de convention expresse entre les parties (servitudes entre deux fonds)

COMMENT Procédure idem que pour l'adoption (plus de seuil) (CWATUP art. 103)

p190

Les autorités compétentes d'octroi des permis (PU et PUb)

1. CC accorde le PU ou le PUb selon deux procédures possibles (CWATUP art.107 et 108)

2. **Le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement** (CWATUP art. 127)

- Les permis délivrés aux personnes de droit public
- Les actes et travaux d'utilité publique
- Les travaux sur le territoire de **plusieurs** communes
- Les actes et travaux situés dans un site Natura 2000
-

Objectif éviter « l'autoctroi » du permis

3. **Les permis spéciaux :**

Les permis de recherches relatifs aux mines (CWATUP 130)

4. **Formule hybride :** le permis unique (CWATUP article art. 131).

- Projets soumis à la fois à permis d'environnement et permis d'urbanisme, une seule procédure, celle du permis d'environnement
- Délivré via « boîte aux lettres » communale mais compétence conjointe (commune et GW)

p191

Le cas particulier des permis pour lesquels il existe des motifs impérieux d'intérêt général (Décret du 17 juillet 2008)

- Avatar d'un avant projet plus large mais abandonné
- Permis **ratifié par le Parlement wallon** sur proposition/octroi du Gouvernement
 - Gouvernement à 45 jours pour présenter le permis octroyé au Parlement
 - Le Parlement à 60 jours pour le ratifier
- **Présomption** de motifs impérieux pour une série de projets listés :
 - Aéroports de Charleroi et de Liège, RER, modes structurant des transports en commun, chaînons manquants routiers et fluviaux (euro corridors)
- Si demande de modification mineure retombe sur la procédure standard
- Entre en vigueur à sa date de publication au moniteur et utilisé pour les aéroports de Liège, Charleroi, transport en commun, RER

p192

Résoudre un problème par la forme et non par le fond

Objectif du projet tel que présenté par les medias : contourner le Conseil d'Etat

Institue une mesure d'exception pour permettre aux projets « régionaux » d'obtenir les autorisations **définitives** plus aisément que les autres acteurs (particuliers, entreprises,...).

Introduit une certaine confusion

- Si l'objectif consiste à reconnaître que le Conseil annule de façon **excessive**
Pourquoi uniquement « corriger » pour les projets d'intérêt général?
Plus souhaitable d'ajuster le code dans son ensemble ?
- Si on estime que le Conseil annule pour de **bonnes** raisons
Pourquoi une procédure dérogatoire pour « l'intérêt général » ?

Les Causes de refus du PUB ou PL (autres que celles liées au bâtiment)

1. Causes de refus générales (CWATUP art.135,136, 140)

- Terrain est frappé d'alignement autre que conservation et entretien
- Bien immobiliers exposés à un **risque naturel** (éboulement, inondation, . . .) (permis peut être octroyé sous conditions)
- Nouvel établissement ou modification d'un établissement présentant un risque d'accident majeur compte tenu de la nécessité de maintenir une **distance appropriée** vis-à-vis de certaines zones (permis peut être octroyé sous conditions)
- **Projets** situés **dans** un périmètre de **zone vulnérable** (136 bis) si sa localisation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences (permis peut être octroyé sous conditions)
- Biens immobiliers situés dans certaines **zones** (Natura 2000, zone humide,...)(avis de la DGRNE)(permis peut-être octroyé à des conditions particulières)

- Pas d'accès à une voirie suffisamment équipée (permis peut être octroyé sous conditions)
- Équipements touristiques en dehors des zones habitat, habitat à caractère rural, ZACC, de loisirs ne disposant pas de PCA

2. Causes de refus particulières

Refus par anticipation (CWATUP art. 107 § 2) pour révision ou établissement PCA, PS, RCU (en cours).

Refus devient caduc si acte non entré en vigueur dans les trois ans.

p195

Les dérogations des permis aux plans

Remarque introductive la dérogation n'est pas une règle et elle doit conserver par essence un caractère exceptionnel.

Le permis d'urbanisme peut déroger aux plans dans sept hypothèses :

1° à un **PCA, PL, RRU, RCU** ou un Pub dans une mesure **compatible** avec

- la destination générale de la zone
- les options architecturales
- **et l'option urbanistique** (CWATUP art. 113)

Attention à la motivation tant de fond que de forme

1°(bis) idem pour le Pub vis-à-vis d'un PCA, RRU, RCU

p196

2° si **affectation actuelle ou future** différente ou **non conforme** à la destination de la zone d'un bâtiment **existant avant l'entrée** en vigueur du plan ou qui ont été autorisés.

(CWATUP 111 alinéa 1)

Autorisable si respecte, structure, recompose les lignes de forces du paysages

ex Dancing dans une ancienne ferme en zone agricole, maison dans pavillon de chasse en zone forestière

Remarque :

- Bâtiment/installation doit être existant, il s'agit de travaux de transformation, reconstruction agrandissement.
- Les modules de production d'électricité ou de chaleur sur et pour ces bâtiments peuvent être autorisés

p197

3° **Extension** industrie/tourisme existante sur zone contiguë mais **non** urbanisable

Pour des besoins économiques/touristiques

Peut être autorisée si les zones considérées ne sont pas des zones de parcs, naturelles ou des périmètres de point de vue remarquables (CWATUP 111 alinéa 2)

Autorisable si respecte, structure, recompose les lignes de forces du paysages

Remarque :

- Les modules de production d'électricité ou de chaleur sur et pour ces bâtiments peuvent être autorisés

p198

4° Règles du **comblement** applicable pour autant que réponde aux quatre conditions (CWATUP 112)

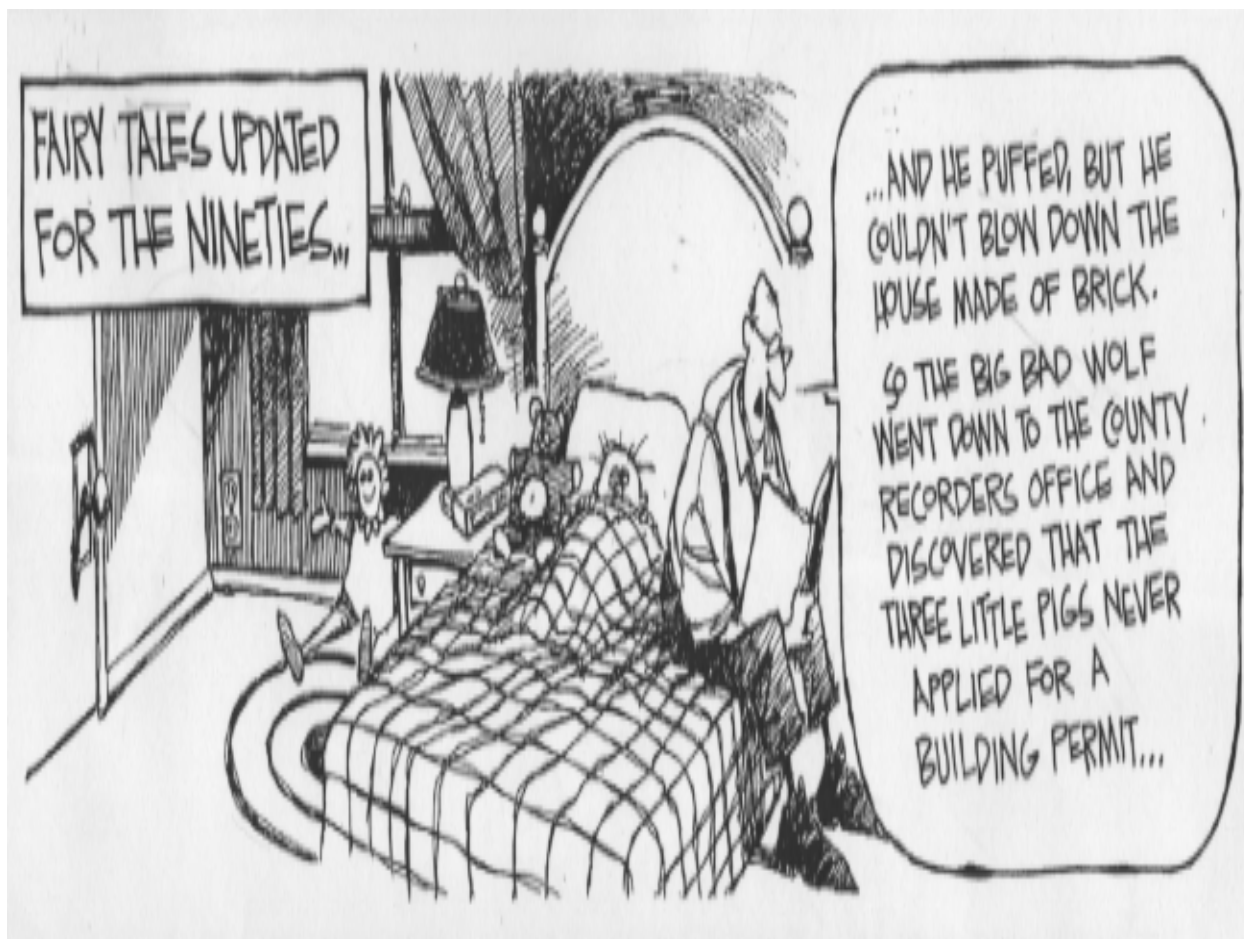
- I. Seules **certaines** zones éligibles (pas naturelles, ni parcs ni périmètre remarquable) ;
- II. Distance **maximale** entre habitations (100 m max).
- III. Intégration site bâti et non bâti
- IV. Le long d'une voie suffisamment **équipée** et pas le long d'une voie à quatre bandes

6° Chantiers **temporaires** (CWATUP 110)

Ces dérogations sont soumises à une procédure particulière

7°. Déroger aux règles du zonage (PS, PCA) pour des travaux sollicités par les **pouvoirs publics, concernant des actes d'utilité publique, transports** (dans certaines zones), sites à réaménager. (CWATUP art.127§3).

Pour autant que respectent structurent ou recomposent les lignes de forces du paysage



Les recours

Qui peut introduire un recours

- Le **demandeur** (CWATUP 119, 127§6 (permis accordé par FD))
- Le **CC** contre décision FD CWATUP 119, 127§6
- Le **FD** si estime (CWATUP 108)

Procédure irrégulière ou permis pas conforme aux plans, schémas, au rapport urbanistique et environnemental, règlements d'urbanisme ou aux dérogations accordées au PS (110 à 113)

Décision CC divergente de celle de la CCAT

N'existe pas CCAT et qu'en application de l'enquête publique les observations formulées pas rencontrées par la décision du CC (quotas minimums)

- Pas de possibilité pour un tiers intéressé (voisin)

Effet **suspensif** du recours (décision non exécutoire) CWATUP 119§2

Auprès de qui ?

- Le Gouvernement

Création d'une Commission d'avis auprès du Gouvernement (CWATUP 120 al 2)

Composition : CRAT, ordre des architectes,
Députation permanente

Pouvoir de réformation de l'autorité de recours (CWATUP 116,§6)

- Peut solliciter des plans modificatifs
- Difficile de définir les limites de ce recours

En principe une mutation complète du projet doit être
proscrite

Si inertie du Gouvernement - rappel - décision confirmée (plus
de permis tacite) (CWATUP 121)

p203

Recours dans le cadre du permis unique

Ouvert à toute personne physique ou morale
justifiant d'un **intérêt** (plus large que pour les
PU)

ainsi qu'au FT, FD, collège communal concerné

Remarque finale: l'ensemble de ces recours constitue
des préalables obligatoires à tout recours
devant le Conseil d'État

p204

La certification

Virée par la réforme de 2005 et remplacée par
une **simple déclaration** sur l'état des
travaux

qui constate que (CWATUP 139) :

- Le **délai** est ou n'est pas respecté
- Les travaux sont ou ne sont pas **conformes**
au PU

p205

Ancien système introduit en 2003 imposait une obligation de faire vérifier la
conformité des travaux réalisés au PU (139 et 85)

A la **fin des travaux** et au maximum six mois après la péremption du permis

- Certificat définitif
- Dérogation possible pour certains petits travaux (déterminés par le
GW)

Ou préalablement à toute **cession** de l'immeuble

- Certificat provisoire
- Nouveau certificat définitif si certificat initial à plus de trois ans

Effets de la certification

Soit constate de **légères** infractions régularisation possible

Permis de régularisation

Remarque CC n'ont tenu par l'appréciation du certificateur et peut
considéré l'infraction comme lourde

Transaction 250 €

Soit constate des infractions **lourdes** et régularisation impossible

p206

Mesures diverses d'informations des tiers

Tout **tiers** peut prendre connaissance des permis **délivrés** (CWATUP 150)

- Conditions déterminées par le GW
CWATUP 444 (consultation sur place)
- Devrait exister un **inventaire** des PL et des PUb dans chaque commune mais n'existe pas toujours (CWATUP 151)

Tout **riverain** propriétaire peut prendre connaissance des **demandes** de permis auprès de la Commune (CWATUP 445)

Comment sait-on qu'un permis a été délivré ?

Le titulaire du permis informe le Collège et le FD 15 jours avant le commencement des travaux

Avis sur le chantier avant commencement des travaux (CWATUP 134)

p207

Infraction - Sanctions

Les sanctions pénales

Une série de manquements sont érigés en **infraction pénale** (CWATUP 154)

Six types d'infractions continues (prescriptions uniquement après la fin de l'infraction) ou instantanées (prescription après 5 ans)

1. **Exécuter** ou poursuivent des travaux soumis à permis sans permis (PU, Pub)

Infraction instantanée mais maintient constitue l'infraction continue :

- Actes et travaux soumis à permis réalisés après **péremption** du permis
- Actes et travaux soumis à permis mais réalisés après **suspension** du permis
- Actes et travaux soumis à permis et réalisés en violation du **contenu** permis

p208

2. **Maintien** des actes et travaux soumis à permis réalisés en violation du permis
3. **Violation** d'un PS, CA, RU, PU, PL, PUB
4. **Réalisation non conforme de la publicité** de la demande de permis
5. **Absence** de déclaration urbanistique préalable
6. **Absence** d'autorisation préalable pour les travaux de construction, modification et suppression de voiries communales.

p209

A ces infractions sont associés des **sanctions** imposant des peines correctionnelles (emprisonnement 8 jours à 3 mois et amendes de 100 à 300 000 €)

Circonstances aggravantes si activités professionnelles en relation avec construction, opérations immobilières,... (CWATUP 154 al 3)

Montant de 2000 à 600 000 € et de 15 jours à 6 mois

Attention, on poursuit l'auteur des actes mais on peut aussi poursuivre le propriétaire consentant ou tolérant quand il s'agit d'une installation fixe ou mobile (154 al2)

p210

La réparation directe

L'action pénale peut être complétée par une demande de réparation directe

Initiative de la demande appartient **exclusivement** au fonctionnaire délégué ou au Collège communal qui peuvent demander une des trois mesures (CWATUP 155):

1. Remise en état des lieux
2. Travaux d'aménagement
3. Paiement d'une plus-value

Juge est **lié** au choix du Collège ou du fonctionnaire délégué

- Détermine le délai d'exécution (maximum un an)
- Détermine le montant dans la troisième hypothèse

Juge contrôle la **légalité** de la demande mais **pas** son **opportunité**

Demande manifestement disproportionnée au regard de la gravité de l'infraction

p211

- Le tiers est **lié** au choix et décision du FD ou CBE de demander la réparation directe ou non (sans préjudice d'une action en d&î) (CWATUP 157 in fine)
- Réparation d'office si non exécution par le condamné (155§4)
- Pas besoin de PU pour réaliser les travaux (155§5)

Éviter entente entre le promoteur et administration

p212

La transaction

Convention passée entre le Ministère public et l'individu qui a pour effet d'éteindre l'infraction moyennant paiement

Quand peut-on transiger ?

- Uniquement pour actes et travaux qui auraient pu obtenir un permis (CWATUP 155§6)
- Si le Procureur du Roi n'a pas marqué son intention de poursuivre
- Droit des tiers suit celui de l'autorité: si transaction pas de réparation directe
- Transaction permet de maintenir les travaux effectués sans permis et éteint toute action ministère public et toute réparation directe
- Valable uniquement pour des infractions légères

p213

Interruption des travaux

Concerne **uniquement** les actes et travaux exécutés sans permis (ou sans en respecter le contenu), sans déclaration urbanistique, sans déclaration visée à 129, §3, ou non conformes aux obligations relatives à la performance énergétique des bâtiments (CWATUP 158)

- Ordre oral par l'inspecteur
- Confirmation écrite par le FD/CBE
- Possibilité de faire lever interdiction via un référé

Si permis vraisemblablement illégal action 158 impossible

Reste deux voies possibles

- Référé administratif CE
Mais motifs sérieux et préjudice grave difficilement réparable
- Référé judiciaire (584 code judiciaire)

p214