

Table des matières

Avant-propos	7
Procédure de délivrance des permis d'urbanisme, des certificats d'urbanisme et des permis d'urbanisation	9
Bernard FRANCIS	
Introduction	9
Section 1. Champ d'application	9
Sous-section 1. Champ d'application du permis d'urbanisme (art. D.IV.4)	10
§ 1. Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme (art. D.IV.4, al. 1 ^{er})	10
§ 2. Actes et travaux exonérés de permis d'urbanisme (art. D.IV.I, § 2)	13
§ 3. Actes et travaux exonérés de l'intervention obligatoire d'un architecte (art. D.IV.I, § 2)	17
§ 4. Actes soumis à permis d'urbanisme par le conseil communal (art. D.IV.4, al. 4)	18
§ 5. Suppression de la déclaration urbanistique	18
Sous-section 2. Champ d'application du permis d'urbanisation (art. D.IV.2)	18
§ 1. Actes et travaux soumis à permis d'urbanisation (art. D.IV.2, § 1 ^{er})	19
§ 2. Actes et travaux exonérés de permis d'urbanisation (art. D.IV.2, § 2)	20
Section 2. Procédure de délivrance	21
Sous-section 1. Autorités compétentes (art. D.IV.14 à D.IV.25)	21
§ 1. Collège communal (art. D.IV.14 à D. IV.21)	21
§ 2. Fonctionnaire délégué (art. D.IV.22 et D.IV.23)	25
§ 3. Gouvernement (art. D.IV.24 et D.IV.25)	28
Sous-section 2. Composition du dossier (art. D.IV.26 à D.IV.30)	28
Sous-section 3. Réunion de projet (art. D.IV.31)	31
Sous-section 4. Dépôt de la demande (art. D.IV.32 à D.IV.34)	33
Sous-section 5. Consultations (art. D.IV.35 à D.IV.39)	35

Sous-section 6. Formalités complémentaires (art. D.IV.40 à D.IV.45)	38
§ 1. Formalités des mesures de participation du public : enquête publique ou annonce de projet (art. D.IV.40)	38
§ 2. Ouverture et modification des voiries (art. D.IV.41)	42
§ 3. Modification de la demande de permis en cours de procédure (art. D.IV.42 et D.IV.43)	43
§ 4. Obtention préalable d'un certificat de patrimoine (art. D.IV.44)	45
§ 5. Hébergement de loisirs (art. D.IV.45)	45
Sous-section 7. Décision	46
§ 1. Délais	46
A. Délais incombant au collège communal (art. D.IV.46)	46
B. Délais incombant au fonctionnaire délégué (art. D.IV.48 à D.IV.51)	48
C. Délai incombant au Gouvernement (art. D.IV.50 et D.IV.51)	50
§ 2. Contenu (art. D.IV.53 à D.IV.58)	50
A. Généralités (art. D.IV.53)	50
B. Charges d'urbanisme (art. D.IV.54)	51
C. Motifs liés à la viabilisation du terrain (art. D.IV.55 et D.IV.56)	52
D. Motifs liés à la protection des personnes, des biens ou de l'environnement	53
E. Motifs liés à la planologie (art. VI.D.58)	55
§ 3. Motivation des dérogations et des écarts (art. D.IV.5 et D.IV.6 à D.IV.13)	55
Sous-section 8. Tutelle du fonctionnaire délégué (art. D.IV.62)	58
Conclusion	59
Procédure de recours en matière de permis d'urbanisme et d'urbanisation et de certificats d'urbanisme n° 2	61
Vanessa PAUWELS	
Introduction	61
Section 1. Titulaires du droit de recours	62
Sous-section 1. Recours automatiques	62
Sous-section 2. Recours traditionnels	64
§ 1. Par le demandeur de permis (art. D.IV.63)	64
§ 2. Par le collège communal (art. D.IV.64)	64
§ 3. Par le fonctionnaire délégué (art. D.IV.62 et D.IV.65)	65
A. Tutelle de légalité	65
B. Recours d'opportunité	65

Section 2. Délais de recours	66
Sous-section 1. Tutelle de légalité du fonctionnaire délégué (art. D.IV.62)	66
Sous-section 2. Recours d'opportunité (art. D.IV.63, § 1)	67
Section 3. Forme du recours	67
Sous-section 1. Dans le cadre des recours automatiques	67
Sous-section 2. Dans le cadre des recours traditionnels	68
Section 4. Effets du recours	69
Sous-section 1. Effet suspensif	69
Sous-section 2. Effet dévolutif	69
Section 5. Instruction du recours	69
Sous-section 1. Accusé de réception du recours	69
Sous-section 2. Audition par la commission d'avis	70
§ 1. Composition de la commission (art. D.I.6 et R.I.6)	70
§ 2. Fonctionnement	72
§ 3. Audition	72
§ 4. Avis rendu par la commission	73
§ 5. Dépôt de plans modificatifs (art. D.IV.69)	73
§ 6. Mesures de publicité	74
Section 6. Décision de recours	74
Section 7. Mesures transitoires	76
Procédure de délivrance des permis d'environnement et des permis uniques	77
Annabelle VANHUFFEL	
Introduction – Historique	77
Section 1. Champ d'application	80
Sous-section 1. Définition du permis d'environnement	80
Sous-section 2. Contours de la notion de « permis d'environnement »	80
§ 1. Une décision...	80
§ 2. ... permettant d'exploiter, déplacer, transformer ou étendre	81
§ 3. ... un établissement	82
§ 4. ... de première ou deuxième classe	84

§ 5. ... pour une durée	89
§ 6. ... et à des conditions déterminées	89
Sous-section 3. Mode opératoire pour déterminer si un projet est soumis à permis d'environnement	90
Section 2. Procédure de délivrance du permis d'environnement	92
Sous-section 1. Autorités compétentes	92
Sous-section 2. Forme et contenu de la demande de permis d'environnement	93
Sous-section 3. Instruction de la demande de permis d'environnement	95
§ 1. Examen du caractère recevable et complet de la demande	95
§ 2. Avis	97
§ 3. Enquête publique	98
§ 4. Rapport de synthèse	98
Sous-section 4. Décision	99
Sous-section 5. Contenu du permis d'environnement	100
§ 1. Motivation de la décision	100
§ 2. Contenu de la décision	103
A. Conditions générales	104
B. Conditions sectorielles	104
C. Conditions intégrales	104
D. Conditions particulières	104
§ 3. Absence de décision dans le délai requis	107
Sous-section 6. Formalités postérieures à la prise de décision	107
Sous-section 7. Durée de validité du permis d'environnement	108
Section 3. Quelques mots sur le permis unique	112
Sous-section 1. Champ d'application et définition du projet mixte	112
§ 1. Faits générateurs	112
§ 2. Définition du projet mixte	112
§ 3. Exclusion de la notion de projet mixte	113
Sous-section 2. Procédure de délivrance du permis unique	114
Sous-section 3. Effets du permis unique	117
§ 1. Péremption du permis unique	117
§ 2. Durée du permis unique	118

Procédures de recours administratifs en matière de permis d'environnement et de permis unique	119
Damien JANS	
Introduction	119
Section 1. Recours contre les décisions d'octroi ou de refus du permis d'environnement	120
Section 2. Recours contre les décisions d'octroi ou de refus du permis unique	125
Procédure de délivrance du permis d'implantation commerciale et du permis intégré	131
François BOON et Natasha NOLET DE BRAUWERE	
Introduction	131
Section 1. Permis d'implantation commerciale	132
Sous-section 1. Faits générateurs de l'obligation d'obtenir un permis d'implantation commerciale	132
§ 1. Projet de construction nouvelle prévoyant l'implantation d'un établissement de commerce de détail présentant une surface commerciale nette de plus de 400 m ²	133
§ 2. Projet d'ensemble commercial	134
§ 3. Projet d'extension	137
§ 4. Projet d'exploitation d'un ou plusieurs établissements de commerce de détail ou d'un ensemble commercial présentant une surface commerciale nette de 400 m ² dans un immeuble existant qui n'était pas affecté à une activité commerciale	137
§ 5. Projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale	138
Sous-section 2. Projets soumis à notification ou déclaration préalable	140
Sous-section 3. Procédure de délivrance du permis d'implantation commerciale	141
§ 1. Autorités compétentes	141
§ 2. Dossier de demande	142
§ 3. Introduction et instruction de la demande	143
§ 4. Enquête publique et avis	145
§ 5. Modification de la demande en cours de procédure	147
§ 6. Ouverture d'une voirie communale	148
§ 7. Critères de délivrance	148

§ 8. Outils d'aide à la décision	150
A. Schémas de développement commercial	150
B. LOGIC (logiciel de localisation et de gestion des implantations commerciales)	152
§ 9. Délai de décision	153
§ 10. Voies de recours	153
Section 2. Permis intégré	154
Sous-section 1. Faits générateurs de l'obligation d'obtenir un permis intégré	154
Sous-section 2. Procédure de délivrance du permis intégré	157
§ 1. Autorités compétentes	157
§ 2. Dossier de demande	158
§ 3. Introduction de la demande et analyse du caractère complet et recevable	159
§ 4. Demandes d'avis et mesures de publicité	160
§ 5. Rapport de synthèse et plans modificatifs	161
§ 6. Ouverture de la voirie communale	162
§ 7. Critères de délivrance et outils d'aide à la décision	162
§ 8. Délai de décision	162
§ 9. Voies de recours	163
Conclusion	164
Procédure de recours en matière de permis d'implantation commerciale et de permis intégré	165
Bernard PAQUES et Grégory WINAND	
Introduction	165
Section 1. Acteurs	167
Sous-section 1. Collège communal et fonctionnaire des implantations commerciales	167
Sous-section 2. Observatoire du commerce	168
Sous-section 3. Commission de recours	168
Section 2. Introduction du recours	168
Sous-section 1. Titulaires du droit au recours	168
Sous-section 2. Objet du recours	172
Sous-section 3. Effet du recours	172

Sous-section 4. Portée du recours	172
Sous-section 5. Mentions et formalités liées à l'introduction du recours	173
Section 3. Délai pour former recours	174
Section 4. Instruction du recours	175
Sous-section 1. Notification du recours aux parties et publicité	175
Sous-section 2. Audition devant la Commission des recours	176
Sous-section 3. Instances d'avis	177
Section 5. Décision sur recours	178
Sous-section 1. Fonctionnement de la Commission et délibération	178
Sous-section 2. Critères d'appréciation et motivation	179
Sous-section 3. Enquête publique et plans modificatifs en recours	182
Sous-section 4. Délai	183
Évaluation des incidences sur l'environnement et autorisations urbanistiques et environnementales en Région wallonne	185
Frédéric VAN DEN BOSCH	
Section 1. Cadre normatif	185
Sous-section 1. Droit européen	185
Sous-section 2. Droit fédéral	186
Sous-section 3. Droit wallon	186
Section 2. Principes généraux	187
Sous-section 1. Objectifs de l'évaluation des incidences	187
Sous-section 2. Champ d'application	188
Sous-section 3. Système d'évaluation des incidences – Notice d'évaluation des incidences ou étude d'incidences	189
Sous-section 4. Unicité du système d'évaluation des incidences	194
Sous-section 5. Globalité du système d'évaluation	195
Sous-section 6. Régime applicable en cas de fractionnement d'un projet unique	196
Sous-section 7. Unicité du système d'évaluation des incidences et unicité de la demande	201

Section 3. Notice d'évaluation des incidences	202
Sous-section 1. Principes	202
Sous-section 2. Contenu de la notice d'évaluation des incidences	203
Sous-section 3. Sanction en cas de lacunes dans la notice d'évaluation des incidences	205
Section 4. Étude d'incidences sur l'environnement	210
Sous-section 1. Principes	210
Sous-section 2. Demandes de permis soumises à étude d'incidences	211
Sous-section 3. Réalisation de l'étude d'incidences	215
§ 1. Désignation de l'auteur de l'étude d'incidences et notifications préalables	215
§ 2. Réunion d'information préalable du public	217
§ 3. Définition du contenu de l'étude d'incidences	217
§ 4. Réalisation de l'étude d'incidences	218
Sous-section 4. Adaptation éventuelle du projet et introduction de la demande de permis	220
Sous-section 5. Consultations	220
Sous-section 6. Décision de l'autorité	221
Sous-section 7. Mesures de publicité de la décision	222
Sous-section 8. Sanctions en cas de lacunes de l'étude d'incidences	222
Section 5. Évaluation des incidences des projets portant sur un site Natura 2000	225
Infractions et sanctions urbanistiques	227
France GUÉRENNE	
Introduction	227
Section 1. Actes infractionnels	227
Sous-section 1. Actes infractionnels	228
§ 1. Exécution d'actes et travaux	228
§ 2. Poursuite des actes et travaux	228
§ 3. Maintien des travaux	229
§ 4. Méconnaissance des prescriptions à valeur réglementaire	229
§ 5. Non-respect des règles en matière de publicité	232
§ 6. Absence de notification du début des travaux	232

§ 7. Non-respect des dispositions du Code wallon du patrimoine	232
Sous-section 2. Prescription des infractions non fondamentales	233
Section 2. Contrevenants	235
Section 3. Constat des infractions	236
Sous-section 1. Agents constatateurs	236
Sous-section 2. Avertissement préalable et mise en conformité	237
Sous-section 3. Procès-verbal	237
Section 4. Ordre d'interruption des travaux	239
Section 5. Absence de poursuite devant le tribunal correctionnel	241
Section 6. Poursuite devant le tribunal correctionnel	242
Section 7. Transaction et mesures de restitution	246
Section 8. Mesures de restitution	249
Section 9. Poursuite devant le tribunal civil	250
Section 10. Droits des tiers et dispositions diverses	250
Section 11. Droit transitoire	250
Recours devant le Conseil d'État en matière d'autorisations d'urbanisme et d'environnement depuis le 1^{er} mars 2014	251
Benoît HAVET	
Introduction	251
Section 1. Procédure en annulation	253
Sous-section 1. Compétence d'annulation des actes administratifs	253
§ 1. Limites du contentieux objectif de l'annulation et adaptations récentes apportées à ces limites	253
§ 2. Des actes émanant d'une autorité administrative	253
§ 3. Une compétence générale et supplétive	254
Sous-section 2. Recevabilité de la requête en annulation	255
§ 1. Recevabilité <i>ratione materiae</i>	255
A. Actes juridiques	255
B. Actes juridiques unilatéraux	256
C. Actes juridiques définitifs	256

§ 2. Recevabilité <i>ratione personae</i>	257
A. Capacité	257
B. Intérêt	257
§ 3. Recevabilité <i>ratione temporis</i>	258
A. Principes	258
B. Acte administratif publié	260
C. Acte administratif notifié	260
D. Acte administratif ni publié ni notifié	261
Sous-section 3. Procédure en annulation proprement dite	262
§ 1. Requête	262
§ 2. Mémoire en réponse et dossier administratif	264
§ 3. Mémoire en réplique ou ampliatif	265
§ 4. Intervention	265
§ 5. Rapport de l'auditorat	266
§ 6. Derniers mémoires	267
§ 7. Procédures accélérées	268
A. Procédure de débats succincts	268
B. Présomptions de désistement	269
§ 8. Audience	269
§ 9. Arrêt	270
A. Effets et modalités des arrêts d'annulation du Conseil d'État	270
B. Effets des arrêts de rejet	271
C. Dépens	271
Section 2. Procédures en suspension et en mesures provisoires devant le Conseil d'État	272
Sous-section 1. Introduction	272
Sous-section 2. Recevabilité de la demande de suspension ou de mesures provisoires	274
§ 1. Recevabilité <i>ratione materiae</i>	274
§ 2. Recevabilité <i>ratione temporis</i>	274
A. Demande de suspension ou de mesures provisoires suivant la procédure ordinaire	274
B. Demande de suspension ou de mesures provisoires suivant la procédure d'extrême urgence	277
C. Conclusions	281
Sous-section 3. Conditions de fond de la demande de suspension ou de mesures provisoires	283
§ 1. Existence de moyens sérieux	283
§ 2. Urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation	283

A. Comparaison avec la notion d'urgence devant les juridictions de l'ordre judiciaire	283
B. Conditions de l'urgence	284
Sous-section 4. Procédure ordinaire en suspension ou en mesures provisoires	301
§ 1. Demande	301
§ 2. Note d'observations et dossier administratif	303
§ 3. Intervention	303
§ 4. Rapport de l'auditorat	304
§ 5. Audience	304
Sous-section 5. Procédure de suspension ou de mesures provisoires d'extrême urgence	305
§ 1. Demande	305
§ 2. Note d'observations et dossier administratif	306
§ 3. Intervention	306
§ 4. Audience	306
Sous-section 6. Effets de la procédure de suspension ou en mesures provisoires sur la procédure en annulation	307
Sous-section 7. Arrêt	307
§ 1. Arrêt ordonnant la suspension ou des mesures provisoires	307
A. Effets généraux de l'arrêt ordonnant la suspension ou des mesures provisoires	307
B. Effets des arrêts de suspension ou prononçant des mesures provisoires sur la procédure en annulation	309
§ 2. Arrêt rejetant la suspension ou les mesures provisoires	310
A. Effets généraux des arrêts de rejet de la demande de suspension ou de mesures provisoires	310
B. Effets des arrêts de rejet sur la procédure en annulation	310
Conclusions	311
Autorisations urbanistiques et environnementales en Région wallonne : quelques réflexions en guise de conclusions	313
Francis HAUMONT	
A. Champ d'application	314
B. Autorités compétentes	316
C. Procédure	318
D. Recours	319
E. Effets des autorisations	319