

## contenu

Les nouveautés de l'urbanisme wallon après le décret d'optimisation du CWATUP .....	1
I. Autorités et instances compétentes .....	2
II. Schémas et plans.....	3
III. Permis.....	11
IV. Information au bénéfice de l'acquéreur d'immeuble.....	14
V. Certificat de conformité.....	15
VI. Certificats d'urbanisme .....	15
VII. Sanctions d'urbanisme .....	16
Index des abréviations.....	16

## Numéro spécial

### Les nouveautés de l'urbanisme wallon après le décret d'optimisation du CWATUP

*Le décret d'optimisation du CWATUP, voulu par le ministre FORET, entrera en vigueur, en principe, le 1er octobre 2002. Ce décret, daté du 18 juillet 2002, entend améliorer les dispositions du CWATUP, notamment en simplifiant les procédures d'octroi des permis, en améliorant la participation du public, en responsabilisant davantage tant les demandeurs de permis que les autorités qui instruisent les demandes, et en rendant le droit de l'urbanisme wallon conforme au droit européen le plus récent.*

*Nous tentons ci-après d'établir un résumé – non exhaustif – du contenu de ce décret, en insistant sur le fait que nous n'examinons ni les dispositions relatives aux sites d'activité économique désaffectés, ni les dispositions transitoires du décret du 18 juillet 2002. Les lignes qui suivent ne présentent que les nouveautés, en les resituant dans leur contexte lorsque cela est indispensable. On signale que, sauf exceptions, les articles auxquels il est fait référence sont ceux du CWATUP « expliqué ».*

*Il faut signaler que, dans les mois à venir, un nouveau décret supplémentaire sera adopté par le parlement wallon pour réformer sensiblement les textes applicables en matière d'enquêtes publiques, tant en droit de l'urbanisme qu'en droit de l'environnement.*

*Par ailleurs, on n'ignore pas que, le 1er octobre 2002, entrera également en vigueur le décret relatif au permis d'environnement, qui remplacera notamment le régime du RGPT et mettra en place le système du « permis unique » pour les « projets mixtes », à savoir ceux qui nécessitent à la fois un permis d'environnement et un permis d'urbanisme. Nous reviendrons sur cet autre décret dans un numéro ultérieur.*

*Nous examinerons également, dans un prochain numéro, les incidences pratiques du régime de désignation des sites de protection du très récent décret « Natura 2000 », qui devront couvrir environ 10% du territoire wallon.*



éditions kluwer

Avenue Louise 326, boîte 56  
1050 Bruxelles

Tél: 02 300 30 00 | fax: 02 300 30 03  
E-mail: customer@editionskluwer.be

appel gratuit: 0800 16868



# I. AUTORITES ET INSTANCES COMPETENTES

## A. Fonctionnaire délégué

A l'avenir, suivant l'article 3, alinéa 2, du CWATUP, certains fonctionnaires délégués devront, chaque année, remettre au gouvernement un rapport portant sur les trois éléments suivants :

- le suivi des incidences notables sur l'environnement de la mise en oeuvre du SDER (schéma de développement de l'espace régional) et des plans de secteur ;
- les éventuelles mesures correctives à engager, au vu de ces incidences ;
- de manière très générale, les activités de ces fonctionnaires délégués.

Un arrêté du gouvernement, par lequel les fonctionnaires délégués concernés seront désignés, devra être adopté avant que cette obligation ne devienne effective. L'article 73 du décret du 18 juillet 2002 stipule par ailleurs que les rapports devront être déposés pour la première fois le 1er janvier 2004.

Dans la mesure où ils seront également mis à disposition du public et du parlement wallon, ces rapports présenteront un intérêt certain, concret et direct pour les particuliers : d'une part, ils permettront à tout un chacun de connaître à l'avance la manière dont les différents fonctionnaires délégués exercent leur tâche, spécialement dans le cadre de l'instruction des demandes de permis, et, d'autre part, ils forgeront, en partie à tout le moins, la ligne de conduite des fonctionnaires délégués, dont ils ne pourront en principe s'écarter qu'en expliquant pourquoi. En d'autres termes, ces rapports participeront sans doute à un accroissement de la sécurité juridique.

En ce qui concerne le fonctionnaire délégué, on doit également signaler la suppression du caractère conforme de l'avis qu'il doit rendre avant que le collège échevinal ne statue sur une demande de permis. Nous y reviendrons ci-après.

Nous reviendrons également ci-après sur le rôle de « relais » des particuliers que le fonctionnaire délégué jouera à l'avenir dans le cadre des recours qu'il peut intenter devant le gouvernement à l'encontre des décisions du collège échevinal rendues en première instance sur les demandes de permis.

## B. CCAT

Dans le cadre du décret du 18 juillet 2002, le nombre minimum de réunions des CCAT passe de 10 à 6 (article 7, § 4, alinéa 2).

L'avis de la CRAT n'est plus requis préalablement à l'adoption de l'arrêté par lequel le gouvernement décide de supprimer la CCAT lorsqu'elle ne fonctionne pas régulièrement ou qu'elle n'a pas été renouvelée par le conseil communal après les élections (article 7, § 2).

Concernant la représentation des membres du conseil communal au sein de la CCAT et, plus particulièrement, le respect de la proportion majorité – opposition, il est désormais prévu que, à la demande du conseil communal lui-même, il peut être dérogé à cette proportion en faveur de l'opposition.

Par ailleurs, désormais, si une CCAT est divisée en sections, leur composition doit respecter un équilibre dans la représentation géographique, ainsi que dans la représentation des intérêts sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la commune (article 7, § 6, alinéa 2), comme c'est déjà le cas en ce qui concerne la composition de la CCAT elle-même.

Enfin, la CCAT peut dorénavant donner des avis d'initiative sur les sujets qu'elle estime pertinents (article 7, § 7).

## C. Auteurs de projet de lotissement

Les auteurs de projet des plans de lotissement doivent à nouveau être agréés (article 11), suivant les conditions et la procédure que le gouvernement devra déterminer en modifiant les articles 279 et suivants du Code.

On se souviendra que, sous l'empire du « nouveau » CWATUP (celui découlant du décret du 27 novembre 1997), les auteurs de projet de permis de lotir étaient soumis à l'agrément et que c'est un décret du 6 mai 1999 qui avait supprimé cette obligation. Le décret du 18 juillet 2002 instaure donc à nouveau l'obligation d'agrément et on peut espérer que le gouvernement modifiera rapidement les articles 279 et suivants, de telle sorte qu'à dater du 1er octobre 2002, il soit de suite possible de continuer à déposer des demandes de permis de lotir.

## D. Conseillers en aménagement du territoire et en environnement

Des subventions peuvent être accordées aux communes pour l'engagement ou le maintien de l'engagement d'un ou plu-

sieurs conseillers en aménagement du territoire et en environnement (article 12, alinéa 1er, 6°). Le gouvernement peut également mettre à la disposition des communes de tels conseillers (article 12, alinéa 2), suivant le système d'un « pool » régional.

Par arrêté, le gouvernement doit encore fixer les modalités relatives à l'octroi de cette subvention et de cette mise à disposition.

## II. SCHEMAS ET PLANS

### A. SDER

#### 1. Evaluation des incidences sur l'environnement

Dans le cadre des règles relatives à l'élaboration du SDER, qui valent également pour sa révision (article 15), le décret du 18 juillet 2002 ajoute une procédure d'évaluation des incidences sur l'environnement : en élaborant son avant-projet de (modification du) SDER, le gouvernement doit faire réaliser un rapport portant sur les incidences que la mise en oeuvre du SDER pourrait avoir sur l'environnement.

Le contenu minimum de ce rapport est fixé par l'article 14, § 1er, alinéa 2.

Une fois réalisé, il est soumis à l'avis de certaines instances, compétentes notamment en matière de protection de l'environnement, ainsi qu'aux personnes et instances que le gouvernement « juge nécessaire de consulter », sans autre précision.

Ce nouveau mécanisme découle directement d'une récente directive européenne sur l'évaluation des incidences sur l'environnement des plans et programmes.

#### 2. Enquête publique

La procédure de simple information du public, préalable à l'adoption du SDER, est par ailleurs remplacée par une véritable enquête publique, dont la durée est de soixante jours et dont les modalités sont similaires à celles applicables à une révision de plan de secteur.

#### 3. Consultation transfrontière

La nouvelle procédure d'adoption (de modification) du SDER doit également désormais permettre aux autorités d'une autre Région ou d'un autre Etat, susceptibles d'être affectés dans leur environnement par le projet, de transmettre

Dans le cadre de la fixation de ces modalités, l'alinéa 3 de l'article 12 prévoit expressément l'obligation pour le gouvernement de favoriser les communes qui sont en régime de décentralisation (régime qui leur permet de statuer sur les demandes de permis sans avis préalable du fonctionnaire délégué) ou qui entament le processus qui aboutit à ce régime. Il s'agit donc clairement par là d'encourager le processus de décentralisation des communes.

leur avis sur ledit projet avant son adoption définitive (article 14, § 3).

Cela découle également de dispositions européennes.

#### 4. Déclaration environnementale

La dernière nouveauté relative à la procédure d'adoption (de modification) du SDER concerne l'obligation pour le gouvernement de joindre à sa décision d'adoption une déclaration environnementale indiquant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le schéma et dont les divers avis fournis par les autorités consultées – en ce compris, le cas échéant, celles d'une autre Région ou d'un autre Etat – et par les particuliers au cours de l'enquête publique ont été pris en considération (article 14, § 5).

Cette déclaration environnementale est publiée au Moniteur belge en même temps que la décision du gouvernement elle-même.

### B. Schéma de structure communal

#### 1. Evaluation des incidences sur l'environnement

La procédure d'élaboration (et de modification – v. l'article 18) du schéma de structure communal (SSC) est modifiée d'une manière comparable à ce qui vient d'être dit au sujet du SDER, en ce qui concerne l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement (article 17).

Son adoption doit également désormais être précédée d'un rapport environnemental.

Ici, il est cependant précisé au surplus que le contenu de ce rapport peut être fondé sur les renseignements utiles obtenus lors d'autres évaluations environnementales effectuées précédemment. On vise ici notamment celles qui pourraient



avoir déjà eu lieu dans le cadre de la modification d'un plan de secteur ou d'un PCA. Il s'agit de ne pas multiplier inutilement les évaluations d'incidences sur l'environnement.

Il existe par ailleurs une exception à cette obligation de rédaction d'un rapport environnemental : lorsqu'il s'agit de la révision d'un SSC existant et que la portée de cette révision est mineure, le conseil communal, sur avis de la CCAT et du CWEDD, peut se dispenser de cette obligation. L'article 18 vise néanmoins expressément certaines hypothèses de révision qui ne peuvent en aucun cas être dispensées du rapport d'incidences.

## 2. Consultation transfrontière

Si le projet de SSC est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement d'une autre Région ou d'un autre Etat, les autorités de cette Région ou de cet Etat doivent en être averties et être invitées à participer à la procédure d'évaluation des incidences.

Il faut à cet égard remarquer que, curieusement, il n'est pas expressément prévu que les communes voisines dont l'environnement est susceptible d'être affecté peuvent participer.

## 3. Déclaration environnementale

La décision d'adoption du SSC doit, comme en ce qui concerne le SDER, être accompagnée d'une déclaration environnementale dont le contenu est comparable à celui décrit ci-dessus à propos du SDER.

Enfin, en vertu d'un nouvel article 18bis, le collège échevinal doit remettre annuellement au conseil communal un rapport sur le suivi des incidences notables sur l'environnement de la mise en oeuvre du SSC et les éventuelles mesures correctrices à engager. Le public doit en être tenu informé par voie d'affichage. On peut sans doute regretter que seul ce mode d'information – fort désuet en réalité – soit prévu.

On peut supposer que les SSC existants sont également visés mais ce n'est pas expressément prévu.

# C. Plan de secteur

## 1. Procédure d'adoption et de révision

La procédure d'adoption (et donc de révision – v. l'article 46, alinéa 1er) du plan de secteur fait l'objet de modifications sensiblement comparables à celles qui touchent le SDER et le SSC, en ce sens qu'elles concernent pour l'essentiel l'évaluation des incidences du nouveau plan.

Le Code imposait déjà la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement lorsque le plan comportait une ou plusieurs zones d'urbanisation. Désormais, elle s'impose dans tous les cas, quel que soit le contenu du plan (article 42).

Par ailleurs, une procédure de consultation transfrontière est mise en place (article 43), comme c'est le cas pour le SDER et le SSC.

Enfin, comme c'est le cas pour le SDER et le SSC, l'optimisation du CWATUP impose à l'auteur du plan (le gouvernement) de tenir compte des résultats des consultations et de rédiger une déclaration environnementale, qui est publiée au *Moniteur belge* avec l'arrêté d'adoption du plan (article 44).

On aura remarqué que, en ce qui concerne le plan de secteur, il est question d'étude d'incidences sur l'environnement, alors que, en ce qui concerne les schémas (SDER et SSC), il est question de rapport des incidences environnementales. On le verra ci-après, le vocable utilisé en matière de plan communal d'aménagement est également celui d'étude d'incidences. Retenons ici que les exigences du « rapport » sont moins sévères que celles liées à l'« étude ».

En principe, donc, la révision du plan de secteur doit faire l'objet d'une évaluation des incidences sur l'environnement. L'article 46, § 2, dispense cependant de cette évaluation lorsque la révision n'est pas susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement. Certaines conditions de procédure doivent naturellement être respectées pour pouvoir utiliser cette exception et, par ailleurs, certaines hypothèses sont d'office présumées avoir des incidences non négligeables sur l'environnement.

## 2. Conditions de révision

On le sait, la révision totale des plans de secteur est théoriquement en cours, ce depuis plusieurs années. Cependant, pour l'heure, le gouvernement a décidé de privilégier deux révisions thématiques. Il s'agit, d'une part, de l'inscription d'un important nombre de nouvelles zones d'activité économique. Il s'agit d'autre part, de la traduction dans les plans de secteur de la désignation, actuellement en cours et qui devrait être finalisée à la fin du mois de septembre, des zones de protection du réseau Natura 2000.

Dans la mesure de ces différentes révisions, le contenu de l'article 46, alinéa 2, est particulièrement important, puisqu'il fixe certaines conditions à respecter pour toute révision de plan de secteur.

Le décret d'optimisation n'apporte pour l'essentiel qu'une seule modification à ces conditions mais elle est d'importance. Jusqu'à présent, l'inscription au plan de secteur d'une nouvelle zone d'activité économique mixte ou industrielle devait être « globalement » compensée par la réaffectation de sites d'activité économique désaffectés dans les cinq ans de la révision du plan de secteur. Désormais, pour pouvoir inscrire une nouvelle zone d'activité économique mixte ou industrielle au plan de secteur, il n'est plus obligatoire de passer par la réaffectation d'un site d'activité économique désaffecté : il est également possible de le faire en adoptant des mesures favorables à la protection de l'environnement ou en combinant les deux. Plus aucun délai n'est fixé. Par ailleurs, en ce qui concerne l'hypothèse de la réaffectation, il n'est plus précisé qu'il doit s'agir d'une compensation : il ne doit donc plus y avoir de proportion entre la révision du plan de secteur et la réaffectation, en termes de superficie. De même, l'importance et la nature des « mesures de protection de l'environnement » ne sont pas fixées, ce qui laisse au gouvernement une beaucoup plus importante marge de manœuvre pour modifier les plans de secteur.

On peut se demander dans quelle mesure cette réduction des exigences liées à la modification des plans de secteur peut être considérée comme conforme au principe de standstill (ou « effet de cliquet ») de l'article 23 de la Constitution, qui vise le droit à la protection d'un environnement sain. Toujours est-il qu'elle facilitera grandement la première révision thématique des plans de secteur, relative à l'inscription dans ces plans de 1.100 hectares de nouvelles zones d'activité économique.

### 3. Contenu du plan de secteur

#### a. Mesures d'aménagement

Le contenu général des plans de secteur est légèrement modifié, en ce sens que les « mesures d'aménagement requises par les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux du secteur », dont le contenu était assez flou, ne sont plus reprises dans le contenu obligatoire mais sont remplacées par « d'autres mesures d'aménagement », toujours non précisées mais qui ne sont désormais plus que facultatives. Les travaux préparatoires mentionnent qu'il pourrait par exemple s'agir de prescrire l'assainissement ou la rénovation d'un site avant toute délivrance de permis.

#### b. Zone d'habitat

La définition de la zone d'habitat est modifiée (article 26).

Les activités économiques qui peuvent y être admises sont désormais précisées : il s'agit des activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie.

Par ailleurs, les équipements récréatifs sont désormais également admis en zone d'habitat, au même titre que les équipements touristiques. Dans la mesure où la distinction entre ces deux types d'équipements n'est pas aisée à opérer, il était préférable que les premiers puissent également être admis en zone d'habitat, au même titre que les seconds. Il fallait donc le dire expressément.

Les mêmes modifications sont apportées à la définition de la zone d'habitat à caractère rural (article 27).

On doit en outre remarquer que les travaux préparatoires du décret entendent rappeler expressément que la zone d'habitat a une vocation mixte et qu'elle n'est en aucun cas exclusivement réservée à la résidence. Le législateur n'a renoncé à sa volonté d'ajouter le qualificatif « mixte » à l'alinéa 1er de l'article 26 que suite à l'avis du Conseil d'Etat mais cette volonté est demeurée intacte et il s'agit là d'un élément important de l'interprétation à faire de la définition de la zone d'habitat.


#### c. Zone CET

La zone de services publics et d'équipements communautaires marquée de la surimpression « CET » (article 28, § 2 – centre d'enfouissement technique) subit quatre modifications.

*Primo*, il est désormais prévu que cette zone peut également accueillir d'autres activités de gestion des déchets que les CET, pour autant que ces activités soient liées à l'exploitation du CET autorisé ou n'en compromettent pas l'exploitation.

*Secundo*, d'autres actes et travaux que ceux relatifs à la gestion des déchets peuvent être autorisés dans les zones CET non encore exploitées (article 28, § 2, alinéa 2). L'exemple type qui est visé par cette nouvelle disposition est l'activité d'extraction dans les anciennes carrières. La condition en est que ces actes et travaux, et notamment l'extraction, ne soient pas de nature à mettre en péril l'exploitation future du CET. Enfin, ces actes et travaux ne peuvent être autorisés que pour une durée limitée.

*Tertio*, la réaffectation de la zone CET après l'exploitation du CET est désormais nécessairement et uniquement celle de zone d'espaces verts.



*Quarto*, il n'est plus prévu que la zone CET doive être ceinturée d'une zone d'espaces verts qui devait nécessairement s'inscrire à l'extérieur de la zone CET et éventuellement viser des terrains appartenant à des tiers. Désormais, il est prévu que la zone CET elle-même doit comporter un périmètre ou un dispositif d'isolement, dont la nature et l'importance sont à déterminer dans le permis d'exploitation du CET, de manière à rendre l'exploitation compatible avec la destination des zones voisines.

#### d. Zones d'activité économique

##### *Zone d'activité économique mixte*

Désormais, la zone d'activité économique mixte doit nécessairement comporter un périmètre ou un dispositif d'isolement (article 30, alinéa 1er).

##### *Zone d'activité économique industrielle*

La zone d'activité économique industrielle (article 30, alinéa 2) est désormais réservée aux activités industrielles : elle n'y est plus seulement « principalement » destinée. Les autres activités économiques qui, pour des raisons d'intégration urbanistique, de sécurité, de salubrité ou de protection de l'environnement, doivent être isolées, n'y sont plus admises et on peut se demander où elles pourront à l'avenir prendre place.

La zone d'activité économique industrielle est également destinée aux activités de stockage ou de distribution, mais à l'exclusion de la vente au détail.

Enfin, cette zone peut également accueillir des dépôts de déchets inertes et, si elle est située le long d'un cours d'eau navigable, un dépôt de boues de dragage.

Comme c'est le cas dans la définition de la zone d'activité économique mixte, l'obligation de prévoir un périmètre ou dispositif d'isolement est intégrée à la zone elle-même.

Pour le reste, pour l'essentiel, la définition reste inchangée, spécialement en ce qui concerne les entreprises de services auxiliaires et le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage. Les travaux préparatoires du décret du 18 juillet 2002 précisent par ailleurs que ces entreprises peuvent relever du secteur HORECA.

##### *Zones d'activité économique spécifique*

La définition des zones d'activité économique spécifique (article 31) est également modifiée mais la spécificité de ces

zones ne semble pas rendre utile un commentaire à cet égard.

#### e. Zone d'extraction

Dans la mesure où certaines des carrières reprises en zone d'extraction ne sont destinées à être exploitées que dans plusieurs années (en réalité, le texte vise plus généralement les zones ou parties de zone d'extraction non encore exploitées), la définition de cette zone (article 32) est modifiée de manière à y permettre d'autres activités, spécialement l'activité agricole, pour autant que ce soit à titre temporaire et sans mettre en péril l'exploitation future du gisement.

Par ailleurs, la zone d'extraction peut maintenant accueillir les dépôts de résidus de l'activité d'extraction.

Comme en ce qui concerne la zone CET, il est désormais prévu que la réaffectation à l'issue de l'extraction est nécessairement et uniquement celle de la zone d'espaces verts.

Enfin, le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage est désormais admis, à certaines conditions, dans la zone d'extraction.

#### f. Zone d'aménagement différé

L'une des modifications majeures résultant du décret d'optimisation concerne la définition de la zone d'aménagement différé (ZAD – article 33).

Jusqu'à l'optimisation, la ZAD était destinée à recevoir toute affectation souhaitée par la commune, ce par le biais d'un PCA. Le décret d'optimisation maintient la condition de l'adoption d'un PCA préalablement à la mise en oeuvre de la ZAD mais il « réduit » de manière certaine les possibilités d'affectation du PCA aux seules zones destinées à l'urbanisation. En réalité, il s'agit d'une meilleure garantie pour les propriétaires de biens sis en ZAD, qui ne pourront pas voir leurs biens classés en zones non constructibles. Il n'est dès lors plus possible à la commune de décider d'affecter une ZAD en zone agricole, en zone forestière, en zone d'espaces verts, en zone naturelle ou en zone de parc.

Dorénavant, il n'est plus possible d'adopter un PCA qui ne couvre qu'une partie de la ZAD. Il n'est donc plus possible de se limiter à mettre en oeuvre une partie de la ZAD.

La seconde modification d'importance concernant les conditions de mise en oeuvre de la ZAD a pour objet la suppression du coefficient de saturation, dont les modalités n'avaient toujours pas été fixées par le gouvernement : il est remplacé par le « programme communal de priorité ».

Pour l'essentiel, les modalités d'élaboration et de révision de cet instrument communal – qui doit, comme un PCA, faire l'objet d'une approbation par le gouvernement – sont identiques à celles qui s'appliquent au SSC, en ce compris ce qui porte sur l'évaluation des incidences sur l'environnement et les répercussions transfrontières (v. ci-dessus).

Etabli sur base d'une analyse de la situation de fait et de droit qui doit notamment comporter l'indication des ZAD qui peuvent être considérées comme mises en oeuvre (v. l'article 12 bis du décret du 27 novembre 1999), le programme communal de priorité doit notamment contenir un ordre de priorité des différentes ZAD communales à mettre en oeuvre, étant entendu que le nouvel article 33 précise que la programmation de mise en oeuvre peut prévoir la mise en oeuvre simultanée de certaines ZAD. En d'autres termes, la commune devra déterminer lesquelles parmi les ZAD de son territoire pourront être mises en oeuvre avant les autres.

Les travaux préparatoires indiquent par ailleurs de façon très intéressante que, dès lors que le programme communal de priorité existe, le PCA, dès son entrée en vigueur, ouvre la possibilité de délivrer les permis.

Comme le plan de secteur et le plan communal d'aménagement, le programme communal de priorité a force obligatoire et valeur réglementaire. Il s'impose donc de les respecter dans le cadre de l'instruction des demandes de permis. Le législateur n'a cependant rien dit des rapports « hiérarchiques » qu'il doit entretenir avec le plan de secteur, le plan communal d'aménagement et, surtout, compte tenu de son contenu susceptible d'être fort similaire sur plusieurs points, avec le SSC. Les travaux préparatoires indiquent cependant que l'ordre de priorité devra être justifié par rapport au SSC.

Enfin, on doit signaler que le gouvernement dispose de la possibilité de définir des « modalités d'application de mise en oeuvre » de la ZAD (article 33, §6). On présume qu'il s'agirait d'apporter des précisions concernant les deux conditions de mise en oeuvre qui précèdent mais le texte n'exclut pas que le gouvernement aille au-delà.

#### g. Autres modifications

D'autres modifications concernent le contenu des plans de secteur, notamment le réseau des principales infrastructures de communication et de transport de fluides et d'énergie (article 39bis) et les surimpressions (périmètres – article 40).

Il faut plus particulièrement insister ici sur les prescriptions complémentaires (article 41), dont le contenu est désormais précisé, en visant notamment la possibilité de phaser l'occupation des zones, de prévoir leur réversibilité ou

d'imposer l'adoption d'un PCA ou d'un règlement communal d'urbanisme préalablement à leur mise en oeuvre. Il s'agit là de possibilités qui pourraient avoir des répercussions concrètes très importantes sur la valeur des terrains susceptibles d'être concernés.

### 3. Dérogations au plan de secteur

Les conditions des dérogations au zonage du plan de secteur subissent également certaines modifications.

#### a. Constructions et équipements de services publics ou communautaires

L'article 110, qui permet l'implantation, à certaines conditions, de constructions et équipements de services publics ou communautaires dans toutes les zones du plan de secteur ne subit pas de changement mais les travaux préparatoires confirment désormais clairement que cet article peut trouver à s'appliquer même en zone d'aménagement différé, ce qui infirme expressément la position adoptée à cet égard par la direction générale (v. not. la récente circulaire interministérielle relative à l'implantation d'éoliennes en Région wallonne).

#### b. Extraction et valorisation des roches ornementales

Un article 110bis est ajouté pour permettre, à titre temporaire, l'extraction et la valorisation de roches ornementales en dehors des zones d'extraction. Il faut cependant que cette activité ait lieu à partir d'une carrière ayant été exploitée et qu'elle soit nécessaire à un chantier de rénovation d'un immeuble présentant un intérêt pour la conservation du patrimoine.

#### c. Transformation, agrandissement et reconstruction de bâtiments existants

L'article 111 permet de transformer, agrandir ou reconstruire des bâtiments dont l'affectation ne correspond pas au zonage dudit plan ou ne doit plus y correspondre après ces travaux. L'exemple-type à cet égard est la transformation en logement d'une ferme située en zone agricole.

Il fallait cependant jusqu'à présent que le bâtiment préexiste à l'entrée en vigueur du plan de secteur auquel il devait être dérogé. Désormais, et il s'agit d'un important changement, le bâtiment doit seulement préexister au dépôt de la demande de permis d'urbanisme. Il n'est même pas précisé que le bâtiment doit avoir été érigé légalement, sur base d'un permis.



Par ailleurs, la dérogation est étendue à toutes les constructions, ainsi qu'aux installations fixes, et non plus seulement les bâtiments.

Jusqu'à présent, la dérogation ne pouvait être appliquée que dans la zone avec laquelle le bâtiment existant n'était pas conforme. Ainsi, il n'était pas possible de faire jouer la dérogation pour permettre l'implantation d'une partie de parking d'un bâtiment commercial dans une zone agricole contigüe à la zone d'activité économique dans laquelle ce bâtiment était implanté.

Désormais, l'article 111 peut être utilisé à cet effet, lorsqu'il existe des besoins économiques dans ce sens : les constructions dont l'affectation est conforme au zonage du plan de secteur (exemple : une grande surface en zone d'activité économique mixte) peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contigüe (exemple : implantation d'une partie du parking de la grande surface dans la zone agricole contigüe). Cette possibilité est cependant exclue en zone naturelle, en zone de parc et en périmètre de point de vue remarquable.

De manière générale, comme par le passé, la dérogation ne peut être accordée que si la construction telle que transformée, agrandie ou reconstruite s'intègre au site bâti ou non bâti.

#### d. Règle du remplissage

La règle « du comblement » ou « du remplissage », également appelée « règle des cent mètres » (article 112) ne pouvait jusqu'à présent jouer que dans les zones non destinées à l'urbanisation. Elle ne peut désormais plus trouver à s'appliquer en zone naturelle, en zone de parc et dans un périmètre de point de vue remarquable. Par contre, elle peut désormais également trouver à s'appliquer dans les zones destinées à l'urbanisation.

Il n'est plus possible de faire appel à l'article 112 pour permettre la délivrance d'un permis de lotir. On peut le regretter, en ce qui concerne les « petits » permis de lotir.

Deux autres modifications peuvent être mentionnées : d'une part, le caractère suffisamment équipé de la voirie devra également s'apprécier au regard de son égouttage et, d'autre part, les constructions nouvelles ne devront pas compromettre l'aménagement de la zone.

#### e. Conditions générales des dérogations

Dans le cadre de la mise en oeuvre de l'une de ces dérogations, il convient de respecter les conditions applicables à toutes les dérogations, telles qu'elles sont fixées à l'article 114.

Le décret du 18 juillet 2002 implique la suppression du veto communal lorsqu'il y a dérogation au plan de secteur ou à un règlement régional d'urbanisme, lorsque la demande de permis est introduite par une personne de droit public, lorsqu'elle concerne des actes et travaux d'utilité publique ou lorsqu'elle porte sur des actes et travaux qui s'étendent sur le territoire de deux communes : dans ces cas, en effet, une proposition motivée de dérogation du collège échevinal n'est plus requise pour qu'une dérogation puisse être accordée.

#### f. Application des dérogations aux permis d'environnement

Jusqu'à l'adoption du décret du 18 juillet 2002, les dérogations au zonage du plan de secteur ne pouvaient être appliquées qu'aux permis d'urbanisme et aux permis de lotir. Cela signifie que, lorsque l'on souhaitait obtenir une autorisation d'exploiter (RGPT) pour un établissement dans une zone dont la définition ne permettait pas son implantation, aucune des dérogations qui viennent d'être examinées ne pouvait jouer et l'autorisation d'exploiter devait être refusée.

Désormais, les possibilités de dérogation sont étendues aux autres permis que les permis d'urbanisme ou de lotir (article 132bis). Les permis d'environnement peuvent donc en bénéficiant et un permis d'environnement peut dorénavant être délivré même dans une zone non compatible, pour autant naturellement que les conditions des dérogations soient remplies.

L'article 132bis, alinéa 2, réintroduit par ailleurs la prise en compte de la situation des activités autorisées qui ne correspondent pas aux prescriptions des plans, qui peuvent se poursuivre jusqu'à l'expiration du délai de validité de l'autorisation, voire sur base d'un renouvellement de celle-ci.

## D. Plan communal d'aménagement

### 1. Champ d'application territorial

En principe, un plan communal d'aménagement (PCA) ne s'applique que sur le territoire de la commune qui l'adopte. Désormais, pourtant, un PCA peut comprendre dans son périmètre des parties du territoire de deux ou plusieurs communes (article 47). Tel pourrait être le cas si deux communes



souhaitent régler ensemble le sort d'une ZAD qui s'étend sur le territoire de chacune d'entre elles.

Le texte précise que, « dans ce cas, un PCA peut être élaboré par le gouvernement » (c'est nous qui soulignons). Textuellement, cela n'implique nullement que, dans ce cas, le PCA doit nécessairement être élaboré par le gouvernement : on pourrait en effet imaginer deux communes élaborer ensemble un seul et unique PCA, ou une commune élaborer seule, avec l'accord d'une autre, un PCA qui engloberait certaines portions du territoire de cette autre commune. Dans les travaux préparatoires, il est clairement indiqué que « les PCA chevauchant plusieurs communes ne doivent pas nécessairement être élaborés par le gouvernement » et le mot « peut » a clairement été inséré dans l'article pour répondre à cette affirmation.

## 2. Procédure d'élaboration

### a. Evaluation des incidences sur l'environnement, consultation transfrontière et déclaration environnementale

En ce qui concerne les changements apportés à la procédure d'élaboration du PCA (article 50), on peut se référer, pour l'essentiel, à ce qui a été dit du plan de secteur : évaluation des incidences sur l'environnement (et non rapport), consultation transfrontière et déclaration environnementale.

On doit cependant insister ici sur le fait que, désormais, l'étude d'incidences est en principe obligatoire, alors qu'elle n'était auparavant que facultative et dépendait d'une décision du conseil communal. Le Conseil communal ne peut désormais plus s'en dispenser que lorsqu'il établit que le PCA n'est pas susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement, ce qui est par ailleurs exclu dans certaines hypothèses déterminées.

Comme en ce qui concerne le schéma de structure communal, il est précisé que l'étude d'incidences relative au PCA peut être fondée notamment sur les renseignements utiles obtenus lors d'autres évaluations environnementales effectuées précédemment, spécialement à l'occasion de l'adoption d'un plan de secteur ou d'un SSC.

Le Code « optimisé » prévoit encore, comme c'est le cas en ce qui concerne les schémas et le plan de secteur, la consultation transfrontière, l'obligation de tenir compte des avis rendus et la rédaction d'une déclaration environnementale

Enfin, il faut indiquer que le collège échevinal doit déposer annuellement auprès du conseil communal un rapport portant sur le suivi des incidences notables sur l'environnement de la mise en oeuvre des PCA et les éventuelles mesures correctives à engager, au vu de ces incidences (article 57bis).

Ce rapport est mis à disposition par la – très surannée – méthode de l'affichage aux valves communales.

Il n'est pas indiqué quels PCA sont concernés par ce rapport : s'agit-il également de ceux qui ont été adoptés avant l'entrée en vigueur du décret du 11 juillet 2002 ? Ce n'est pas expressément exclu.

De même, il n'est pas prévu, comme c'est le cas en ce qui concerne le rapport du fonctionnaire délégué, de reporter l'entrée en vigueur de cette obligation au 1er juillet 2004.

Par ailleurs, on peut regretter que le législateur n'a pas également mis à charge du collège échevinal de faire rapport global sur ses activités et décisions en matière d'urbanisme, en établissant un parallèle avec le rapport du fonctionnaire délégué.

### b. Autres modifications

Concernant la procédure d'adoption du PCA (article 51), on peut encore relever :

- l'obligation de demander l'avis du fonctionnaire délégué avant l'adoption provisoire du projet par le conseil communal ; les travaux préparatoires précisent que cet avis doit porter sur le caractère complet du dossier de PCA, mais pas uniquement ;
- jusqu'à présent, lorsque le conseil communal décidait de modifier le projet de PCA avant de l'adopter définitivement, il devait nécessairement procéder à une nouvelle enquête publique, que la modification soit mineure ou non ; désormais, lorsque la modification est mineure, le conseil communal peut se dispenser d'une nouvelle enquête publique.

## 3. Décision d'élaboration ou de révision

L'article 54 permet au gouvernement de décider l'élaboration d'un PCA dans certains cas, notamment s'il s'agit de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir non conforme aux plans (plan de secteur ou PCA) entrés en vigueur postérieurement ou s'opposant à des travaux d'utilité publique.

Désormais, le gouvernement peut décider l'élaboration d'un PCA pour réviser ou annuler un permis de lotir même lorsque ce permis est conforme aux plans entrés en vigueur postérieurement ou même s'il ne s'oppose pas à des travaux d'utilité publique.

Le gouvernement peut également décider l'élaboration d'un PCA en vue de procéder à un remembrement ou un relotis-



sement ou d'un PCA dont le périmètre comprend des parties de territoire de deux ou plusieurs communes.

Toujours concernant les PCA, il est désormais prévu de permettre leur abrogation totale (et non leur simple révision), s'il s'agit de PCA approuvés avant le 22 avril 1962 (article 57ter), soit avant l'entrée en vigueur de la loi organique du 29 mars 1962. Le législateur a en effet considéré que, dans certains cas, ces « vieux » PCA sont complètement inadaptés aux conceptions modernes de l'aménagement du territoire.

#### 4. Contenu

Le contenu du PCA n'est pas sensiblement modifié (article 49).

L'une des nouveautés concerne une hypothèse de dispense de permis de lotir : désormais, le PCA peut imposer les limites des lots de lotissements. L'article 49, alinéa 1er, 3°, prévoit également, exclusivement en ce qui concerne ces limites de lots, une procédure tout à fait particulière de modification de PCA par le seul collège échevinal, moyennant l'approbation du gouvernement ou de son délégué.

Pour le reste, on peut se borner à signaler que la possibilité d'élaborer un PCA au contenu simplifié est étendue aux zones d'aménagement différé à caractère industriel.

#### 5. Dérogation au PCA

L'article 113 du CWATUP s'applique aux dérogations que l'autorité peut accorder au contenu d'un PCA dans le cadre de l'octroi d'un permis. Il s'applique également aux dérogations aux règlements d'urbanisme et aux permis de lotir.

Auparavant, ce texte ne visait que le permis d'urbanisme. Désormais, il peut également être invoqué pour délivrer un permis de lotir (sauf naturellement s'il s'agit de déroger à ... un permis de lotir). Il s'agit là d'une modification très importante.

L'une des conditions d'application de cette dérogation est que le projet soit compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par les prescriptions auxquelles il est dérogé. Désormais, il n'est clairement plus possible de ne respecter que l'un de ces trois éléments : le « ou » est remplacé par un « et » et les trois conditions sont cumulatives.

Pour le surplus, on a déjà vu ci-dessus les modifications apportées à l'article 114 du CWATUP, qui ont également une

incidence dans le cadre de la dérogation au plan communal d'aménagement, au règlement d'urbanisme ou au permis de lotir.

De même, on renvoie à ce qui a été dit ci-dessus de l'article 132bis nouveau, concernant l'extension aux permis d'environnement des possibilités de dérogation aux plans d'aménagement.

## E. Indemnisation des dommages de plan

Le décret du 18 juillet 2002 n'a pas supprimé le droit à une indemnité lorsqu'un nouveau plan ou un plan modifié réduit les potentialités d'un terrain en termes de constructibilité (article 70).

Il ne fait cependant aucun doute que le nouveau régime de l'indemnisation est devenu beaucoup plus strict qu'auparavant.

Notamment, de nouvelles conditions et exceptions au droit à l'indemnité ont été instaurées.

La plus importante d'entre elle repose sur l'idée que, pour obtenir une indemnité, le propriétaire du bien doit montrer, par le biais d'actes concrets et non équivoques, qu'il a cherché à réaliser l'affectation à laquelle il est mis fin par le nouveau plan.

A l'heure actuelle, en ce qui concerne les révisions des plans de secteur, le gouvernement a décidé de donner la priorité à deux révisions thématiques : d'une part, l'inscription d'une série de nouvelles zones d'activité économique et, d'autre part, la traduction dans les plans de secteur des zones de protection désignées en application du décret Natura 2000 (v. ci-dessus).

L'importance de ces révisions et l'importance des modifications apportées au régime de l'article 70 du CWATUP nous empêche d'examiner ici ces modifications. Nous reviendrons donc plus tard sur le nouveau régime d'indemnisation mis en place par le décret d'optimisation.

Enfin, il faut signaler que le législateur wallon n'a, à ce stade, pas décidé d'instaurer un régime de taxation des plus-values d'urbanisme. Mais un débat aura prochainement lieu à ce sujet et il n'est pas exclu que, comme en Région flamande, un tel régime soit instauré dans l'avenir.

### III. PERMIS

#### A. Permis de lotir

##### 1. Champ d'application

Le permis de lotir est requis lorsqu'il s'agit de diviser un terrain en différents lots pour les vendre en vue de la construction d'habitations (article 89).

Désormais, la création d'un seul lot est soumise à permis de lotir. Cela signifie notamment que celui qui dispose d'une maison d'habitation entourée d'un grand jardin et qui souhaite vendre une partie de ce jardin à une personne qui souhaite y construire une habitation, un permis de lotir est requis. Cette nouveauté résulte de la volonté du législateur de mettre un terme à la pratique qui consistait à réaliser un véritable lotissement sans permis de lotir, en procédant à plusieurs divisions successives d'un seul lot à vendre.

Le décret d'optimisation clarifie par ailleurs le fait que la promotion et la publicité relatives à la vente de lots sont également soumises à permis de lotir. Le permis de lotir doit donc être obtenu avant même de placer, par exemple, une annonce dans un journal en vue de la vente d'un lot.

Lorsque, par contre, le terrain concerné par la division en lots est déjà visé par un PCA qui a déjà individualisé les différents lots, le permis de lotir n'est pas requis (v. ci-dessus).

Par ailleurs, le nouvel article 89 habilite le gouvernement à dispenser de permis de lotir certains lotissements, sans lui fixer de critère particulier à cet effet. Aujourd'hui, il faut cependant naturellement attendre que le gouvernement fasse éventuellement usage de cette habilitation.

##### 2. Périmètre du permis de lotir

Les travaux préparatoires du décret du 18 juillet 2002 précisent expressément que, lorsqu'une partie du terrain qui est divisé est située dans une zone non constructible au plan de secteur, le périmètre du permis de lotir doit malgré tout également englober cette partie. On vise ici notamment le cas des « fonds de jardin » en zone agricole : ils doivent faire partie intégrante du permis de lotir.

Il en va de même, notamment, du ou des lots qui sont déjà construits au moment de la division du terrain : ils doivent également être englobés dans le périmètre du permis de lotir.

Cela pourra avoir un effet sur l'obligation de procéder à une étude d'incidences sur l'environnement, même si seule une petite partie du terrain divisé est destinée à recevoir des habitations. Les travaux préparatoires du décret donnent donc mission au gouvernement d'adapter en conséquence le seuil au-delà duquel une telle étude est requise.

Il est par ailleurs prévu que l'autorité qui délivre le permis peut exclure ces lots ou parties de lots du périmètre du permis de lotir. En d'autres termes, en principe ils font partie de ce périmètre mais ils peuvent ne pas en faire partie, à la condition que l'autorité compétente le décide.

Dans l'hypothèse où ces lots ou parties de lots ne sont pas exclus du périmètre du permis de lotir, le nouvel article 89 permet de prévoir des prescriptions différentes pour les lots ou parties de lots situés en zone non constructible ou déjà construits.

#### B. Permis d'urbanisme


##### 1. Champ d'application

La liste des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme n'est pas sensiblement modifiée.

La création d'au moins deux logements, de studios, de flats ou kots était soumise à permis mais uniquement si elle relevait de la transformation soumise à permis, à savoir celle qui porte atteinte aux structures portantes du bâtiment, à son volume construit ou à son aspect architectural (article 84, §1er, 5°).

Désormais, la création de nouveaux logements dans un bâtiment est soumise à permis d'urbanisme même sans atteinte à l'un des éléments du bâtiment en question, donc indépendamment de sa qualification en tant que transformation. Par ailleurs, la création d'un seul nouveau logement est déjà soumise à permis d'urbanisme. On vise ici la création d'un second logement dans un immeuble qui en comporte déjà un ou la création d'un logement dans un immeuble qui n'en comporte pas encore. Cela implique qu'est soumise à permis d'urbanisme la création d'un nouveau logement dans toute construction, et non plus seulement dans un bâtiment.

Les exceptions à l'obligation de permis d'urbanisme en ce qui concerne le boisement et le déboisement sont précisées mais elles ne sont pas réellement modifiées.



Formellement, la culture intensive d'essences forestières, en ce compris de sapins de Noël, n'est plus soumise à permis d'urbanisme. Il n'en est pourtant rien : les travaux préparatoires indiquent clairement que cette culture intensive doit désormais clairement être considérée comme relevant du concept général de boisement ou déboisement, soumis à permis d'urbanisme.

Seules la sylviculture en zone forestière et la culture de sapins de Noël dans une zone non destinée à l'urbanisation (zone agricole, zone forestière, zone d'espaces verts, zone naturelle, zone de parc) sont exemptées de permis d'urbanisme.

On pourrait également noter une modification relative au défrichement et à la modification de landes, bruyères, fagnes, etc., mais les effets concrets de cette modification sont mineurs.

## 2. Dispenses de permis d'urbanisme

Le § 2 de l'article 84 autorise le gouvernement à dispenser certains actes et travaux du permis d'urbanisme. En principe, il ne peut user de cette habilitation qu'en ce qui concerne les travaux dits « de minime importance ». Le décret d'optimisation permet désormais au gouvernement de prévoir d'autres cas de dispense de permis, pour autant qu'il fasse valoir motivation particulière.

## 3. Péremption

En ce qui concerne la péremption du permis d'urbanisme, on sait que le bénéficiaire du permis peut demander une prorogation d'un an (article 87, § 3).

Lorsqu'il s'agit d'un permis sollicité par une personne de droit public ou portant sur des travaux d'utilité publique, cette prorogation n'est pas accordée par le collège échevinal mais par le fonctionnaire délégué. Désormais, dans la même hypothèse, elle peut également être accordée par le gouvernement.

## 4. Durée de validité

En principe, un permis d'urbanisme n'a pas d'effet limité dans le temps.

Il existe cependant certains cas dans lesquels sa durée de validité peut être limitée (article 88). L'énumération de ces différents cas est légèrement modifiée par le décret du 18 juillet 2002, pour tenir compte de certains des changements dont il a été question ci-dessus.

# C. Procédure de délivrance des permis

Les changements apportés à la procédure de délivrance des permis comptent sans aucun doute parmi les plus importants du décret d'optimisation du CWATUP. Nous n'examinons ici que les principaux changements apportés par ce décret.

## 1. Procédure en première instance

a. Cas où la décision est prise par le collège échevinal (article 108)

Malgré l'avis en sens contraire du Conseil d'Etat, le décret du 18 juillet 2002 modifie l'un des éléments essentiels de la procédure de délivrance des permis, en ce qui concerne les communes qui ne sont pas en décentralisation et qui doivent donc demander l'avis du fonctionnaire délégué avant de statuer sur la demande de permis : le caractère « conforme » de cet avis est supprimé.

Cela signifie que, désormais, le collège échevinal n'est plus tenu par l'avis du fonctionnaire délégué : il peut s'en écarter et prendre une décision contraire à cet avis (article 107, § 2) sauf s'il s'agit d'un bien protégé (monument, sites et fouilles, article 109). Cela étant, si tel est le cas, le collège échevinal doit soigneusement motiver sa décision et indiquer noir sur blanc pourquoi il estime pouvoir s'écarter de cet avis.

b. Cas où la décision est prise par le fonctionnaire délégué ou le gouvernement (article 127)

Désormais, il y a une hypothèse de plus dans laquelle le permis est délivré par le fonctionnaire délégué ou le gouvernement : lorsque le permis concerne des actes ou travaux qui s'étendent sur le territoire de plusieurs communes, soit deux au minimum.

Par ailleurs, en principe le permis est délivré par le fonctionnaire délégué. C'est par contre le gouvernement qui est compétent lorsque la demande concerne des actes et travaux s'étendant sur le territoire de plusieurs communes, lorsque le collège échevinal a rendu un avis défavorable ou lorsque la demande porte sur des actes et travaux repris dans une liste qui doit être établie par le gouvernement et dans laquelle il se réserve le pouvoir de décision. Dans ces cas, le fonctionnaire délégué se borne à rendre un avis.

Le nouvel article 127 comporte désormais une procédure entièrement réglée, ce qui n'était pas le cas auparavant. Cette procédure prévoit également un droit de recours au bénéfice du demandeur de permis et du collège échevinal, mais uni-

quement si c'est le fonctionnaire délégué qui a statué sur la demande de permis.

## 2. Procédure en degré de recours

Lorsque le demandeur souhaite introduire devant le gouvernement un recours contre la décision qu'il a reçue en première instance, il doit désormais joindre à son recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision contre laquelle il agit (article 199, § 1er). A défaut, le délai dont le gouvernement dispose pour statuer sur le recours ne commence pas à courir.

Les cas dans lesquels le fonctionnaire délégué peut introduire un recours contre la décision prise par le collège échevinal sur la demande de permis sont désormais limitativement énumérés. On peut notamment retenir ici que le fonctionnaire délégué peut introduire un recours :

- si la procédure n'a pas été régulièrement suivie;
- si le permis n'est pas conforme au plan de secteur ou au PCA ou au permis de lotir;
- si le permis n'est pas conforme à une dérogation au plan de secteur accordée par le fonctionnaire délégué;
- si le permis n'est pas conforme à l'avis de la CCAT lorsqu'elle devait obligatoirement être consultée.

Le décret du 18 juillet 2002 instaure également une nouvelle hypothèse particulière dans laquelle le fonctionnaire délégué peut également introduire un recours : si, en l'absence le permis a été délivré sans rencontrer adéquatement les remarques formulées de CCAT, par au moins vingt-cinq personnes au cours de l'enquête publique, ce nombre correspondant par ailleurs à au moins un pour cent de la population de la commune (exemple : 25 personnes pour une commune de moins de 10.000 habitants ; 300 personnes pour une commune de plus de 100.000 habitants). Le fonctionnaire délégué joue donc dans ce cadre, en quelque sorte, le rôle de « relais » des particuliers en degré de recours, le législateur wallon ayant décidé de maintenir le principe de l'absence de recours de ces particuliers devant le gouvernement. On l'aura remarqué, cette possibilité de recours du fonctionnaire délégué n'existe pas lorsque la commune est en décentralisation puisque, dans cette hypothèse, il existe une CCAT. Il faut par ailleurs remarquer que les travaux préparatoires insistent sur le fait que les réclamations de particuliers à prendre en considération dans ce cadre doivent être d'ordre technique. La recevabilité du recours du fonctionnaire délégué dépendra donc : du nombre de réclamations, du caractère technique des réclamations prises en compte et de l'absence réelle de réponse à ces réclamations dans le permis délivré par le collège échevinal.

L'audition (appelée audience par le texte) devant la commission de recours doit avoir lieu dans les cinquante – et non plus soixante – jours de la réception du recours (article 120).

Au cours de cette audience, et il s'agit à nouveau là de l'une des importantes réformes contenues dans le décret d'optimisation, la DGATLP, qui doit désormais être présente, doit fournir toutes les pièces qui lui ont permis d'établir son opinion, présenter la proposition de décision qu'elle envisage de soumettre au ministre et en débattre avec les parties.

Cette obligation nouvelle a pour vocation de favoriser le dialogue entre la direction générale et le demandeur de permis et d'assurer le respect des droits de la défense de ce dernier. Dans cette mesure, on peut regretter que, alors que la direction générale a connaissance bien avant l'audition du recours du demandeur et de ses motifs, le nouveau décret ne l'oblige pas à notifier ses pièces et sa position au demandeur avant l'audition. Cela n'a pas été prévu, pour ne pas augmenter le délai endéans lequel le gouvernement doit rendre sa décision. Mais les travaux préparatoires précisent utilement que, à la demande d'une des parties, le président de la commission de recours a compétence de mettre une affaire en continuation et de fixer à une audience ultérieure en vue de permettre à cette partie d'examiner une pièce, un argument ou une suggestion et de prendre attitude. Dans de nombreux cas, il sera donc fort opportun que l'architecte auteur du projet de demande de permis soit présent lors de l'audition.

## 3. Modification du dossier de demande en cours de procédure

Il arrive très souvent que, après le dépôt de la demande de permis, les autorités expriment le souhait de voir les plans modifiés ou le demandeur souhaite procéder spontanément à une telle modification.

La possibilité de le faire était déjà prévue en degré de recours. L'article 116, § 6, autorise désormais expressément ce type d'opération également en première instance, pour autant qu'elle s'accompagne également du dépôt d'un complément de notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement ou, le cas échéant, d'un complément d'étude d'incidences. Dans une telle hypothèse, une nouvelle enquête publique a lieu et, par ailleurs, les services et instances qui avaient déjà été consultés le sont à nouveau. Par ailleurs, il va de soi que le délai dont le collège échevinal dispose pour statuer sur la demande repart à zéro, à dater du dépôt des plans modificatifs.



Une possibilité comparable est instaurée pour le cas où le demandeur de permis décide de saisir directement le fonctionnaire délégué de son dossier en cas de carence du collègue échevinal (article 118, § 2).

#### 4. Evaluation des incidences sur l'environnement

Jusqu'à présent, les projets soumis à étude d'incidences sur l'environnement étaient énumérés dans une liste « ouverte ». Cela signifie que l'autorité disposait du pouvoir d'imposer une telle étude même lorsque le projet qui lui était soumis n'était pas repris dans cette liste.

Le décret relatif au permis d'environnement adopte le principe de la liste fermée : seuls les projets repris dans cette liste exhaustive doivent faire l'objet d'une étude

d'incidences. Cette liste, basée sur la nomenclature NACE, est reprise dans l'un des arrêtés d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

Le décret relatif au permis d'environnement prévoit également que l'étude d'incidences doit désormais être réalisée avant le dépôt de la demande de permis (d'urbanisme ou de lotir).

A certaines conditions, les projets soumis à étude d'incidences mais qui s'inscrivent dans un plan d'aménagement qui a déjà fait l'objet d'une étude d'incidences peuvent être dispensés de cette étude (article 124). Le décret du 18 juillet 2002 réduit quelque peu les cas dans lesquels cette dispense peut être accordée, sans pour autant les supprimer.

## IV. INFORMATION AU BENEFICIAIRE DE L'ACQUEREUR D'IMMEUBLE

On le sait, le vendeur, son mandataire (spécialement, l'agent immobilier) ou le notaire ont des obligations d'information au bénéfice de l'acquéreur d'immeuble (article 85).

Désormais, en sus de l'affectation donnée au bien par les plans d'aménagement, cette obligation vise également l'affectation urbanistique qui est donnée au bien par le schéma de structure communal, s'il en existe un.

Par ailleurs, lorsque le bien cédé a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou de lotir délivré après le 1er janvier 1977, soit après l'entrée en vigueur de la fusion des communes, il faut également en mentionner l'existence dans l'acte, même si ce permis est périmé. Il en va de même des certificats d'urbanisme (n° 1 ou n° 2) qui datent de moins de deux ans. L'information doit viser l'existence, l'objet et la date de ces permis ou certificats.

On peut regretter que l'obligation d'information ne s'étende pas aux refus de permis qui concernent éventuellement le bien cédé.

Si le vendeur, son mandataire ou le notaire ne disposent pas des informations qui viennent d'être mentionnées, ils peuvent s'adresser aux autorités compétentes pour les obtenir, sur base d'une procédure à établir par le gouvernement. Si

les autorités n'ont pas répondu à cette demande dans le délai prévu par le gouvernement, l'acte peut être passé sans les informations demandées, en mentionnant l'absence de réponse des autorités. On peut supposer que le vendeur, son mandataire ou le notaire utiliseront systématiquement cette procédure, pour limiter d'autant leur responsabilité. Cette possibilité ne sera cependant effective qu'après l'adoption d'un arrêté d'exécution par le gouvernement.

En plus des autres obligations d'information déjà contenues dans l'article 85, le décret ajoute encore la mention qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme et que l'obtention d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de l'obligation de disposer d'un permis d'urbanisme pour accomplir des actes qui y sont soumis. On peut se demander pourquoi le législateur n'a pas englobé les règles de péremption des permis de lotir.

S'il existe un certificat de conformité ou un refus de certificat de conformité (v. ci-dessus), il faut également le mentionner.

Les obligations d'information qui s'attachent aux actes de division non soumis à permis de lotir (article 90) sont également modifiées.

## V. CERTIFICAT DE CONFORMITE

En remplacement de la déclaration d'achèvement, le décret du 18 juillet 2002 instaure le nouveau mécanisme du certificat de conformité (article 139). Il s'agit là de l'une des nouveautés les plus importantes de ce décret.

Le certificat de conformité a pour objet d'indiquer à celui qui a fait réaliser des travaux sur base d'un permis d'urbanisme si ces travaux sont conformes à ce permis. Il a également pour objet d'informer l'acquéreur d'un bien construit sur la conformité de la construction au permis délivré.

Le certificat doit donc être obtenu après la construction, mais également avant la cession de l'immeuble concerné.

Il est dressé par un certificateur agréé par le gouvernement et choisi par celui qui a reçu le permis ou celui qui vend l'immeuble.

Si le certificat de conformité ne peut être délivré, parce que les travaux réalisés ne sont pas conformes au permis, le certificateur doit indiquer si, à son estime, l'infraction est légère. Dans ce cas, celui qui a demandé la certification peut déposer une demande de permis de régularisation. S'il ne l'obtient pas ou si l'infraction constatée par le certificateur n'est pas légère, l'auteur de l'infraction peut être poursuivi pour infraction d'urbanisme.

Cela étant, un arrêté du gouvernement doit encore être adopté pour que ce système devienne obligatoire. Cet arrêté indiquera notamment la date après laquelle les permis délivrés devront faire l'objet d'une certification. Il fixera également les conditions d'agrément des certificateurs et la forme du certificat de conformité.

Dans cette mesure, nous reviendrons plus en détails sur le mécanisme du certificat de conformité une fois que cet arrêté aura été adopté et que des certificateurs auront été agréés.

## VI. CERTIFICATS D'URBANISME

Désormais, les prescriptions relatives aux certificats d'urbanisme sont reprises dans un article 150*bis*, spécifique.

La différence entre le certificat d'urbanisme n° 1 et le certificat d'urbanisme n° 2 est clarifiée par le décret d'optimisation. Le CU1 contient des informations objectives sur un bien, notamment son affectation au plan de secteur. Elles sont désormais limitativement énumérées. Le CU2 comporte les mêmes informations et, en sus, une appréciation concrète de l'autorité sur le projet concret conçu par le demandeur, cette appréciation portant sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui serait demandé pour réaliser ce projet.

Dans le cadre de la demande de CU2, le demandeur de certificat qui, comme le précisent les travaux préparatoires, peut être « n'importe qui » (il ne doit donc par exemple pas nécessairement s'agir du propriétaire du terrain), peut solliciter une entrevue avec l'administration communale et le fonc-

tionnaire délégué. Dans les 15 jours, une audience doit être organisée, au cours de laquelle, après discussion, le demandeur peut modifier légèrement son projet par écrit.

Les travaux préparatoires du décret du 18 juillet 2002 précisent que, en cas d'appréciation divergente du collège échevinal et du fonctionnaire délégué, il en est fait mention dans le certificat. Le texte du décret ne précise cependant pas si, dans cette hypothèse, le certificat doit nécessairement être défavorable, mais on peut le supposer.

Il faut également mentionner, parmi les autres innovations relatives aux certificats d'urbanisme, la possibilité pour le conseil communal d'imposer au demandeur le paiement d'une somme d'argent lors du dépôt de la demande. On ne peut que regretter, à cet égard, l'absence totale de limite fixée par le décret. Il se pourrait donc que les droits fixés par le conseil communal dissuadent tout dépôt de demande de certificat.



## VII. SANCTIONS D'URBANISME

Le régime des sanctions d'urbanisme n'est pas sensiblement modifié par le décret d'optimalisation.

Les modifications apportées au CWATUP par le décret d'optimalisation du 18 juillet 2002 ne sont sans doute pas aussi importantes que celles qu'avait instaurées, à dater du 1er mars 1998, le décret du 27 novembre 1997. Elles sont néanmoins nombreuses et importantes et il convient d'y être particulièrement attentif, dans la mesure où elles n'ont pas toutes uniquement pour objet de simplifier les procédures de délivrance des permis.

Il faudra par ailleurs être attentif aux autres importants décrets mentionnés ci-dessus : Natura 2000, permis d'environnement et enquêtes publiques. Nous y reviendrons dans des numéros ultérieurs.

**Michel DELNOY, Avocat à Liège (Bours et Associés)**

### Index des abréviations

CCAT	commission consultative d'aménagement du territoire
CET	centre d'enfouissement technique
CRAT	commission régionale d'aménagement du territoire
CWATUP	code wallon d'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine
CWEDD	conseil wallon de l'environnement pour le développement durable
DGATLP	division générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine
NACE	nomenclature générale des activités économiques dans les communautés européennes
PCA	plan communal d'aménagement
RGPT	règlement général pour la protection du travail
SDER	schéma de développement de l'espace régional
SSC	schéma de structure communale
ZAD	zone d'aménagement différé



**éditions kluwer**

Service clientèle  
tél. (0800) 16868 (appel gratuit)  
fax (02) 300 30 03  
customer@editionskluwer.be  
www.editionskluwer.be

**Immobilier**  
est une publication des Editions Kluwer  
**Comité de rédaction**  
R. Braconnier (Past-président IPI),  
D. Collon (Notaire),  
L. Collon (Avocat, Moreau Collon de Wilde),  
M. Delnoy (Avocat, Bours & Associés),  
B. Louveaux (Avocat, Wéry & Associés),  
B. Mariscal (Deloitte & Touche),  
M. Stricklesse (Architecte), M. Wahl (Avocat,  
de Francquen Wahl Van Caillie)  
**Coordination**  
Patricia Rousseau

**Editeur responsable**  
Carine Lecomte  
Avenue Louise 326 boîte 56, B-1050 Bruxelles

© 2002 Editions Kluwer

Aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un système de récupération ou transféré électroniquement, mécaniquement, au moyen de photocopies ou sous toute autre forme, sans autorisation préalable écrite de l'éditeur.