

Table des matières

Historique et bilan critique des plans et programmes 7

Nathalie VAN DAMME et François TULKENS

Chapitre 1^{er} – Approche générale de la planification 8

Chapitre 2 – La planification dans la loi de 1962 8

Chapitre 3 – L'évolution de la planification 12

Section 1 – L'apparition d'une planification opérationnelle au travers d'instruments à valeur souple 13

Section 2 – Le rôle central du plan de secteur 21

Section 3 – Les effets des plans et les difficultés de hiérarchisation 24

§ 1. Hiérarchie entre plans d'orientation 24

§ 2. Hiérarchie entre les plans d'orientation et les plans d'affectation 25

§ 3. Hiérarchie entre plans d'affectation 25

Section 4 – Les critiques des plans de secteur et les mesures alternatives mises en place 28

Section 5 – La réception par la planification du phénomène environnemental et, en particulier, de l'évaluation des incidences 36

Section 6 – L'apparition de documents planologiques à vocation spécifique 40

Chapitre 4 – En guise de conclusions prospectives 44

Les règlements d'urbanisme 47

Jean-Marc SECRETIN

Chapitre 1 – Des règlements sur les bâtisses d'hier aux règlements d'urbanisme d'aujourd'hui 47

Section 1 – Avant la loi organique du 29 mars 1962 47

Section 2 – La loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme	49
Section 3 – La loi du 22 décembre 1970 modifiant la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire	51
Section 4 – Le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine	52
Section 5 – Le décret du 27 avril 1989 sur la décentralisation et la participation	54
Section 6 – L'épisode PEB	55
Chapitre 2 – Caractérisation des règlements d'urbanisme en 2012	56
Section 1 – Caractère réglementaire	56
Section 2 – Dérogations au règlement d'urbanisme	57
Section 3 – Articulation des règlements d'urbanisme entre eux et avec les plans	59
Section 4 – Champ d'application	60
Section 5 – Procédures	63
Section 6 – Aperçu des règlements régionaux d'urbanisme en vigueur en Région wallonne	64
Chapitre 3 – Tentative d'analyse critique de l'évolution des règlements d'urbanisme	64
Les permis : champ d'application	73
<i>Dominique LAGASSE</i>	
Introduction	73
Chapitre 1 – Le champ d'application du permis d'urbanisme (art. 84 et 262 du CWATUPE)	75
Section 1 – Quand faut-il un permis d'urbanisme ?	75
Section 2 – Quand le permis d'urbanisme est-il absorbé par un autre permis ?	90
Chapitre 2 – Le champ d'application de la déclaration urbanistique (art. 84 et 263 du CWATUPE)	91
Chapitre 3 – Le champ d'application du permis d'urbanisation (art. 88 à 90 du CWATUPE)	93

Chapitre 4 – Le champ d’application du permis d’urbanisme de constructions groupées (art. 89 du CWATUPE)	101
Section 1 – Spécificité wallonne	101
Section 2 – Quand faut-il un permis d’urbanisme de constructions groupées ?	102
Chapitre 5 – Le champ d’application des certificats d’urbanisme (art. 85, § 1^{er}, 150bis, 446 et 447 du CWATUPE)	105
Conclusion	109

Le contenu et les effets du permis de bâtir, d’urbanisme, de lotir et d’urbanisation 111

Bernard PAQUES et Christophe THIEBAUT

Chapitre 1^{er} – Le contenu et les effets du permis de bâtir ou d’urbanisme	111
Section 1 – Le contenu de la décision	111
§ 1. Le formulaire de la décision	112
§ 2. Les motifs de la décision	113
§ 3. La motivation de la décision	119
§ 4. Le dispositif de la décision	122
Section 2 – Les effets du permis de bâtir ou d’urbanisme	125
§ 1. La renonciation au permis de bâtir ou d’urbanisme	126
§ 2. La cession du permis de bâtir ou d’urbanisme	126
§ 3. La péremption du permis de bâtir ou d’urbanisme	127
Section 3 – Appréciation	130
Chapitre 2 – Du permis de lotir au permis d’urbanisation	132
Section 1 – Le contenu	132
§ 1. De la loi du 29 mars 1962 au décret du 30 avril 2009	132
§ 2. Le décret du 30 avril 2009 instituant le permis d’urbanisation	135
Section 2 – Les effets	139
§ 1. De la loi du 29 mars 1962 au décret du 30 avril 2009	139
§ 2. Le décret du 30 avril 2009 instituant le permis d’urbanisation	142
Section 3 – <i>De lege ferenda</i>	148

Les procédures : schémas, plans, règlements, permis 151

Jacques SAMBON et Michel DELNOY

Introduction	151
Chapitre 1 – Les dispositions procédurales actuelles	152
Section 1 – L'initiative de la procédure	154
Section 2 – L'évaluation des incidences sur l'environnement	156
Section 3 – Le traitement procédural	160
Section 4 – Les recours administratifs	163
Section 5 – La dualité fondamentale dans la procédure d'instruction des demandes de permis d'urbanisme et des demandes de permis unique	164
Chapitre 2 – Les évolutions depuis 1962	166
Section 1 – L'évolutivité des procédures et non celle des instruments	166
Section 2 – La procéduralisation	167
Section 3 – La complexification procédurale	168
Section 4 – L'indécise décentralisation	170
Section 5 – La multiplication des intervenants, sans concertation entre eux	172
Conclusions	174

Intérêt général et intérêts particuliers : quelques points de rencontre 177

Pierre MOËRYNCK

Introduction	177
Chapitre 1 ^{er} – Intérêt général et intérêts particuliers : confrontation de principe(s)	177
Chapitre 2 – Consolation des intérêts particuliers : indemnisation des moins-values	182
Chapitre 3 – Percée des intérêts particuliers : droit d'initiative	184
Section 1 – Droit d'initiative en matière de voiries	184

Section 2 – Droit d’initiative en matière de plans d’aménagement	186
Chapitre 4 – Tribut des intérêts particuliers à l’intérêt général : charges	188
Chapitre 5 – L’intérêt général égal à lui-même : compensations	192
Conclusions	197
Infractions d’urbanisme : quelques réflexions sur l’évolution de leur champ d’application depuis la loi du 29 mars 1962 à nos jours	201
<i>Joël VAN YPERSELE et Marc BOES</i>	
Introduction	201
Chapitre 1 ^{er} – Actes et travaux exécutés sans autorisation préalable	204
Section 1 – L’exécution d’actes et travaux soumis à permis d’urbanisme ou d’urbanisation ou à déclaration	205
Section 2 – L’absence d’autorisation préalable : hypothèses assimilées	208
§ 1. Autorisation irrégulière quant au fond et à la forme	208
§ 2. Le permis de régularisation ne fait pas obstacle aux poursuites	210
Section 3 – Le permis peut être privé de ses effets	211
§ 1. L’exécution des travaux alors que le permis n’est pas encore exécutoire est-elle une infraction ?	212
§ 2. L’exécution de travaux alors que le permis est suspendu est-elle constitutive d’infraction ?	214
§ 3. L’exécution de travaux alors que le permis est annulé est-elle constitutive d’infraction ?	215
§ 4. La poursuite d’actes au-delà de la durée de validité du permis	217
§ 5. La poursuite des travaux après péremption du permis	217
Chapitre 2 – Violation de «quelque manière que ce soit» de certains plans d’aménagement, règlements d’urbanisme, permis d’urbanisme et permis de lotir ou d’urbanisation	217
Section 1 – Violation « de quelque manière que ce soit »	217

Section 2 – Violation des permis d’urbanisme	219
§ 1. Principe	219
§ 2. Portée de la liste des actes et travaux de minime importance exonérés de permis d’urbanisme	220
§ 3. L’inachèvement des travaux est-il un délit?	221
§ 4. Le non-respect du planning et des charges d’urbanisme est-il un délit?	223
§ 5. L’éphémère certificat de conformité urbanistique connaît-il une seconde vie en Région flamande?	223
Section 3 – Violation de dispositions réglementaires	225
§ 1. Évolution des dispositions réglementaires pénalement sanctionnées	225
§ 2. Portée pratique	225
§ 3. Le cas particulier des dispositions non réglementaires du permis d’urbanisation	227
Chapitre 3 – Le maintien des actes et travaux irréguliers	228
Section 1 – Évolution des régimes applicables dans les trois Régions	228
§ 1. En Région wallonne	229
§ 2. En Région de Bruxelles-Capitale	230
§ 3. En Région flamande	231
Section 2 – La notion de « maintien » d’actes et travaux irréguliers	234
§ 1. Infraction de pure omission	234
§ 2. Infraction continue	234
§ 3. Infraction distincte de l’exécution des actes et travaux	235
Section 3 – L’infraction peut exister dans le chef de celui qui n’a pas exécuté les travaux irréguliers	236
Section 4 – L’infraction de maintien requiert une maîtrise sur l’immeuble	237
Chapitre 4 – Le consentement ou la tolérance du propriétaire	238
Chapitre 5 – Le renforcement des peines à charge des professionnels	239
Chapitre 6 – Poursuite de ceux qui font obstacle au droit de visite des agents verbalisateurs	240

Chapitre 7 – Poursuite des actes et travaux en violation de l'ordre de cessation	241
Chapitre 8 – Publicité et affichage des permis	242
Chapitre 9 – Protection du patrimoine	242
Conclusions	244

Les sanctions et les mesures de réparation 251

Étienne ORBAN DE XIVRY et Laurence RENOU

Chapitre 1 ^{er} – Quelles ont été les évolutions fondamentales au cours des cinquante dernières années?	251
Section 1 – Point de départ : la loi organique du 29 mars 1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme	251
Section 2 – Assouplissement : la loi du 22 décembre 1970 modifiant la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme	253
Section 3 – Le nouveau CWATUP de 1997	257
Section 4 – Le décret du 24 juin 2007 relatif aux infractions et aux sanctions en matière d'urbanisme	259
Chapitre 2 – Quel est le régime actuel?	260
Section 1 – Le régime de la transaction	260
Section 2 – Les mesures de réparation	261
§ 1. Les conséquences du dépassement du délai raisonnable sur la demande de mesure de réparation	261
§ 2. L'étendue du pouvoir d'appréciation du juge	265
§ 3. L'obligation pour le fonctionnaire délégué de poursuivre devant le tribunal civil	268
§ 4. Les règles applicables à la procédure civile sont-elles différentes de celles applicables à la procédure pénale?	270
§ 5. La question des dépens	271
§ 6. Le délai d'exécution de la mesure de réparation	271
§ 7. Articulation de la procédure judiciaire et de la procédure administrative	272
Section 3 – L'exécution des mesures de réparation	273
§ 1. L'astreinte	273
§ 2. En pratique	276

Chapitre 3 – Particularités en Région flamande et en Région de Bruxelles-Capitale	277
Section 1 – Particularités en Région flamande	277
Section 2 – Particularités en Région de Bruxelles-Capitale	279
Chapitre 4 – Quel avenir?	279
 L'urbanisme opérationnel	283
<i>Sylviane LEPRINCE</i>	
Introduction	283
Chapitre 1 ^{er} – Des opérations menées au sein de périmètres	285
Section 1 – Le réaménagement des sites désaffectés	285
§ 1. Objectifs et principes	285
§ 2. Les sites à réaménager (S.A.R.)	287
§ 3. Les sites de réhabilitation paysagère et environnementale (S.R.P.E.)	299
Section 2 – La rénovation et la revitalisation urbaines	304
§ 1. L'opération de rénovation urbaine	304
§ 2. Les zones d'initiative privilégiée (Z.I.P.)	308
§ 3. La revitalisation urbaine	311
Section 3 – Le périmètre de remembrement urbain (P.R.U.)	313
§ 1. Objet	313
§ 2. Procédure d'adoption du P.R.U.	315
Chapitre 2 – Des outils destinés à faciliter la réalisation des opérations urbanistiques	317
Section 1 – Le droit de préemption	317
Section 2 – La possibilité d'exproprier pour cause d'utilité publique	320
Section 3 – La compétence régionale de délivrer des permis et la possibilité de s'écarter des plans d'aménagement ou du règlement communal d'urbanisme	323
Section 4 – Autres limitations à la libre disposition des biens immobiliers	328
§ 1. Interdiction d'aliéner ou de grever de droits réels les biens sis dans le périmètre d'un S.A.R.	328

§ 2. En matière de rénovation urbaine : limitation des droits de la commune sur les biens immobiliers acquis, rénovés ou construits à l'aide de subventions	328
Section 5 – L'octroi de subventions	330
Section 6 – La possibilité de cumuler les périmètres urbanistiques sur un même site	332
Conclusions	333
La protection du patrimoine	335
<i>Michel QUINTIN</i>	
Chapitre 1 ^{er} – Aperçu historique	335
Chapitre 2 – Un constat, trois thèmes	346
Section 1 – La police des monuments et des sites	347
Section 2 – L'ameublement des monuments historiques	349
Section 3 – La nature de l'arrêté de classement	352
Section 4 – Le permis unique	359
En guise de conclusion	364
Les relations du droit de l'urbanisme avec les autres polices administratives : de la guerre des polices à la police intégrée ?	367
<i>Charles-Hubert BORN et Anne-Stéphanie RENSON</i>	
Introduction	367
Chapitre 1 ^{er} – De la complexité et de l'ambiguïté des rapports entre les polices administratives relatives à l'utilisation de l'espace	369
Section 1 – Une complexification considérable du paysage normatif relatif à l'usage du sol	369
Section 2 – De la complexité des rapports entre polices touchant à l'usage du sol	371
Section 3 – Des enjeux et de l'ambiguïté des relations entre le droit de l'urbanisme et les autres polices concurrentes	373
ANTHEMIS	529

Chapitre 2 – De l'évolution des principes d'articulation des polices	375
Section 1 – Origine : l'indépendance et le cumul	375
Section 2 – Corrections : la hiérarchie des normes et la bonne administration	379
§ 1. La hiérarchie des normes	379
§ 2. La bonne administration	383
Section 3 – Mutation : l'intégration, la conciliation et la substitution	384
§ 1. L'intégration	384
§ 2. La conciliation	386
§ 3. La substitution	388
Section 4 – Bilan	389
Chapitre 3 – Des efforts du législateur pour assurer une meilleure intégration des polices	390
Section 1 – De l'intégration formelle...	391
§ 1. L'intégration par la voie légistique et normative	391
§ 2. L'intégration par la voie organique	393
§ 3. L'intégration par la voie procédurale	394
Section 2 – ... à l'intégration substantielle...	399
§ 1. L'élargissement de l'ordre public spécial de l'urbanisme	399
§ 2. L'intégration de normes sectorielles dans le contenu de la décision d'urbanisme	399
§ 3. Les clauses de primauté des décisions d'urbanisme	400
§ 4. L'applicabilité directe des normes sectorielles aux décisions d'urbanisme	401
§ 5. Les mécanismes de test sectoriel	403
Section 3 – ... dans l'attente d'une police intégrée de l'utilisation de l'espace ?	404
§ 1. La combinaison des instruments de police administrative	404
§ 2. La fusion des instruments de police administrative	406
Conclusion	409

Les besoins sociaux et économiques de la collectivité 413
Michel PÂQUES, Luc DONNAY et Cécile VERCHEVAL

Introduction : la nature des besoins visés
et la méthode du droit de l'urbanisme 413

Chapitre 1 – Les besoins économiques et sociaux de la collectivité, préoccupation constante des différentes législations organisant le cadre de vie 416

Chapitre 2 – La pertinence des préoccupations sociales et économiques pour organiser le cadre de vie, son incidence sur l'administration et le juge 419

Chapitre 3 – Illustrations décrétales et réglementaires de la prise en compte des besoins sociaux de la collectivité 422

Chapitre 4 – Illustrations décrétales et réglementaires de la prise en compte des besoins économiques de la collectivité 427

Chapitre 5 – Les besoins sociaux et économiques de la collectivité ont-ils subi l'usure du temps? 432

Les besoins environnementaux de la collectivité 435
Simone GUFFENS et Benoît JADOT

Chapitre 1^{er} – Le droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et la prise en compte des besoins environnementaux (indépendamment de la politique de l'environnement *stricto sensu* et des instruments propres au droit de l'environnement) 436

Section 1 – Définition par le législateur des objectifs du droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, et prise en compte des besoins environnementaux : évolution et portée des dispositions en la matière 436

Section 2 – Prise en compte des besoins environnementaux dans les institutions et les instruments du droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire 442

§ 1. Les organes consultatifs 442

§ 2. Les plans d'affectation du sol (spécialement les plans de secteur) 443

§ 3. Les instruments de conception de l'aménagement du territoire	453
§ 4. Le règlement régional d'urbanisme	456
Section 3 – Prise en compte des besoins environnementaux dans le cadre de la délivrance des permis	457
§ 1. Prise en compte des effets environnementaux d'un projet	457
§ 2. Les charges d'urbanisme	460
Chapitre 2 – La pénétration de la politique de l'environnement stricto sensu et du droit de l'environnement dans le droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire	461
Section 1 – La percolation de notions et d'institutions fondamentales du droit de l'environnement dans la législation relative à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire	461
§ 1. Le droit à la protection d'un environnement sain	461
§ 2. Les principes généraux du droit de l'environnement	465
§ 3. L'évaluation des incidences sur l'environnement	468
§ 4. La participation du public au processus de décision en matière environnementale	473
Section 2 – Contribution de la législation de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire à la mise en œuvre de politiques environnementales — Quelques exemples	475
Section 3 – Le rapprochement des procédures prévues par les polices de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et de l'environnement – L'exemple du permis unique	478
Les besoins patrimoniaux de la collectivité	485
<i>Jean-François NEURAY et Francis HAUMONT</i>	
Chapitre 1 ^{er} – Le bon aménagement des lieux	497
Section 1 – Le bon aménagement des lieux, principe ou règle du droit de l'urbanisme ?	500
Section 2 – Le fondement juridique du bon aménagement des lieux	500
Section 3 – Le bon aménagement des lieux vise l'intégration d'un projet dans son environnement	501

Section 4 – L’effectivité de l’analyse du respect du bon aménagement des lieux	502
Section 5 – Le bon aménagement des lieux et le temps	503
§ 1. L’histoire et le bon aménagement des lieux	503
§ 2. L’évolution perpétuelle du bon aménagement des lieux	504
§ 3. Les phénomènes nouveaux	505
§ 4. La prise en compte du futur	506
Section 6 – L’appréciation du bon aménagement des lieux, une prérogative de la puissance publique	506
Section 7 – Le bon aménagement des lieux poursuit la réalisation optimale des projets	507
Section 8 – Les garanties procédurales et la correcte appréciation du bon aménagement des lieux	508
Section 9 – Le poids du bon aménagement des lieux est inversement proportionnel à celui de la règle d’urbanisme	510
Chapitre 2 – Le développement territorial durable	513
Section 1 – Généralités	513
Section 2 – Le développement territorial durable	514
Section 3 – Quelques réflexions	516
§ 1. L’échelle	516
§ 2. Le développement territorial durable – La panacée?	517
§ 3. Le développement territorial durable, une politique d’intégration	517
§ 4. L’arbitrage entre les piliers	518
§ 5. Développement territorial durable et (im)prévisibilité	519