

Table des matières

| | |
|---|----|
| Historique et bilan critique des plans et programmes | 7 |
| <i>Nathalie VAN DAMME et François TULKENS</i> | |
| 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 |
| <i>Jean-Marc SECRETIN</i> | |
| 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 |
| <i>Jacques SAMBON et Michel DELNOY</i> | |
| 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 |
| <i>Pierre MOËRYNCK</i> | |
| 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 |
| ANTHEMIS | 525 |

| | |
|---|-----|
| 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 |
| <i>Étienne ORBAN DE XIVRY et Laurence RENOY</i> | |
| 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 |
| ANTHEMIS | 527 |

| | |
|--|-----|
| 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 |
| <i>Michel PÂQUES, Luc DONNAY et Cécile VERCHEVAL</i> | |
| 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 |
| <i>Simone GUFFENS et Benoît JADOT</i> | |
| 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 <i>stricto sensu</i> 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 |
| ANTHEMIS | 531 |

| | |
|---|-----|
| § 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 |