



LETTRE D'INFORMATION BIMENSUELLE

A L'USAGE DES PROFESSIONNELLS

DU SECTEUR IMMOBILIER, DES GEOMETRES.

ARCHITECTES ET NOTAIRES

Le nouveau C.W.A.T.U.P.

Le décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine a été publié au Moniteur belge du 12 février 1998. Il entre en vigueur le 1er mars 1998. Il ne peut naturellement être question de reprendre dans les quelques pages qui suivent un commentaire de l'ensemble des modifications apportées par ce décret au droit wallon de l'urbanisme. L'objectif est ici plus modestement de relever plus particulièrement celles qui paraissent les plus importantes et celles qui sont susceptibles de concerner le plus grand nombre. D'autres exposés suivront qui examineront plus systématiquement certains pans de matière. On trouvera cependant ci-après un relevé relativement complet des changements, sous forme de formules condensées. Enfin, on soulignera que les dispositions nouvelles relatives à l'aménagement dit "opérationnel" (sites d'activité économique désaffectés, rénovation urbaine, ...) - à l'exception du droit de préemption à propos duquel un bref commentaire et repris ci-après - et celles relatives aux subventions et taxes ne sont pas ici examinées.

□ Plans, schémas et règlements

En ce qui concerne les plans d'aménagement, schémas, règlements d'urbanisme et permis de lotir, plusieurs innovations fondamentales doivent être soulignées.

On se souviendra que, pendant plusieurs années, on a pu assister à la préparation du plan régional d'aménagement du territoire wallon (PRATW). Désormais, le Code ne prévoit plus de plan régional: il est remplacé par le schéma de développement de l'espace régional (SDER).

- ## Le SDER

Le SDER n'a pas de valeur réglementaire. On peut penser que son effet juridique est le suivant: son contenu s'impose aux concepteurs des plans d'aménagement, spécialement des plans



□ Nouvelle structure du Code

Le décret susmentionné du Parlement wallon du 27 novembre 1997, (M.B., 12 FÉVRIER 1998) est entré en vigueur le 1er mars 1998 (ci-après "le décret"), et modifie le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (ci-après "le CWATUP").

Il ne constitue donc pas en soi un nouveau Code. Par ailleurs, ledit décret ne modifie le contenu que d'un certain nombre de dispositions de l'ancien Code en laissant subsister telles quelles bon nombre des dispositions actuelles, sous une nouvelle numérotation.

La structure du nouveau Code est désormais la suivante:

Le Livre Ier

Il contient les articles 1er à 166 et concerne les dispositions dites "organiques" de la matière, soit les textes de base relatifs à l'aménagement du territoire et l'urbanisme. L'ensemble de ces dispositions ont valeur législative. Les articles 1er à 160 sont apportés par le décret du 27 novembre 1997, tandis que les articles 161 à 166 correspondent aux articles 73 à 78 anciens (dispositions transitoires des lois de 1962 et 1970).

Le Livre II

Il contient les articles 167 à 184 et concerne l'aménagement dit "opérationnel", ou dynamique. Ces dispositions ont également valeur législative. Elles sont intégralement apportées par le décret du 27 novembre.

(°°°)

de secteur, sauf à supposer que certaines circonstances imposent ou justifient de s'en écarter.

A l'heure actuelle, en l'absence de précision dans le texte, il n'est pas encore certain que la jurisprudence lui accordera une force juridique similaire dans le cadre de l'instruction des demandes de permis. En d'autres termes, il n'est pas encore certain que l'administration sera tenue, sauf à supposer que des circonstances particulières permettent ou imposent de s'en écarter, d'observer le SDER au moment de décider de l'octroi ou non d'un permis.

Avec la naissance du SDER, on constate que chaque niveau de pouvoir (régional et communal) disposera à l'avenir d'un schéma (SDER et schéma de structure communal), d'un plan d'aménagement (plan de secteur et PCA) et d'un règlement d'urbanisme (règlements régionaux et règlement communal).

Zonage des plans de secteur

La deuxième modification fondamentale réside dans la modification du **zonage des plans de secteur**. Il sera plus aisé de revenir dans un autre numéro sur les détails de ce nouveau zonage.

Retenons cependant ici que :

- la *zone agricole* ne peut plus accueillir d'entreprises para-agricoles mais que, par contre, elle peut voir se développer des activités de loisirs de plein air en son sein ainsi que de la sylviculture;
- une définition précise est donnée des *services publics et d'équipement communautaire* que peut accueillir la zone qui y correspond;
- il n'existe désormais plus qu'un type de *zone de loisirs*;
- il en va approximativement de même en ce qui concerne l'artisanat, le service, la distribution et la petite industrie, sous l'appellation "*zone d'activité économique*";
- la zone d'extension d'habitat est remplacée par la "*zone d'aménagement différé*", qui ne peut être mise en œuvre qu'après que la commune en a précisé l'affectation dans un PCA (on notera cependant que, en principe, en application de l'article 8 du décret, les anciens schémas directeurs des zones d'extension d'habitat restent en vigueur jusqu'à ce que des PCA leur soient substitués) et, dans la mesure où il s'agit d'urbaniser, que si un certain coefficient de saturation (à déterminer par le gouvernement) est atteint;



(°°°)

Livre III

Il contient les articles 185 à 237, concerne la protection des monuments, sites et fouilles. Il s'agit encore de dispositions à valeur législative. Elles correspondent aux anciens articles 345 à 394 anciens.

Livre IV

Il contient les articles 238 à 475 (et non 506 comme l'indique l'article 4 du décret) et concerne les mesures d'exécution des trois autres Livres. Il s'agit de textes à valeur réglementaire. Les articles 238 à 253 correspondent aux articles 151 à 165/3 anciens (commissions consultatives) et les articles 254 à 475 aux articles 188/4 à 344/6 anciens (Livre III ancien).

Ainsi, les dispositions suivantes de l'ancien Code:

- subsistent mais changent de numérotation:
 - les articles 73 à 78 (dispositions transitoires des lois de 1962 et de 1970) deviennent 161 à 166;
 - les articles 151 à 165/3 (composition et fonctionnement des commissions consultatives) deviennent 238 à 253;
 - les articles 188/4 à 344/6 (mesures d'exécution) deviennent 254 à 506;
 - les articles 345 à 394 (protection des monuments, sites et fouilles) deviennent 185 à 237;
- disparaissent purement et simplement:
 - les articles 1er à 72 (dispositions organiques);
 - les articles 79 à 147/5 (aménagement opérationnel); (°°°)

- diverses *nouvelles surimpressions* peuvent être prévues au plan, comme celles de "périmètre de liaison écologique", "de risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure", "de bien immobilier classé" et "de protection visée par la législation sur la protection de la nature".

Suivant l'article 6 du décret, les nouvelles définitions des *zones remplaceant de plein droit*, au 1er mars 1998, les anciennes définitions. Le décret réalise ainsi une modification complète de l'ensemble des plans de secteur wallons.

Quant aux **dérogations à ce nouveau zonage**, qui peuvent être accordées dans le cadre d'une demande de permis, on remarque que les conditions relatives à la règle du remplissage (ancien article 188, 1°) et aux équipements de service public ou communautaires deviennent nettement plus strictes, tandis qu'un certain assouplissement s'opère en ce qui concerne les bâtiments non conformes à la destination d'une zone et que les anciens articles 187 et 188, 2°, disparaissent en tout ou en partie. Par ailleurs, de manière générale, une procédure spéciale, qui comprend notamment une enquête publique, doit être mise en œuvre pour toute demande de dérogation.

Procédure de révision des plans de secteur

La troisième modification de taille concerne la procédure de révision des plans de secteur. Désormais, on ne fait plus de différence entre une révision partielle et une révision totale. Des conditions strictes, reprises des anciennes PRAT (prescriptions d'aménagement du territoire, découlant elles-mêmes de l'ancien PRATW), doivent être observées en cas de création de nouvelles zones d'urbanisation.

En contrepartie, la condition de l'utilité publique de la révision partielle, dont on connaît l'interprétation stricte que le Conseil d'Etat en faisait, a disparu. Enfin, les délais sont raccourcis, les avis qui ne sont pas rendus endéans le délai imparti sont réputés favorables et l'autorité provinciale disparaît de la procédure (notamment, suppression de l'avis qu'elle avait à donner).

Pour terminer, on ne peut manquer de souligner la mise en place d'une **évaluation des incidences sur l'environnement** préalablement à l'adoption d'un plan d'aménagement, lorsqu'il comporte une ou plusieurs zones d'urbanisation.



(°°°)

- les articles 148 à 150 (commissions consultatives);
- les articles 166 à 188/3 (zonage des plans de secteur et exceptions à ce zonage);
- les articles 192, 6°, et 194, 8° (hypothèses de dispense de permis d'urbanisme et d'avis du fonctionnaire délégué);
- les mots "1° à 5° et 7°" dans l'article 194, 1°.

Il faut également indiquer ici qu'un grand nombre de dispositions du Livre IV feront, dans un avenir plus ou moins proche, l'objet d'importantes modifications: plus de trente nouveaux arrêtés d'exécution sont attendus. □

□ Indemnisation des moins-values découlant des plans

On peut ici se limiter à indiquer que le nouveau Code limite de deux manières les **possibilités d'obtenir une indemnité** du fait d'une moins-value immobilière due à l'entrée en vigueur d'un nouveau plan d'aménagement: d'une part, deux nouvelles exceptions au droit à l'indemnité sont prévues et, d'autre part, seule l'interdiction de construire ou de placer une installation fixe peut donner droit à indemnisation lorsqu'elle découle d'un plan d'aménagement.

On relèvera également la suppression des *intercommunales* en tant que débitrices potentielles d'indemnité et la clarification du *délai de prescription* de l'action en indemnisation. □

□ Autres modifications relatives aux instruments

Le décret apporte bien d'autres modifications aux plans, règlements, schémas et permis de bâtir.

On retiendra notamment, dans le désordre :

- l'instauration d'une *hiérarchie entre les schémas et les plans* et entre les plans entre eux (notamment, instauration du mécanisme de l'abrogation implicite du plan inférieur antérieur par le plan supérieur postérieur et précision des conditions dans lesquelles un PCA peut déroger à un plan de secteur);
- la modification du *contenu des plans de secteur* (obligation de viser les mesures d'aménagement requises par les besoins environnementaux; possibilité d'inscrire des prescriptions d'ordre urbanistique, qui relèvent en principe du domaine des règlements d'urbanisme, disparition de la situation existante de fait et de droit) et des *plans communaux d'aménagement*;
- la suppression des schémas et plans directeurs, la suppression de l'annonce de l'*enquête publique relative* au projet de plan via la RTBF et le Moniteur belge;
- l'instauration d'une *réunion de concertation* obligatoire dans le cadre de l'élaboration des plans, l'instauration de l'obligation de soumettre le projet de plan de secteur à l'avis du Conseil wallon pour l'environnement et le développement durable (CWEDD);
- la suppression de l'*avis de la députation permanente* dans le cadre de l'élaboration des plans;
- l'instauration d'un délai maximal entre la *date d'adoption du projet de plan* de secteur et celle du plan de secteur;
- le recours aux termes "plan communal d'aménagement" (PCA) en lieu et place de "plan particulier d'aménagement" (PPA);
- le raccourcissement des *délais d'adoption du plan communal d'aménagement*;
- la diminution du nombre d'hypothèses d'adoption d'un *plan communal d'aménagement simplifié*;
- l'extension du champ d'application des *règlements d'urbanisme* (qui peuvent désormais prévoir des dispositions de nature à assurer la conservation des bâtiments et leur protection contre les risques naturels prévisibles, des dispositions relatives à l'usage par des personnes à mobilité réduite des bâtiments ouverts au public ou à usage collectif ou relatives à la division et vente en lots d'un terrain);



□ Actes et travaux soumis à permis

On retiendra avant tout qu'il n'y a plus lieu de parler de permis de bâtir mais bien de **permis d'urbanisme**.

Par ailleurs, désormais, le placement d'*enseignes* et dispositifs de publicité est expressément visé par l'obligation de permis préalable, de même que les *dépôts de matériaux et de déchets*.

On remarque également des changements en ce qui concerne les *transformations, la modification de destination, le boisement et l'abattage d'arbres isolés à haute tige*.

Permis d'urbanisme collectif

Enfin, le nouveau Code vise expressément la possibilité de solliciter un permis d'urbanisme collectif.

Les actes et travaux soumis à permis de lotir

L'essentiel à retenir en ce qui concerne le champ d'application de l'obligation de permis de lotir consiste en ce que :

- d'une part, un tel permis n'est plus requis en cas de division d'un terrain en deux lots ou plus dont un seul n'est pas déjà bâti et;
- d'autre part, que ledit permis est cependant désormais également requis lorsque les lots sont destinés à la construction de bâtiments d'artisanat, de service, de distribution, de recherche et de petite industrie. Dans ces cas, cependant, le permis de lotir sera "simplifié". □

- la modification d'appellation des "règlements généraux d'urbanisme" en "*règlements régionaux d'urbanisme*";
- la réinstauration de la possibilité d'édicter des *règlements communaux d'urbanisme* limités à une partie du territoire communal;
- la clarification de la *hiérarchie entre les règlements* et entre les règlements et les plans;
- la modification du contenu du *schéma de structure communal* (la situation de fait et de droit disparaît du contenu obligatoire) et de la définition de sa valeur juridique;
- la suppression du lien obligatoire entre l'élaboration du SSC et du schéma directeur de rénovation rurale ou urbaine;
- la clarification du concept de *permis de lotir* en tant qu'instrument à valeur réglementaire;
- l'intégration du permis de lotir dans la liste des instruments susceptibles d'être réalisés par un *auteur agréé*;
- la modification des *exceptions aux plans communaux* d'aménagement qui peuvent être accordées dans le cadre des demandes de permis.

□ Procédure de délivrance des permis

*Les deux modifications essentielles qu'il faut sans doute ici retenir sont les suivantes. D'une part, l'article 184 ancien du Code soumettait toute demande de permis au critère du respect du bon aménagement des lieux: cette condition est supprimée et semble remplacée par celle du respect de la "destination générale de la zone ou son caractère architectural". D'autre part, une procédure particulière est mise en place à chaque fois que la demande de permis implique une **dérogation aux plans et règlements** en vigueur. Cette procédure comprend notamment nécessairement une enquête publique.*

La question se pose naturellement de savoir dans quelle mesure les *demandes de permis introduites avant le 1er mars 1998*, d'une part, suivent encore ou non l'ancienne procédure et, d'autre part, se voient appliquer les règles de fond (notamment le zonage des plans de secteur) anciennes ou nouvelles. L'article 12 du décret indique à cet égard que de telles demandes "peuvent poursuivre la procédure en vigueur avant cette date". Il semble résulter des travaux préparatoires du décret que, d'une part, la procédure applicable est bien l'ancienne et, d'autre part, les règles de fond sont, elles, celles contenues dans le nouveau Code.



□ Commissions consultatives

L'attention peut ici être attirée sur :

- l'instauration d'un lien entre les *élections communales* et la composition des CCAT;
- l'instauration de la possibilité de désigner *plusieurs suppléants* à la CCAT;
- la fixation de la *fréquences des réunions* des CCAT (dix minimum par an);
- la fixation du *nombre* précis de membres des CCAT en fonction de l'importance de la population communale et l'instauration de l'obligation pour tout membre de rester en fonction jusqu'à l'installation du *successeur*. □

□ Informations disponibles

Les principales modifications relatives à l'information et la participation des particuliers concernent l'instauration de principes généraux applicables à toute procédure d'*enquête publique* (notamment, la suspension de toute procédure d'enquête entre le 16 juillet et le 15 août), l'extension du contenu des *certificats d'urbanisme*, l'extension de la durée de validité des certificats d'urbanisme (désormais deux ans), l'extension au vendeur ou son mandataire (et plus seulement le notaire) de l'obligation de déclaration d'existence ou d'absence de permis dans l'*acte de vente* et la modification des mentions obligatoires dans le même acte. □

On relève également :

- l'instauration d'une *dispense d'évaluation des incidences* sur l'environnement lorsque la demande de permis répond aux prescriptions d'un plan d'aménagement ayant fait l'objet d'une étude d'incidences (voir ci-dessus);
- l'instauration de la possibilité de faire réaliser le permis de lotir par un *auteur de projet agréé*;
- l'instauration de la possibilité d'imposer, dans certains cas, l'adoption d'un *PCA préalablement à la délivrance d'un permis de lotir* ou préalablement à la division d'un bien;
- la suppression du "*doublage*" dans le cadre du permis de lotir (suppression de l'impossibilité de modifier un permis de lotir sans le consentement unanime de l'ensemble des propriétaires dans l'hypothèse où l'acte authentique reproduit les prescriptions urbanistiques du permis de lotir);
- la suppression de l'avis du collège échevinal en cas de dérogation aux instruments communaux dans le cadre d'une demande portant sur des *travaux d'utilité publique* ou émanant d'une personne de droit public;
- l'élargissement aux demandes de permis d'urbanisme de la procédure spéciale relative à la *modification de voirie*;
- la précision relative à la *lisibilité de l'avis* rendant public le permis obtenu et la réduction des zones d'exclusion et des conditions d'installation des *équipements touristiques* (villages de vacances et parcs résidentiels de week-end).

Les trois procédures de base

Le Code comprend désormais essentiellement trois procédures de base mieux décrites ci-après :

- l'une dans laquelle la décision finale appartient au collège échevinal seul (communes en décentralisation ou dans une situation comparable, ou "petits permis de bâtir");
- l'autre dans laquelle ledit collège statue sur avis conforme du fonctionnaire délégué (autres hypothèses);
- et la dernière dans laquelle la décision est prise directement par le gouvernement ou le fonctionnaire délégué (la plupart des travaux d'utilité publique ou demande émanant d'une personne de droit public).

On notera également que le nouveau Code prévoit expressément que, même dans la seconde hypothèse, le collège échevinal dispose du pouvoir de refuser un permis alors que l'avis conforme du fonctionnaire délégué serait favorable.

**Zoom sur...****la 2e Procédure de base**

Il s'agit de la décision du collège échevinal sur avis préalable du fonctionnaire délégué (article 108)

Cette procédure est d'application dans tous les cas non visés ci-dessus et non visés ci-dessous. Elle est également d'application en cas de projet mixte (demande nécessitant tant un permis d'urbanisme qu'une autorisation d'exploiter) et dans l'hypothèse où la demande concerne un bien classé ou protégé. Elle se décompose schématiquement comme suit :

- 1°, 2°, 3° et 4° : voir ci-contre; l'accusé de réception mentionne, en sus de ce qui est indiqué ci-dessus, que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.
- 5° Dans un délai de 40 jours maximum à compter de la demande, rédaction d'un rapport par le collège échevinal et envoi de la demande au fonctionnaire délégué pour avis préalable.
- 6° Dans les 35 jours de la demande qui lui est faite, envoi par le fonctionnaire délégué de son avis préalable; passé ce délai, son avis est réputé favorable.
- 7° En cas d'application des points 3° et/ou 4°, le collège échevinal rend sa décision dans les 115 jours du dépôt de la demande;
- 8° Si les points 3° et 4° ne sont pas d'application, le collège échevinal rend sa décision dans les 75 jours de la demande.
- 9° Lorsque le collège échevinal dépasse les délais visés aux points 7° ou 8°, le demandeur peut saisir le fonctionnaire délégué de sa demande. □

Enfin, chacune des trois procédures doit faire l'objet de formalités supplémentaires à celles décrites ci-après lorsque la demande du permis implique une dérogation à un plan, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ou lorsque la demande implique une modification de voirie.

1ère procédure de base : décision du collège échevinal sans avis préalable du fonctionnaire délégué (article 107)

Cette procédure s'applique lorsque le terrain concerné par la demande de permis est soit visé par un plan communal d'aménagement, soit visé par un permis de lotir, soit situé dans une commune en décentralisation (existence d'un plan de secteur, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un schéma de structure communal et d'une C.C.A.T.), soit dispensé d'avis préalable du fonctionnaire délégué.

Elle n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit d'un projet mixte (projet nécessitant tant un permis d'urbanisme qu'une autorisation d'exploiter) ni lorsque le bien est classé ou protégé. Enfin, elle n'est pas d'application lorsque la demande émane d'une personne de droit public ou concerne des actes et travaux d'utilité publique.

Elle se décompose fort schématiquement comme suit :

- 1° dépôt d'une demande à la commune contre récépissé ou envoi par recommandé postal avec accusé de réception.
- 2° Dans les 15 jours du dépôt, envoi par la commune d'un accusé de réception au demandeur et d'un exemplaire de la demande au fonctionnaire délégué; l'accusé de réception mentionne si la demande est complète ou non; dans la seconde hypothèse, la procédure recommence "à zéro"; l'accusé de réception mentionne également si la demande est soumise par la Commune à l'avis d'un service, d'une autorité administrative ou d'une commission consultative et si elle est soumise à enquête publique; il mentionne également les délais dans lesquels ces formalités doivent être accomplies et le délai endéans lequel la décision du collège doit intervenir.
- 3° Si elle le souhaite ou si elle y est tenue, la commune adresse une demande d'avis à un service, à une autorité administrative ou à une commission consultative, dans le même délai de 15 jours; les services, autorités administratives et commissions consultatives consultés rendent leur avis dans les 30 jours de la demande qui leur est faite; passé ce délai, leur avis est réputé favorable.



Zoom sur... la 3e procédure de base

Il s'agit de la décision du gouvernement ou du fonctionnaire délégué (art. 127). Cette procédure est d'application lorsque la demande de permis émane d'une personne de droit public ou si elle concerne des actes et travaux d'utilité publique.

L'art. 274 nouveau (M.B., 27 FÉVRIER 1998, ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT WALLON DU 19 FÉVRIER 1998 MODIFIANT L'ART. 274 DU NOUVEAU CODE ET Y INSÉRANT UN ARTICLE 274bis) désigne les personnes de droit public pour lesquelles le permis d'urbanisme et le permis de lotir sont délivrés par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué et l'art. 274bis nouveau vise les actes et travaux d'utilité publique qui suivent la même procédure. Parmi les premières, on retient notamment l'Etat, les Régions, Communautés, Provinces, Communes et Intercommunales, Belgacom, la Poste, la RTBF, la SRIW et ses filiales, la SWDE et la Sofico. Parmi les seconds, on retient notamment les travaux d'infrastructures routières, ferroviaires ou fluviales, d'infrastructures de réseaux de télécommunications (téléphonie, radiotéléphonie et télédistribution) et d'infrastructures de transport d'énergie, les ports et aéroports, barrages, stations d'épuration d'eaux usées et centres d'enfouissement technique. Cet arrêté est entré en vigueur en même temps que le nouveau CWATUP, soit le 1er mars 1998. La procédure n'est pas complètement organisée par le Code. Celui-ci précise seulement que le collège échevinal est amené à rendre un avis sur la demande dans un délai de 30 jours, passé lequel ledit avis est réputé favorable. Aucun délai n'est fixé au Gouvernement wallon ou au fonctionnaire délégué pour statuer. □

- 4° Si la demande doit être soumise à enquête publique, la commune procède à la mise en œuvre de cette enquête dans le même délai de 15 jours.
- 5° En cas d'application des points 3° et/ou 4°, le collège échevinal rend sa décision dans les 70 jours du dépôt de la demande.
- 6° Si les points 3° et 4° ne sont pas d'application, le collège échevinal rend sa décision dans les 30 jours de la demande.
- 7° Lorsque le collège échevinal dépasse les délais visés aux points 5° ou 6°, le demandeur peut saisir le fonctionnaire délégué de sa demande.

Réduction des délais

Le gouvernement wallon fait valoir dans la présentation du décret une certaine réduction des délais d'instruction des demandes de permis, l'instauration de *délais de rigueur* pour statuer (à défaut de décision dans le délai prévu, possibilité de saisir le fonctionnaire délégué en première instance), l'instauration de délais de rigueur pour rendre les avis, y compris celui du fonctionnaire délégué (à défaut d'avis dans le délai prévu, l'avis est réputé favorable), ainsi que l'obligation de tenir le demandeur régulièrement informé de l'avancement de son dossier.

On peut encore relever :

- l'instauration d'une constatation par le gouvernement de la réunion des *conditions de la décentralisation communale* avant qu'elle ne puisse sortir ses effets;
- la simplification de la procédure relative aux *équipements touristiques* (villages de vacances et parcs résidentiels de week-end);
- la suppression du pouvoir de décision des communes décentralisées en cas de demande portant sur des *travaux d'utilité publique* ou émanant de personnes de droit public; et
- la suppression du *doublent des délais* lorsqu'il s'agit d'une demande de permis de lotir.

Les recours

Nul n'ignore que le degré de recours à la députation permanente est dorénavant supprimé et qu'il n'existe dès lors plus en principe qu'une possibilité de recours au gouvernement, qui sera cependant aidé par une commission d'avis, composée de personnes proposées par la CRAT, l'Ordre des architectes et les députations permanentes.



□ Expropriation

Le Code prévoit la possibilité pour l'autorité de recourir à la procédure de l'expropriation pour réaliser les objectifs des plans.

A cet égard, on relève :

- l'apparition de la *régie communale autonome* en tant que pouvoir expropriant potentiel;
- la modification de la *procédure d'élaboration* du plan d'expropriation lorsque celui-ci est établi postérieurement au plan d'aménagement et;
- l'instauration d'un délai endéans lequel la *commission d'experts* doit rendre son avis sur le plan d'expropriation. □

□ Autres modifications

Les autres modifications apportées par le décret du 27 novembre 1997 concernent essentiellement :

- la nouvelle définition des *objets* de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (notamment, le territoire régional constitue désormais le "patrimoine commun de ses habitants"); et
- l'instauration de règles générales de *computation des délais*. □

Le gouvernement a moins insisté dans sa présentation du décret sur la suppression du *permis tacite* en degré de recours: désormais, dans l'hypothèse où un rappel a été adressé au gouvernement et qu'il persiste à ne pas statuer sur le recours, il n'est plus permis de procéder aux travaux visés par la demande. En effet, le silence du gouvernement en dépit du rappel qui lui est envoyé équivaut désormais à un refus de permis.

La possibilité de *modifier les plans du dossier de demande* en degré de recours paraît également constituer une importante modification.

Il faut encore être attentif au remplacement du pouvoir de suspension du fonctionnaire délégué par un droit de recours au gouvernement et à l'instauration d'une possibilité de recours du collège échevinal dans l'hypothèse où, du fait de sa carence, le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué.

Rapports avec d'autres autorisations

A l'heure actuelle, l'essentiel consiste ici en une suspension des effets du permis d'urbanisme dans l'attente de la délivrance d'un permis socio-économique.

Le nouveau Code instaure également un lien avec l'autorisation d'exploiter un établissement dangereux, insalubre ou incommode, mais dont la mise en œuvre dépend de l'adoption de dispositions spéciales dans la législation propre à ce type d'établissement.

Déclaration de conformité des travaux

Dans les trente jours de l'achèvement du gros œuvre ou de l'expiration du délai dans lequel il devait être achevé, le titulaire du permis doit indiquer au collège échevinal et au fonctionnaire délégué l'état d'avancement des travaux et leur conformité avec le permis en question.

□ Droit de préemption

Les articles 175 et suivants du nouveau Code contiennent une innovation fondamentale dans le droit wallon de l'urbanisme. Elle touche directement l'exercice du droit de propriété. Il s'agit du droit de préemption. On donne ici quelques indications sommaires de ses conditions d'application.

Désormais, en application de ces dispositions, tout immeuble qui se situe notamment dans une zone d'aménagement différé, dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement, dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté, d'un périmètre de revitalisation urbaine ou d'un périmètre de rénovation urbaine, tels que repris dans un inventaire établi par le gouvernement, est soumis à un droit de préemption qui peut bénéficier à la Région wallonne, à la commune, à la Régie communale, au CPAS, à la Société Régionale Wallonne du Logement ou à une intercommunale.

Cela signifie entre autres que toute personne qui souhaite aliéner un bien soumis au droit de préemption a l'obligation de le déclarer préalablement au gouvernement et à la commune en indiquant notamment le prix et les conditions de l'aliénation projetée, et que l'un des bénéficiaires dudit droit de préemption peut décider d'acquérir le bien en lieu et place de tout acquéreur potentiel aux prix et conditions proposés. Le bénéficiaire dispose d'un délai pour faire valoir sa décision, à l'expiration duquel il est censé renoncer à l'exercice du droit de préemption.

(ooo)

□ Contenu, effets et durée de validité des permis

L'ancien Code ne prévoyait la possibilité d'imposer des charges d'urbanisme que dans le cadre de la délivrance d'un permis de lotir. Le nouveau texte étend cette possibilité au permis de bâtir.

Ces charges sont cependant désormais expressément soumises au respect du principe de proportionnalité et leur contenu est limité (liste fermée).

Enfin, il faut noter la suppression de la province en tant personne vis-à-vis de laquelle le lotisseur encourt la *responsabilité décennale* en ce qui concerne les équipements à réaliser.

Suspension du permis

Au moment où il transmet le permis au demandeur, le collège a l'obligation d'en transmettre copie au fonctionnaire délégué et d'avertir le demandeur de cette transmission. Tant que cette formalité manque, les **effets du permis sont suspendus**.

Permis d'urbanisme à durée limitée

On peut ici se borner à indiquer que les hypothèses dans lesquelles un permis d'urbanisme à durée limitée peut être accordé ont été modifiées et, par ailleurs, que l'obligation de remettre les lieux en état est expressément prévue.

Conditions du permis

En application du nouveau Code, l'autorité dispose aujourd'hui de la possibilité d'imposer des conditions particulières liées aux contraintes physiques majeures auxquelles la parcelle concernée par la demande est soumise.

Par ailleurs, le texte reconnaît la possibilité de prévoir un phasage des travaux visés par le permis d'urbanisme.



Péréemption du permis

(^{ooo})

Ce n'est que dans l'hypothèse où le bénéficiaire du droit de préemption y a renoncé que celui qui désire aliéner son bien peut le faire librement, dans un délai maximal de trois ans et à un prix qui ne peut être inférieur à celui mentionné dans sa déclaration préalable. A défaut du respect de ces conditions, l'un des bénéficiaires du droit de préemption peut demander au Tribunal de constater la nullité de l'acte d'aliénation et de le déclarer acquéreur du bien.

Enfin, la durée du droit de préemption n'excède en principe pas cinq ans mais elle peut être renouvelée, suivant l'article 176, § 3, pour des périodes ne dépassant pas cinq ans, sans qu'un nombre maximal de périodes soit fixé. □

L'accroissement du délai de péréemption du permis d'urbanisme constitue une importante modification. A l'avenir, le permis d'urbanisme sera périmé si, dans les deux ans de sa délivrance, son titulaire n'a pas commencé les travaux.

Par ailleurs, lesdits travaux ne seront pris en considération que s'ils peuvent être considérés comme significatifs. De même, un délai de péréemption de cinq ans est instauré pour la réalisation du reste des travaux visés par le permis d'urbanisme.

On peut encore noter que le Code indique expressément que la péréemption a lieu de plein droit (et qu'elle n'est donc pas subordonnée à une intervention de l'autorité), que les hypothèses de péréemption du permis de lotir ont été modifiées et que l'absence d'effet d'une modification d'un permis de lotir sur sa péréemption est maintenant clairement établie.

□ Infractions et sanctions

Le droit des sanctions n'a subi que peu de modifications fondamentales. Il faut avant tout relever qu'à l'avenir toute violation d'un plan de secteur pourra être constitutive d'infraction.

On pense notamment ici à la construction autorisée par permis alors que le permis viole le plan de secteur. On pense également éventuellement à la violation du plan de secteur par un acte non soumis à permis. On pense naturellement enfin à la construction non permise par le plan et pour laquelle un permis n'a pas été demandé.

Condamnation de l'auteur

On peut également souligner la possibilité pour le fonctionnaire délégué et le collège échevinal de demander au juge, chacun seul et sans l'accord de l'autre, la condamnation de l'auteur de l'infraction à une autre sanction que la remise en état des lieux (réalisation de travaux d'aménagement ou paiement de la plus-value acquise par l'immeuble du fait de l'infraction).

La modification est d'importance dans la mesure où, dans le passé, l'autorité communale refusait souvent de marquer son accord sur l'une de ces deux mesures, ce qui forçait le fonction-



naire délégué à solliciter la condamnation à la remise en état des lieux.

Procédure

La troisième modification importante est purement procédurale. Jusqu'à présent, l'autorité (fonctionnaire délégué ou collègue échevinal) qui demandait au tribunal correctionnel la condamnation de l'auteur de l'infraction à l'une des mesures susmentionnées, n'était pas considérée comme partie au procès à part entière.

Il en résultait notamment qu'elle ne pouvait exercer les voies de recours contre la décision du juge qui n'accédait pas à sa demande. Le nouveau texte remédie à ce problème. Reste à savoir si cette modification pourra être considérée comme conforme aux règles de la réforme de l'Etat.

Enfin, on peut mentionner :

- l'accroissement des *sanctions pénales* liées aux infractions d'urbanisme;
- la clarification et l'extension des *actes constitutifs d'infraction*;
- l'instauration d'un lien entre la *transaction administrative* et le souhait du ministère public de poursuivre ou non le prévenu devant le tribunal correctionnel;
- la suppression de la nécessité d'un permis d'urbanisme pour exécuter la condamnation à la remise en état des lieux ou à la réalisation de travaux d'aménagement prononcée par le tribunal civil et l'élargissement à l'hypothèse du procès civil de la possibilité de transiger avec l'autorité.

Michel Delnoy
Avocat au barreau de Liège

Comité de rédaction : D. Collon (Candidat-notaire), L. Collon (Moreau, Collon, de Wilde & Associés, Avocats), M. Delnoy (Avocat au barreau de Liège), B. Louveaux (Wéry & Associés, Avocats), B. Mariscal (Deloitte & Touche Consultants) et A.J. Vanderlinden (Géomètre-expert juré I.P.G.).

Rédaction et coordination : Luca Venanzi
☎ (02) 719 15 35 Fax (02) 719 15 86
e-mail : luca.venanzi@wkb.be

Editeur responsable : Marc Fodderie,
Kouterveld 2, 1831 Diegem

Service clientèle : Kouterveld 2, 1831
Diegem ☎ (02) 719 15 11
Fax (02) 719 15 19

Imprimé sur un papier non blanchi au chlore

© 1996, Wolters Kluwer Belgique, Kluwer Editorial, Kouterveld 2, 1831 Diegem ☎ (02) 719 15 11 Fax (02) 719 15 86

La rédaction ne peut être tenue responsable de l'inexactitude des données fournies par des tiers, ni des conséquences qui pourraient découler d'informations erronées ou incomplètes.

Aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit de quelque manière ou sous quelque forme que ce soit, photocopies ou autres, ni introduit dans une banque de données ou tout système électronique dont il pourra être transféré mécaniquement ou électroniquement, sans autorisation écrite préalable de l'éditeur.