

Table des matières

1

Actualités du C.W.A.T.U.P. 7

SECTION 1

| | |
|--|----|
| Révision des plans de secteur | 8 |
| A. <i>Les conditions de fond de la révision</i> | 8 |
| 1. La contiguïté avec une zone destinée à l'urbanisation | 9 |
| 2. L'interdiction du développement linéaire le long de la voirie | 9 |
| 3. La compensation | 10 |
| B. <i>Les conditions procédurales de la révision</i> | 12 |

SECTION 2

| | |
|---|----|
| La zone d'aménagement communal concerté et les autres modifications au zonage du plan de secteur | 13 |
| A. <i>La zone d'aménagement communal concerté</i> | 13 |
| 1. De la zone d'extension d'habitat à la zone d'aménagement communal concerté | 13 |
| a) <i>Dix ans d'évolution ininterrompue</i> | 13 |
| b) <i>De la Z.A.D. à la Z.A.C.C. : les principales modifications</i> | 15 |
| c) <i>La justification de la réforme</i> | 16 |
| d) <i>La multiplication des instruments intermédiaires obligatoires</i> | 16 |
| e) <i>Éléments de droit transitoire</i> | 17 |
| 2. La mise en œuvre de la Z.A.C.C. | 19 |
| a) <i>Les affectations potentielles</i> | 19 |
| b) <i>Les conditions de mise en œuvre</i> | 19 |
| 1° Les conditions de fond | 19 |
| 2° Les conditions procédurales | 20 |
| • En cas d'affectation en zone non destinée à l'urbanisation | 20 |
| • En cas d'affectation en zone destinée à l'urbanisation | 21 |
| i) <i>La décision communale de principe</i> | 21 |
| ii) <i>Le R.U.E.</i> | 22 |
| Le contenu | 22 |
| La procédure d'élaboration | 22 |
| La force juridique | 24 |
| 3. L'indemnisation et les recours contre les décisions communales | 24 |

| | | |
|------------------|---|----|
| B. | <i>Les autres modifications au zonage du plan de secteur</i> | 25 |
| 1. | Les zones d'habitat | 25 |
| 2. | Les zones d'activité économique | 25 |
| 3. | La zone agricole | 26 |
| 4. | Les infrastructures, réseaux et prescriptions complémentaires | 27 |
| 5. | Les autres modifications | 28 |
| SECTION 3 | | |
| | Dérogation à un plan de secteur par un P.C.A. de régularisation | 29 |
| SECTION 4 | | |
| | Permis d'urbanisme | 30 |
| SECTION 5 | | |
| | Permis de lotir : champ d'application et agrément | 33 |
| A. | <i>Champ d'application</i> | 33 |
| B. | <i>Agrément : article 11 du C.W.A.T.U.P.</i> | 36 |
| SECTION 6 | | |
| | Le point sur le réaménagement des sites désaffectés | 37 |
| A. | <i>Mise en situation historique</i> | 39 |
| 1. | De 1978 à 2004 – les sites d'activité économique désaffectés (S.A.E.D.) .. | 39 |
| 2. | Le décret du 1 ^{er} avril 2004 – les sites d'activité économique à réhabiliter (S.A.E.R.) | 40 |
| 3. | L'introduction des S.R.P.E.- Décret programme de relance économique et de simplification administrative (R.E.S.A.) du 3 février 2005 | 41 |
| B. | <i>La procédure de droit commun de réaménagement des sites</i> | 42 |
| 1. | Champ d'application | 42 |
| 2. | Procédure de désignation et réaménagement d'un S.A.R. | 44 |
| 3. | Possibilité de s'écarter des plans d'aménagement en vigueur | 48 |
| 4. | Les subsides au réaménagement accordés aux personnes publiques et privées | 49 |
| 5. | Dispositions transitoires | 50 |
| C. | <i>Les procédures d'exception : le site de réhabilitation paysagère et environnemental d'intérêt régional (S.R.P.E.)</i> | 52 |
| 1. | Présentation | 52 |
| 2. | Champ d'application | 53 |
| a) | <i>Recherche d'une définition du S.R.P.E.</i> | 53 |
| b) | <i>La nature de l'activité abandonnée du site</i> | 54 |
| c) | <i>La réhabilitation prioritaire au niveau paysager et environnemental</i> | 54 |
| d) | <i>La priorité régionale de la réhabilitation</i> | 55 |
| 3. | Procédure de réhabilitation prioritaire | 56 |

| | |
|--|----|
| a) <i>La liste des S.R.P.E. arrêtée préalablement par le gouvernement</i> | 56 |
| b) <i>L'aquisition obligatoire par le gouvernement wallon</i> | 56 |
| c) <i>La réhabilitation du site</i> | 57 |
| 4. <i>L'articulation avec le D.R.A.S.P.</i> | 58 |
| 5. <i>Dispositions transitoires et rétroactivité du décret</i> | 58 |
| SECTION 7 | |
| Déroations et procédure centralisée (127, 110, 112, etc.). | |
| Les plans de secteur wallons font-ils obstacle | |
| au développement régional ? | |
| A. <i>Notion de dérogation</i> | 59 |
| B. <i>Les articles 110, 114 et 127 du C.W.A.T.U.P.</i> | 59 |
| 1. <i>L'article 110 avant la modification par le décret R.E.S.A.</i> | 60 |
| 2. <i>Modification par le décret R.E.S.A.</i> | 62 |
| 3. <i>L'extension de la procédure centralisée (art. 127)</i> | 63 |
| 4. <i>Modification de la procédure de dérogation (art. 114)</i> | 64 |
| 5. <i>Extension implicite du champ de l'article 110 appliqué</i> <i>dans les cas visés à l'article 127</i> | 65 |
| 6. <i>L'extension du champ de l'article 127 et du champ</i> <i>de la dérogation 110 résistent au contrôle de constitutionnalité</i> | 66 |
| 7. <i>Nouvelle modification de l'article 127 par le décret du 27 octobre 2005</i> <i>puis par le décret du 1er juin 2006 et abrogation de l'article 110</i> | 67 |
| 8. <i>Abrogation de l'article 110 et extension nouvelle de l'ouverture</i> <i>aux dérogations dans le champ nouveau de l'article 127</i> | 68 |
| 9. <i>Remarques sur la portée des cas d'assujettissement à l'article 127</i> | 70 |
| a) <i>L'article 127, § 1er, 4°</i> | 70 |
| b) <i>L'article 127, § 1er, 6°</i> | 70 |
| c) <i>L'article 127, § 1er, 7° : les voiries dans les lotissements et permis</i> <i>de construction groupées</i> | 71 |
| d) <i>L'article 127, § 1er, 8° : les nouveaux périmètres de remembrement urbain</i> | 71 |
| C. <i>L'article 111</i> | 74 |
| 1. <i>Texte coordonné de l'article 111 (donné par Wallex) :</i> | 74 |
| 2. <i>L'article 111, alinéa 1^{er} et les constructions existantes</i> | 74 |
| 3. <i>L'article 111 et l'empiètement marginal aujourd'hui</i> | 75 |
| D. <i>Autres modifications</i> | 76 |
| 1. <i>Comblement (11)</i> | 76 |
| 2. <i>Modification de l'article 132bis</i> | 76 |
| 3. <i>Adaptation de la procédure du permis unique</i> | 76 |
| E. <i>Précisions</i> | 76 |

| | |
|--|----|
| 1. Dérogation au plan communal d'aménagement (113 et 114) : caractère exceptionnel, motivation, enquête | 76 |
| 2. Recours isolé contre une dérogation — Non | 77 |
| 3. La dérogation accordée par le Fonctionnaire délégué peut être assortie de conditions | 77 |
| SECTION 8 | |
| La péremption des permis d'urbanisme | 77 |
| SECTION 9 | |
| La déclaration de travaux en domaine public | 79 |
| A. <i>Le but poursuivi par le législateur</i> | 79 |
| B. <i>Les rapports avec les autres formalités administratives</i> | 80 |
| C. <i>Le champ d'application de l'obligation de déclaration</i> | 81 |
| 1. Les lieux visés | 81 |
| 2. Les travaux visés | 82 |
| a) <i>Le rapport avec les réseaux</i> | 82 |
| b) <i>Le rapport avec le domaine public</i> | 83 |
| c) <i>L'existence de réseaux</i> | 83 |
| d) <i>Les types de travaux</i> | 84 |
| 3. L'exception de force majeure | 85 |
| D. <i>La procédure de déclaration</i> | 85 |
| 1. Le moment | 85 |
| 2. L'auteur | 85 |
| 3. La forme et le contenu | 86 |
| 4. La transmission | 86 |
| 5. Le destinataire | 87 |
| 6. L'examen du caractère recevable | 87 |
| E. <i>Les conditions d'exécution des travaux</i> | 87 |
| 1. L'objet | 87 |
| 2. La valeur juridique | 89 |
| 3. La procédure d'imposition de conditions d'exécution complémentaires ... | 90 |
| F. <i>La mise en œuvre de la déclaration</i> | 90 |
| G. <i>Les sanctions spécifiques du régime de la déclaration</i> | 90 |
| SECTION 10 | |
| Sanctions – Réparations d'urbanisme – Points de repère | 92 |
| A. <i>Nature des mesures de réparation (C.A., 19 janvier 2005, 10/2005)</i> | 92 |
| B. <i>Modalités de la prescription (C.A., 28 avril 2004, 65/2004)</i> | 92 |
| C. <i>Mode d'exercice de la demande par le Fonctionnaire délégué – Qualité (Cass., 24 février 2004, concl. De Swaef)</i> | 93 |

| | |
|---|----|
| D. Pouvoirs du juge et de l'administration | 94 |
| 1. Cass., 15 juin 2004 (conclusions de M. l'avocat général De Swaef), 12 octobre 2004 et 3 novembre 2004 | 94 |
| 2. C.A., 1er mars 2005, 46/2005 | 94 |
| E. Que signifie remettre en état (Cass., 13 septembre 2005) ? | 95 |
| F. Contrôle de l'autorisation de régularisation par le juge (Cass., 6 octobre 2005) | 96 |
| G. Juge ordinaire et Conseil d'État (Cass. (ch. réunies), 6 octobre 2005) | 96 |
| H. Infraction, licéité du l'objet du contrat d'assurance (Cass., 19 mai 2005) ... | 96 |

SECTION 11

| | |
|---|-----|
| La loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales | 97 |
| A. Les concepts de base utilisés par la loi du 13 août 2004 | 98 |
| 1. La définition des concepts les plus importants | 98 |
| a) La « projet d'implantation commerciale » | 98 |
| b) L'« établissement de commerce de détail » | 99 |
| c) La « surface commerciale nette » | 99 |
| 2. La suppression de concepts utilisés par la loi du 29 juin 1975 | 99 |
| a) La « surface bâtie brute » | 100 |
| b) Les « zones 1 » et les « autres zones » | 100 |
| B. La réorganisation des intervenants administratifs de la procédure | 100 |
| 1. Le Collège des bourgmestre et échevins | 100 |
| 2. Le comité socio-économique national | 101 |
| 3. Le comité interministériel pour la distribution | 102 |
| C. La réorganisation des procédures administratives | 102 |
| 1. Les procédures de délivrance des autorisations | 102 |
| a) La procédure aboutissant à la délivrance d'une autorisation pour une implantation commerciale d'une surface commerciale nette de 400 m ² à 1.000 m ² | 102 |
| b) La procédure aboutissant à la délivrance d'une autorisation pour une implantation commerciale d'une surface commerciale nette de plus de 1.000 m ² à 2.000 m ² | 103 |
| c) La procédure aboutissant à la délivrance d'une autorisation pour une implantation commerciale d'une surface commerciale nette de plus de 2.000 m ² | 103 |
| d) Les Recours | 103 |
| 2. Le régime de déclaration | 104 |
| 3. L'affichage du permis | 105 |
| 4. La péremption de l'autorisation | 105 |
| D. Les liens existants entre le permis d'implantation commerciale et le permis d'urbanisme | 105 |
| E. La surveillance et les sanctions | 106 |

| | |
|--|-----|
| 1. La surveillance | 106 |
| 2. L'ordre d'interruption des travaux | 107 |
| 3. La suspension ou le retrait de l'autorisation et la fermeture de l'établissement | 107 |
| 4. Les sanctions | 107 |
| F. <i>Dispositions transitoires</i> | 108 |

2

Évolution récente de quelques principes du droit de l'environnement et de l'urbanisme

SECTION 1

| | |
|--|-----|
| Le principe de <i>standstill</i> | 110 |
| A. <i>La question</i> | 110 |
| B. <i>Autoroutes en projet, tracés et révision du plan de secteur (arrêt 135/2006)</i> | 111 |
| C. <i>Standstill, zone d'aménagement différé à caractère industriel, centralisation de la compétence de délivrer les permis, extension des ouvertures à la dérogation au zonage (arrêt 137/2006)</i> | 115 |
| D. <i>La modification du régime de la Z.A.D.I. viole le principe de standstill (137/2006)</i> | 116 |
| E. <i>L'extension du champ de la procédure centralisée et des dérogations ne viole pas le principe de standstill (137/2006)</i> | 118 |
| F. <i>Standstill et fiscalité environnementale (145/2006)</i> | 121 |

SECTION 2

| | |
|---|-----|
| Juste équilibre et proportionnalité | 122 |
|---|-----|

SECTION 3

| | |
|------------------------------------|-----|
| Principe d'action préventive | 122 |
|------------------------------------|-----|

SECTION 4

| | |
|------------------|-----|
| Précaution | 123 |
|------------------|-----|

SECTION 5

| | |
|--|-----|
| Pollueur-payeur – Fiscalité et égalité | 124 |
|--|-----|

SECTION 6

| | |
|--------------------------------------|-----|
| Égalité et plans d'aménagement | 125 |
|--------------------------------------|-----|

SECTION 7

| | |
|--|-----|
| Égalité, hiérarchie des valeurs et changement climatique | 130 |
|--|-----|

| | |
|------------------------------------|-----|
| SECTION 8 | |
| Gestion parcimonieuse | 131 |
| SECTION 9 | |
| Sécurité juridique et Wallex | 131 |

3

Le point en droit wallon de l'environnement

| | |
|---|-----|
| SECTION 1 | |
| Le point sur Natura 2000 | 134 |
| SECTION 2 | |
| L'évaluation des incidences des projets sur l'environnement après la réforme du 10 novembre 2006 | 141 |
| A. <i>La directive 85/337/CEE 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement</i> | 142 |
| B. <i>L'évolution de la transposition de la directive 85/337/CEE en droit wallon</i> | 149 |
| 1. Le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne | 149 |
| 2. La réforme du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement | 151 |
| 3. La réforme des décrets des 4 juillet 2002 et 15 mai 2003 | 152 |
| 4. L'arrêt de la Cour d'arbitrage n° 11/2005 du 19 janvier 2005 | 157 |
| 5. Les modifications apportées par les décrets du 1 ^{er} avril 2004 et du 3 février 2005 | 158 |
| 6. La codification du droit de l'environnement et l'arrêt de la Cour d'arbitrage n° 83/2005 du 27 avril 2005 | 160 |
| 7. L'arrêt du Conseil d'État n° 163.214, « Bijvoet et Moselle », du 5 octobre 2006 | 161 |
| 8. Le fondement de la réforme du 10 novembre 2006 | 163 |
| C. <i>Le régime de l'évaluation des incidences des projets en Région wallonne</i> | 166 |
| 1. Le système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement .. | 166 |
| 2. Les projets soumis à notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et les projets soumis à étude d'incidences sur l'environnement | 167 |
| 3. Les procédures du système d'évaluation des incidences | 172 |
| a) <i>La procédure antérieure au dépôt de la demande</i> | 172 |

| | |
|--|-----|
| 1° La détermination des projets soumis à notice ou à étude d'incidences | 172 |
| 2° L'unicité de la procédure d'évaluation des incidences | 173 |
| 3° Le choix de l'auteur agréé pour la réalisation de l'étude d'incidences | 175 |
| 4° La phase (facultative) de consultation de l'autorité sur les informations à fournir dans le cadre de l'évaluation des incidences | 177 |
| 5° La phase (obligatoire) de consultation du public sur le contenu de l'étude d'incidences | 178 |
| 6° La réalisation des documents d'évaluation des incidences | 180 |
| 7° Le suivi du C.W.E.D.D. et de la C.C.A.T./C.R.A.T. sur le déroulement de l'étude d'incidences | 184 |
| 8° La finalisation du projet suite aux conclusions de l'étude d'incidences | 184 |
| b) <i>Le dépôt de la demande</i> | 185 |
| c) <i>La procédure postérieure au dépôt de la demande</i> | 186 |
| 1° L'examen des projets soumis à notice d'évaluation des incidences | 186 |
| 2° L'enquête publique | 199 |
| 3° L'avis du C.W.E.D.D. et de la C.R.A.T. | 200 |
| 4° Les informations complémentaires | 201 |
| 5° Le complément à la notice d'évaluation ou à l'étude d'incidences | 203 |
| 6° La décision | 204 |
| 7° La publicité | 206 |
| 4. Les sanctions des violations du système d'évaluation des incidences | 207 |
| D. <i>Conclusions</i> | 210 |
| SECTION 3 | |
| Le point sur l'assainissement de l'eau en Région wallonne | 211 |
| A. <i>Introduction</i> | 211 |
| B. <i>Le règlement général d'assainissement</i> | 213 |
| 1. Champ d'application | 213 |
| 2. Le régime d'assainissement collectif | 215 |
| a) <i>Principes</i> | 215 |
| 1° Équipement des agglomérations | 215 |
| 2° Équipement et raccordement des habitations | 217 |
| b) <i>Dispositions spécifiques relatives à l'égouttage</i> | 218 |
| c) <i>La collecte et l'épuration des eaux</i> | 219 |
| d) <i>Participation financière des habitations au coût d'assainissement de l'eau</i> | 220 |
| 3. Le régime d'assainissement autonome | 221 |
| a) <i>Principes</i> | 221 |
| b) <i>Les zones prioritaires et les études de zone</i> | 223 |
| c) <i>L'assainissement autonome groupe</i> | 224 |
| d) <i>Exemption du C.V.A.</i> | 225 |
| e) <i>L'octroi de primes à l'installation d'un système d'épuration individuelle</i> | 226 |
| 4. Le régime d'assainissement transitoire | 226 |
| C. <i>Les plans d'assainissement par sous-bassins hydrographiques</i> | 227 |
| 1. Le découpage administratif des bassins et sous-bassins hydrographiques wallons | 227 |

| | |
|---|-----|
| 2. Les plans d'assainissement par sous-bassins hydrographiques (P.A.S.H.) .. | 228 |
| a) <i>Principes</i> | 228 |
| b) <i>Procédure de modification des P.A.S.H.</i> | 229 |
| SECTION 4 | |
| Le point sur le développement des aéroports wallons | 230 |
| A. <i>Répartition des compétences</i> | 230 |
| B. <i>Le cadre institutionnel de la gestion des aéroports wallons</i> | 231 |
| C. <i>La planification du développement des aéroports et la lutte contre les nuisances sonores</i> | 232 |
| 1. Le plan de développement à long terme (P.D.L.T.) | 233 |
| 2. Le plan d'exposition au bruit (P.E.B.) | 234 |
| a) <i>Superposition du P.E.B. au P.D.L.T.</i> | 234 |
| b) <i>La délimitation des zones du P.E.B.</i> | 237 |
| 1° En ce qui concerne la zone A | 238 |
| 2° En ce qui concerne la zone B | 238 |
| 3. Les mesures d'accompagnement des riverains | 239 |
| a) <i>Suppression de toute zone d'habitat en zone A du P.D.L.T.</i> | 239 |
| b) <i>Instauration de la règle d'égalité</i> | 239 |
| c) <i>La faculté pour les riverains de vendre leur immeuble à la Région wallonne</i> | 240 |
| d) <i>Les mesures d'insonorisation des immeubles</i> | 242 |
| e) <i>Allocation de primes et indemnités aux occupants des immeubles des zones concernées</i> | 243 |
| D. <i>Les modalités de fonctionnement des aéroports</i> | 244 |
| 1. Principes | 244 |
| 2. Restrictions de décollage et d'atterrissage | 245 |
| 3. Contrôle et sanctions administratives | 245 |
| E. <i>Les mesures civiles de dédommagement des riverains des aéroports</i> | 247 |
| F. <i>L'approche équilibrée requise dans l'action législative et réglementaire en matière d'aéroports</i> | 248 |
| SECTION 5 | |
| Permis d'environnement et permis uniques : | |
| trois questions d'actualité | 251 |
| A. <i>Identification de l'autorité compétente</i> | 251 |
| B. <i>Révision des conditions du permis en cours de validité</i> | 254 |
| 1. Conditions du permis | 254 |
| 2. Modification du permis | 260 |
| C. <i>Mise en œuvre du régime de la déclaration</i> | 268 |

SECTION 6

| | |
|--|-----|
| Information du public en matière d'environnement | 271 |
| A. <i>Introduction</i> | 271 |
| B. <i>Information environnementale</i> | 272 |
| 1. Autorité publique | 274 |
| 2. Demandeur | 275 |
| 3. Procédure de publicité passive | 275 |
| 4. Exceptions | 278 |
| C. <i>Recours</i> | 281 |
| D. <i>Information active</i> | 283 |
| E. <i>Conclusion.</i> | 287 |

SECTION 7

| | |
|--|-----|
| Codification et rationalisation du droit wallon de l'environnement ... | 288 |
| A. <i>Volonté codificatrice</i> | 288 |
| B. <i>Premières réalisations</i> | 290 |
| 1. Structure du Code de l'environnement | 290 |
| 2. Technique et méthodologie | 291 |
| 3. Livre I ^{er} du Code de l'environnement | 293 |
| C. <i>Livre II du Code de l'environnement</i> | 294 |
| 1. Champ d'application | 294 |
| 2. Entrée en vigueur | 295 |
| 3. Architecture | 297 |
| D. <i>Rationalisation</i> | 301 |
| E. <i>Participation du public en matière d'environnement</i> | 302 |
| F. <i>Infractions environnementales</i> | 305 |
| G. <i>Conclusion</i> | 307 |