



Actualités en droit de l'urbanisme

Michel DELNOY, avocat associé et professeur invité ULg

Anne WILQUET, avocat

Jean-Baptiste LEVAUX, avocat et assistant ULg



I. QUELQUES NOUVEAUTES RECENTES

- **Performance énergétique des bâtiments**
- **Evaluation des incidences sur l'environnement**
- **Infractions et sanctions en matière d'urbanisme – Décret wallon du 24 mai 2007**
- **Les permis publics**
- **En bref**

II. ET DEMAIN ?



I. QUELQUES NOUVEAUTES RECENTES





PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Décret-cadre du 19 avril 2007 modifiant le CWATUP en vue de promouvoir la performance énergétique des bâtiments (Moniteur belge du 29 mai 2007)

A. Origine et objet du décret PEB

→ Directive européenne 2002/91 (délai de transposition : 4 janvier 2006, avec un délai supplémentaire possible de trois années, sur demande de l'Etat membre)



→ Objet du décret-cadre :

- respect de certaines normes de consommation énergétique (« exigences PEB ») lors de la réalisation de certains travaux à certains bâtiments
- certificat PEB : carte d'identité énergétique d'un bâtiment

→ Entrée en vigueur des dispositions : non encore fixée, dans l'attente d'un arrêté du gouvernement wallon (articles 17 et 18 du décret PEB)





B. Champ d'application des exigences PEB

- Bâtiments existants (nouvel article 237/9 du CWATUP)
- Bâtiments neufs (nouvel article 237/10 du CWATUP)
- Exceptions
- Autres bâtiments (nouvel article 237/11 du CWATUP)

C. Méthode PEB et exigences PEB

- A définir par arrêté du gouvernement wallon (nouveaux articles 237/3 et 237/12 du CWATUP)



D. Procédure de demande de permis – influences du décret PEB

1) Etude de faisabilité

- Définition décrétole (nouvel article 237/1, 9°, du CWATUP)
- Réalisée par un auteur agréé (nouvel article 237/20, du CWATUP)
- Uniquement pour les bâtiments neufs de plus de 1.000 mètres carrés de surface utile
- Déposée avec la demande de permis



2) Engagement PEB

- Définition décrétales (nouvel article 237/1, 10°, du CWATUP)
- Etabli par le responsable PEB et par le déclarant PEB
- Déposé avec la demande de permis pour tout bâtiment visé par le décret PEB

3) Déclaration PEB initiale

- Définition décrétales (nouvel article 237/1, 11°, du CWATUP)
- Etablie par le responsable PEB (nouveaux articles 237/22 et 237/24 du CWATUP)
- Notifiée au collège quinze jours avant le début des travaux



4) Déclaration PEB finale

- Définition décrétable (nouvel article 237/1, 12°, du CWATUP)
- Etablie par le responsable PEB (nouveaux articles 237/22 et 237/24, du CWATUP)
- Notifiée au collège dans les six mois de la réception des travaux

5) Synthèse de la procédure PEB

- Deux types de procédure :
 - avec étude de faisabilité
 - sans étude de faisabilité



E. Certificat PEB

→ Définition décrétole (nouvel article 237/1, 13°, du CWATUP)

→ Bâtiments pour lesquels un certificat doit être établi (nouvel article 237/28 du CWATUP) :

- ceux à construire ou en cours de construction, à l'issue des travaux ;
- ceux existant, à l'occasion de l'établissement d'un acte qui confère un droit personnel de jouissance et lors de l'établissement de tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse. Les actes involontaires et les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale relatifs à un bâtiment existant ne sont toutefois pas visés par cette obligation ;
- ceux de services publics ou d'équipement communautaire ;
- ceux occupés par les pouvoirs publics, ouvert au public et d'une superficie utile de plus de 1.000 mètres carrés doivent disposer d'un certificat PEB, qui doit être affiché à un endroit visible du public.

→ Durée maximale du certificat : dix ans (nouvel article 237/29 du CWATUP)

→ Nécessité de renouvellement du certificat PEB



F. Sanction du non-respect des obligations PEB

Sanctions prévues en cas de manquement aux obligations faites par le décret PEB

- Retrait d'agrément des responsables PEB, des auteurs d'étude PEB ou des certificateurs PEB
- Amendes administratives : montant compris entre 250 et 50.000 euros





G. Conclusions

- Décret non encore en vigueur
- Nombreuses et importantes délégations laissée au gouvernement : possibilité d'élargir le champ d'application, détermination des exigences PEB et de leur mode de calcul, ...
- Nécessité de se préparer à l'entrée en vigueur du régime PEB





EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

A. Origine et but de l'évaluation des incidences sur l'environnement

Directive 85/337 du 27 juin 1985 du Conseil concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement

Principe de prévention ou d'action préventive





B. Rétroactes récents en droit wallon

1) Etat du droit wallon en 2004

Décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne

Systeme de la liste fermée : notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou étude d'incidences

2) Arrêts de la Cour d'arbitrage – création d'un vide juridique

Arrêt n° 11/2005 du 19 janvier 2005

Arrêt n° 83/2005 du 27 avril 2005

A l'origine d'un vide juridique à compter du 4 mai 2005



3) Arrêt du Conseil d'Etat n° 163.214 du 5 octobre 2006, BIJVOET et MOSELLE – constat et conséquences du vide juridique

Illégalité de nombreuses autorisations, à savoir :

- les permis délivrés sur la base d'une demande déposée après le 3 mai 2005
- les permis d'urbanisme délivrés sur la base d'une demande en cours d'instruction avant l'entrée en vigueur du nouveau décret





4) Décret du 10 novembre 2006 : réparation incomplète

Sort des permis d'urbanisme délivrés l'entrée en vigueur du décret, intervenue le 4 décembre 2006, sur la base de demande de permis déposées depuis le 4 mai 2005 non réglé

5) Décret du 12 juillet 2007 : réparation complète ?

Validation des permis délivrés avant le 4 décembre 2006

6) Arrêt du Conseil d'Etat n° 172.359 du 18 juin 2007, VANGERMEERSCH





C. Présentation du système mis en place par le décret du 10 novembre 2006

1) Projets automatiquement et obligatoirement soumis à étude d'incidences sur l'environnement

EIE préalable au dépôt de la demande de permis.

2) Autres projets : caractère « ouvert » de la liste

Demandes accompagnées d'une notice

Examen par l'autorité chargée de vérifier le caractère recevable et complet de la demande de permis : le projet concerné est-il susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ?

→ À examiner en amont de la procédure d'instruction de la demande de permis



- **Envoi de la décision de l'autorité compétente dans les 15 jours de l'envoi de la demande de permis**
 - L'autorité compétente conclut au caractère irrecevable ou incomplet de la demande – suspension des délais
 - Le demandeur doit lui adresser les pièces et éléments manquants – la procédure reprend alors son cours à compter de leur réception
 - L'autorité compétente conclut au caractère recevable et complet de la demande, mais impose une étude d'incidences – suspension des délais
 - Deux possibilités pour le demandeur :





- dépôt d'une nouvelle demande comportant une étude d'incidences
 - la procédure reprend *ab initio*
- envoi d'une demande de reconsidération à l'autorité compétente (écrite et motivée - doit parvenir à l'autorité compétente au plus tard le dixième jour à compter de la réception par le demandeur de la décision)
 - l'autorité compétente doit envoyer sa décision dans les trente jours à compter de la réception de la demande de reconsidération
- absence de décision ou confirmation de sa première position
 - le demandeur a le choix entre introduire une nouvelle demande de permis avec une étude d'incidences ou introduire un recours juridictionnel contre la décision
- décision de ne pas imposer d'étude d'incidences
 - la procédure reprend son cours



- o L'autorité compétente conclut au caractère recevable et complet de la demande et décide de ne pas imposer la réalisation d'une étude d'incidences
 - la procédure suit son cours
- **Absence d'envoi de la décision de l'autorité compétente dans les 15 jours de l'envoi de la demande de permis**

Suspension des délais d'instruction à compter du lendemain du jour de l'expiration du délai de l'autorité compétente

→ le demandeur peut :





- Soit ne rien faire et laisser la procédure se poursuivre
 - les délais d'instruction recommencent à courir à compter du lendemain du jour de l'expiration du délai dont dispose le demandeur pour faire parvenir sa demande de reconsidération à l'autorité compétente

- Soit adresser une demande de reconsidération à l'autorité compétente (écrite et motivée, elle doit parvenir à l'autorité compétente au plus tard le dixième jour à compter du lendemain du jour de l'expiration du délai dont elle disposait pour envoyer sa décision)
 - l'autorité compétente doit envoyer sa décision dans les trente jours à compter de la réception de la demande de reconsidération

 - décision d'imposer la réalisation d'une étude d'incidences
 - le demandeur a le choix entre introduire une nouvelle demande de permis avec une étude d'incidences ou introduire un recours juridictionnel contre la décision de l'autorité compétente



- décision de ne pas imposer d'étude d'incidences

- la procédure reprend son cours. Les délais d'instruction recommencent à courir à compter du jour de la réception de la décision par le demandeur

- absence de décision

- la procédure reprend son cours. Les délais d'instruction recommencent à courir à compter du lendemain du jour de l'expiration du délai imparti à l'autorité compétente pour envoyer sa décision



3) Application dans le temps des nouvelles dispositions

Entrée en vigueur le 4 décembre 2006

Demandes de permis déjà déposées au moment de l'entrée en vigueur du décret

Permis délivrés avant l'entrée en vigueur

D. Quelques difficultés liées au nouveau système

Incertitude pour le demandeur de permis

Risque d'une perte de temps importante

Difficulté de tenir l'échéancier

Difficulté pour l'autorité compétente d'appliquer les critères





INFRACTIONS ET SANCTIONS EN MATIERE D'URBANISME DECRET WALLON DU 24 MAI 2007

Adoption par le parlement wallon, le 24 mai 2007, du décret relatif aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme → modification du CWATUP

Publication de ce décret au Moniteur belge du 18 juin 2007





A. Situation antérieure à l'adoption du décret du 24 mai 2007

Relativement peu de poursuites en pratique

En cas de poursuites, « court-circuitage » de celles-ci par la délivrance d'un permis d'urbanisme de régularisation

Inexécution des décisions judiciaires (aucune exécution forcée en Wallonie avant l'adoption du décret)

→ sentiment d'impunité dans le chef des contrevenants, démotivation des parquets et des autorités compétentes

Politique qui varie grandement d'une sous-région à l'autre

→ sentiment d'inégalité dans le chef de la population





B. Philosophie du décret – objectifs de la réforme

Harmoniser la pratique sur le territoire wallon

→ mise en place d'une procédure rythmée comportant certains automatismes

Synchroniser les procédures administrative et judiciaire

→ irrecevabilité de la demande de permis d'urbanisme de régularisation une fois un procès-verbal de constat d'infraction dressé

Garantir l'effectivité du droit de l'urbanisme

→ toute infraction est sanctionnée et/ ou réparée



Assurer l'exécution des décisions judiciaires

- création d'une cellule spécifique au sein de la DGATLP pour procéder à l'exécution forcée des décisions judiciaires définitives non exécutées volontairement par le contrevenant

Faciliter la régularisation des infractions

- application du régime le plus favorable au prévenu pour l'obtention du permis de régularisation entre le régime applicable au jour de la réalisation de l'infraction et celui applicable au jour de l'introduction de la demande de permis de régularisation (il existait de la jurisprudence en sens contraire)
- expressément précisé que le permis de régularisation peut être dérogatoire



C. Système mis en place par le nouveau décret

- Constat d'infraction par procès-verbal → irrecevabilité de toute demande de permis d'urbanisme de régularisation

NB- l'article 29 du Code d'instruction criminelle impose aux autorités d'informer le procureur du Roi de toutes les infractions dont elles auraient connaissance

- incitant complémentaire pour les communes : le montant de la transaction leur revient lorsque le procès-verbal a été dressé par l'un de leurs agents ou par la police locale

- Notification du procès-verbal au maître de l'ouvrage, à tout titulaire de droit réel sur le bien immobilier à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse, à toute personne qui fait usage du bien immobilier, au collège communal, au fonctionnaire délégué et au procureur du Roi



- Deux hypothèses :
 - o le parquet marque son intention de poursuivre dans les 90 jours
 - décision judiciaire (acquittalment - pénalité (amende et/ou emprisonnement) – mesure de réparation directe (remise en état des lieux – cessation de l'utilisation abusive – exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement – paiement plus-value générée par l'infraction)
 - o le parquet ne marque pas son intention de poursuivre dans les 90 jours : trois hypothèses
 - les actes et travaux sont régularisables (sur la base du régime en vigueur au jour de la commission de l'infraction ou au jour de l'introduction de la demande de permis de régularisation – le cas échéant moyennant l'octroi d'une dérogation)
 - transaction si elle est acceptée par tous (fonctionnaire délégué – collège communal – contrevenant) sinon le fonctionnaire délégué peut lancer une action devant le tribunal civil



ATTENTION la transaction ne régularise pas l'infraction

→ introduction d'une demande de permis de régularisation après le versement du montant de la transaction

- les actes et travaux ne sont pas régularisables : le fonctionnaire délégué doit poursuivre devant le tribunal civil une mesure de réparation directe (remise en état des lieux – cessation de l'utilisation abusive – exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement – paiement plus-value générée par l'infraction)



D. Champ d'application *ratione temporis* du décret

Article 7 du décret : le principe de l'irrecevabilité de la demande de permis de régularisation une fois un procès-verbal d'infraction dressé ne vaut pas pour les infractions qui ont fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction notifié avant le 28 juin 2007





LES PERMIS PUBLICS

A. Raison d'être et champ d'application initiaux de l'article 127 du CWATUP

Soustraire à la compétence communale les projets dits publics, en raison soit de leur nature, soit de leur auteur

Champ d'application déterminé par références aux 274 et 274*bis* du CWATUP





B. Extension du champ d'application de l'article 127 du CWATUP

Notamment :

Périmètre de remembrement urbain : pour faciliter la réalisation de projets d'envergure en milieu urbain

Constructions et équipements de service public et communautaires non autrement définis : concept dont relèvent notamment les voiries publiques





- la mise en œuvre d'un projet de lotissement comportant une voirie publique requiert, en première instance :
- deux délibérations du conseil communal sur les questions de voirie (l'une dans la procédure permis d'urbanisme, l'autre dans la procédure permis de lotir)
 - un permis de lotir délivré par le collège communal
 - un permis d'urbanisme voirie délivré par le fonctionnaire délégué

N.B : hypothèse d'un projet de constructions groupées comportant une voirie publique – suivant l'administration, le collège communal est compétent pour connaître de l'ensemble du projet en première instance (en application du principe selon lequel l'accessoire suit le principal)



C. Mécanisme dérogatoire

Reprise de l'hypothèse de dérogation qui figurait à l'article 110 à l'article 127 du CWATUP

Volonté : faciliter l'autorisation des projets qui relèvent du champ d'application de l'article 127 du CWATUP

Condition de fond : le projet doit respecter, structurer ou recomposer les lignes de force du paysage

Quid de la condition du caractère exceptionnel de la dérogation ?

Absence de référence à l'article 114 du CWATUP

MAIS intervention de la Cour d'arbitrage qui ne valide le mécanisme au





EN BREF

- **Force juridique renforcée du schéma de structure communal**

Arrêt du Conseil d'Etat n° 160.051 du 26 juin 2006 *versus* l'article 16 du CWATUP

- **Décret du 16 mars 2006 modifiant le Livre Ier du Code de l'environnement pour ce qui concerne le droit d'accès du public à l'information en matière d'environnement**
- **Décret du 31 mai 2007 relatif à la participation du public en matière d'environnement**



II. ET DEMAIN ?





- **Décret en préparation**

- **n° 611** : projet de décret modifiant les articles 4, 25, 33, 34, 42, 43, 44, 46, 49, 51, 52, 58, 61, 127, 175 et 181 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine et y insérant les articles 42*bis* et 174*bis* et modifiant les articles 1er, 4 et 10 du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques et y insérant les articles 1er*bis*, 1er ter, 2*bis* et 9*bis*

Objectif : création et équipement des zones économiques et développement des carrières par l'accélération du traitement des dossiers et la simplification des procédures

- **n° 627** : projet de décret modifiant le CWATUPE et relatif au plan général d'aménagement communal

Objectif : pallier au caractère dépassé des plans de secteurs

- **Projet de profonde modification du régime du permis de lotir**