

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	
Déroptions 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