

INFORMATIONS

LES MODIFICATIONS APPORTEES AU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE ET AU CODE DU LOGEMENT PAR LE DECRET-PROGRAMME DE RELANCE ECONOMIQUE ET DE SIMPLIFICATION ADMINISTRATIVE (RESA)

Introduction

Le 3 février 2005, le Conseil régional wallon a adopté le décret - programme de relance économique et de simplification administrative. Le texte a été publié au *Moniteur belge* le 1^{er} mars 2005 et est entré en vigueur le 11 mars.

Il convient toutefois d'observer que, selon les dispositions transitoires relatives au CWATUP, les demandes de permis d'urbanisme ou de lotir introduites avant le 11 mars 2005 sont instruites conformément aux dispositions de fond (zonage du plan de secteur, par exemple) et de forme (procédure) du Code en vigueur à cette date.

L'objectif poursuivi par les auteurs du texte est, comme son titre l'indique, de fixer des mesures concrètes et rapides à mettre en œuvre afin d'assurer la relance économique de la Wallonie, notamment via un assouplissement des contraintes administratives.

En ce qui concerne plus précisément le CWATUP, le texte a pour but de rendre une image positive de la Wallonie de façon à y attirer les investisseurs.

Pour ce faire, neuf objectifs sont clairement définis, à savoir:

- ⋮ améliorer l'image de la Wallonie, entre autres par la maîtrise du paysage et la remise en état des sites d'activités économiques désaffectés;
- ⋮ simplifier les outils d'aménagement du territoire (schéma de développement de l'espace régional, schéma de structure communal, plan communal d'aménagement ou document de mise en œuvre des zones d'aménagement communal concerté);
- ⋮ accélérer les procédures via l'application de la procédure des permis "publics" à des demandes de permis émanant du secteur privé;
- ⋮ mettre à disposition des investisseurs les anciennes zones d'aménagement différé à caractère industriel;
- ⋮ accélérer la délivrance des permis demandés par les particuliers en limitant les consultations ou soumettre certains actes ou travaux à une simple déclaration préalable;
- ⋮ assurer la sécurité juridique des permis via le régime de la suspension des permis;
- ⋮ protéger la zone agricole;
- ⋮ renforcer la participation des citoyens;
- ⋮ intervenir de façon proactive dans les procédures de recours.

Pour une compréhension optimale du lecteur quant aux modifications apportées au CWATUP, la présente analyse abordera essentiellement les articles relatifs au zonage du plan de secteur, à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, aux recours, à l'implantation des constructions, à la certification urbanistique et aux certificats d'urbanisme.

En ce qui concerne le Code du logement, la réforme se limite à l'article 48 dudit Code.

Analyse des principales modifications apportées au CWATUP

A. Enquêtes publiques

La rédaction nouvelle de l'article 4 du CWATUP se fonde sur le respect de la convention d'Aarhus relative à l'information et à la participation du citoyen au processus décisionnel. Cette convention impose une association des citoyens aux décisions administratives, ainsi que la consultation d'un organe qui représente la défense de l'environnement.

Dorénavant, la durée de l'enquête publique variera de 15, 30 à 45 jours selon l'objet sur lequel elle porte. Les demandes de permis d'urbanisme ou de lotir sont toutefois soumises, comme auparavant, à une enquête publique d'une durée de 15 jours. La durée de l'enquête publique est néanmoins, comme par le passé, d'une durée de 30 jours lorsque la demande de permis d'urbanisme ou de lotir est soumise à une étude d'incidences sur l'environnement.

Au moins une réunion accessible au public doit par ailleurs être organisée durant l'enquête publique, selon les modalités qui sont fixées par la commune ou le Gouvernement wallon. A défaut d'arrêté du Gouvernement wallon, les communes doivent fixer elles-mêmes les modalités d'organisation de cette réunion.

La suspension du délai d'enquête publique entre le 16 juillet et le 15 août est maintenant également applicable aux consultations diverses. Elle ne s'applique toutefois pas au délai de 35 jours dans lequel le Fonctionnaire délégué doit rendre son avis. Concrètement, la durée d'examen de la demande de permis sera prolongée de la durée de la suspension.

Enfin, si la commune n'a pas réalisé l'enquête publique, le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut inviter le Gouverneur de la province à la réaliser, en lieu et place de la commune. Cela permettra d'éviter qu'un permis soit refusé au seul motif que l'enquête publique n'a pas été réalisée.

B. Forme des envois de courrier

Depuis le 11 mars 2005, l'article 8 du Code dispose que les envois ne doivent plus obligatoirement se faire par courrier recommandé à la poste. Il suffit qu'une date certaine puisse être donnée à l'envoi et à la réception de l'acte. Sont donc désormais également admissibles les envois par Taxipost.

Il est cependant précisé audit article que le Gouvernement peut déterminer la liste des procédés qu'il reconnaît comme permettant de donner date certaine à l'envoi et à la réception.

Tant que cet arrêté n'aura pas été adopté et publié au *Moniteur belge*, la sécurité juridique impose de continuer à recourir aux envois par courrier recommandé ou via Taxipost, société de service public.

A l'avenir, on pourrait toutefois envisager, s'ils se trouvent dans la liste qui devrait être arrêtée par le Gouvernement wallon, que soient acceptés les envois par courrier express et, à plus long terme, télécopie ou voie électronique.

C. Le plan de secteur

1. Les zones d'activité économique mixte, industrielle, "Agro-Economique", "Grande Distribution" ou "Risques Majeurs"

Auparavant, ces zones ne pouvaient être mises en œuvre que si un cahier de charges urbanistique et environnemental couvrant toute la zone avait été approuvé au préalable par le Gouvernement wallon.

Cette disposition a été abrogée par le décret-programme.

Elle reste toutefois d'application pour les zones d'activités économiques prioritaires pour lesquelles l'arrêté du Gouvernement wallon révisant les plans de secteur prévoit expressément l'adoption d'un cahier de charges urbanistique et environnemental préalablement à leur mise en œuvre.

2. La zone d'aménagement communal concerté

Les zones d'aménagement différé ont reçu une nouvelle dénomination – zones d'aménagement communal concerté (ZACC) – et elles pourront désormais recevoir une destination urbanisable ou non, alors que par le passé elles ne pouvaient être destinées qu'à l'urbanisation. La seule restriction quant à la destination future de ces zones est qu'elles ne pourront être affectées à l'activité économique industrielle ou extractive (article 25, dernier alinéa du Code).

Selon l'article 33 du Code, les ZACC ne pourront être mises en œuvre, si elles reçoivent une destination urbanisable, qu'après adoption par le Conseil communal d'un rapport urbanistique et environnemental. Ce rapport est un document d'orientation qui exprime les options d'aménagement et de développement durable pour tout ou partie de la zone concernée. Par contre, aucune formalité particulière n'est requise préalablement à la mise en œuvre d'une ZACC qui ne serait pas destinée à l'urbanisation.

Par ailleurs, l'article 140 du Code dispose désormais qu'un plan communal d'aménagement doit être établi préalablement à la délivrance d'un permis d'urbanisme relatif à un équipement touristique en ZACC. Il s'agit de la seule hypothèse où un plan communal d'aménagement est obligatoirement requis préalablement à la délivrance d'un permis en ZACC.

3. La zone agricole

L'article 35 du Code a été modifié de façon à permettre l'érection de petits abris pour animaux en zone agricole, à condition qu'ils ne puissent être aménagés, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

On constatera qu'aucune limite de superficie n'est fixée audit article – on y parle toutefois de "petits" abris – et que le Gouvernement wallon n'est pas habilité à établir des conditions particulières pour ces abris. Il conviendra cependant de veiller à ne pas contribuer au mitage de la zone agricole et d'être attentif à la préservation du paysage.

Par ailleurs, les dispenses de permis ou d'avis du Fonctionnaire délégué énoncées aux articles 262 et 263 du Code ne pourront jouer que si l'abri est aménagé dans le jardin attenant à une habitation ou s'il constitue un volume secondaire ou annexe. Si tel n'est pas le cas, une procédure complète de demande de permis devra être suivie.

D. Les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

Quant aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme, la seule modification de fond de l'article 84, § 1^{er} du Code porte sur le fait que la culture de sapins de Noël est soumise à permis quelle que soit la destination de la zone, alors qu'avant le 11 mars 2005, un permis n'était requis qu'en zone urbanisable.

Par ailleurs, l'article 84, § 2 du Code énonce un nouveau régime particulier de procédure "allégée" à côté des dispenses de permis, d'avis du Fonctionnaire délégué ou de plans d'architecte. Les citoyens pourront en effet se limiter, dans certains cas à fixer par le Gouvernement, à introduire auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins une déclaration urbanistique préalable au début des travaux. Cette déclaration ne pourra néanmoins s'appliquer, comme les articles 262 à 264 du Code, aux biens faisant l'objet d'une protection patrimoniale. Il est en outre prévu à l'article 154 du Code que le fait de réaliser et maintenir les actes et travaux soumis à déclaration sans se conformer à cette formalité constitue une infraction, au même titre que le fait de ne pas solliciter de permis d'urbanisme ou de ne pas s'y conformer lors de la réalisation des travaux. Dans toutes ces hypothèses, il est également désormais prévu à l'article 158 du Code qu'un ordre verbal d'interruption des travaux ou de la cessation de l'utilisation du bâtiment ou de l'accomplissement d'actes peut être donné par les fonctionnaires visés à l'article 156 du Code.

E. Le permis de lotir

Depuis le 11 mars 2005, il résulte de la nouvelle rédaction de l'article 89 du Code que la division d'un terrain en vue de réaliser un seul lot non bâti n'est plus soumise à permis de lotir.

Concrètement, ce sera le cas d'une personne propriétaire d'une habitation et d'un grand jardin qui divise son terrain en deux parties, l'une comprenant l'habitation, l'autre une partie du jardin qui est destinée à la construction d'une habitation. Cette division n'est désormais plus soumise à permis de lotir.

De même, un permis de lotir ne sera plus exigé en cas de division en deux lots d'un terrain qui comporte une construction non résidentielle (un hangar, par exemple), puisque l'on ne crée qu'un lot non bâti dans cette hypothèse également. La notion de lot "bâti" n'étant plus définie, contrairement à ce qui était le cas dans l'ancien Code, toute construction, quelle que soit son affectation, est en effet prise en considération pour déterminer que le lot est bâti.

Par contre, l'hypothèse d'une personne propriétaire d'un vaste terrain non bâti repris en partie en zone agricole et en partie en zone d'habitat qui divise le terrain en deux pour vendre la partie en zone d'habitat est toujours soumise à permis de lotir, puisque, dans ce cas, on crée deux lots non bâtis et non un seul comme dans les cas précédents.

Il convient d'observer qu'aucune modification n'a été apportée au texte quant au fait que la demande de permis de lotir doit porter sur l'ensemble de la propriété du lotisseur, et quant à la possibilité de fixer des prescriptions différenciées pour certains lots ou d'exclure certains lots du périmètre du lotissement.

La seconde modification fondamentale apportée au régime du permis de lotir porte sur le fait que le plan de lotissement doit dorénavant, en vertu de l'article 11 du Code, être établi par une personne agréée. En l'absence de disposition transitoire, cette imposition s'applique à toute demande de permis de lotir introduite à dater du 11 mars 2005. L'arrêté du Gouvernement wallon adopté en première lecture en séance du 10 mars 2005 agréé d'office toute personne détentrice de certains diplômes. Seraient visés les titulaires d'un diplôme en aménagement du territoire et urbanisme, les architectes, les ingénieurs civils architectes, les ingénieurs industriels en construction option géomètre, les licenciés en géométrie, les géomètres experts immobiliers et les gradués en architecture des jardins et du paysage. Il faudra toutefois attendre l'adoption définitive et la publication dudit arrêté au *Moniteur belge* pour pouvoir faire établir des plans de lotissement et donc introduire les demandes de permis de lotir. A défaut d'un plan de lotissement dressé par un auteur agréé, la demande ne peut en effet être instruite.

F. Procédure de délivrance des permis d'urbanisme et de lotir "privés"

Comme indiqué au point B, les envois ne doivent plus obligatoirement se faire par courrier recommandé à la poste. Il suffit qu'une date certaine puisse être donnée à l'envoi et à la réception de l'acte. On rappellera toutefois qu'en l'absence de l'arrêté du Gouvernement wallon visé à l'article 8 du Code, la sécurité juridique impose de continuer à recourir au procédé du recommandé ou aux services de Taxipost.

En ce qui concerne la procédure de délivrance des permis proprement dite, la modification du texte porte essentiellement sur le fait que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire n'est plus obligatoirement consultée lorsque la demande est soumise à la réalisation d'une enquête publique ou est traitée en dérogation aux prescriptions du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement régional ou communal d'urbanisme ou d'un permis de lotir. Il revient désormais au Collège des Bourgmestre et Echevins de décider s'il consulte ou non la commission dans le cadre de chaque demande de permis d'urbanisme ou de lotir. Le Gouvernement wallon pourra toutefois, par arrêté, rendre certaines consultations obligatoires, ce qui n'a pas été fait à ce jour.

De même, l'article 114 du Code dispose désormais que les demandes de permis dérogatoires au plan de secteur, à un plan communal d'aménagement, à un règlement régional ou communal d'urbanisme ou à un permis de lotir ne sont plus soumises à une proposition motivée de dérogation du Collège des Bourgmestre et Echevins. Concrètement, ces demandes ne doivent plus faire l'objet que d'une enquête publique et d'une décision favorable du Fonctionnaire délégué pour que les permis puissent être accordés régulièrement.

L'article 116 du Code précise quant à lui maintenant, lorsque des plans modificatifs, un complément de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences sont déposés, que le Collège "peut" les soumettre à nouveau à enquête publique ou à l'avis des services précédemment consultés. Si tel est le cas, il doit en informer le demandeur du permis.

Néanmoins, une nouvelle enquête et consultation devraient opportunément avoir lieu si les modifications apportées sont de nature telle que les avis de la population et des instances consultées sont nécessaires.

Il convient par ailleurs d'observer que le Fonctionnaire délégué devra être reconsulté en cas de dépôt de plans modificatifs, dans la mesure où il ne constitue pas un "service ou commission" dont la reconsultation est facultative.

G. Saisine du Fonctionnaire délégué

En ce qui concerne la saisine du Fonctionnaire délégué, les modifications portent sur le fait que le Fonctionnaire délégué peut exécuter, par l'entremise de la commune, l'enquête publique ou solliciter l'avis de la Commission communale si ces formalités n'ont pas été remplies.

Dans ce cas, le délai de l'envoi de sa décision au demandeur, qui est en principe de 35 jours, est augmenté de quarante jours.

D'autre part, il ne sera plus possible de déposer des plans modificatifs dans le cadre de la saisine du Fonctionnaire délégué.

H. Suspension et recours du Fonctionnaire délégué

Deux possibilités sont désormais ouvertes au Fonctionnaire délégué dans l'article 108 du Code pour attaquer un permis d'urbanisme ou de lotir délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Soit le permis est irrégulier (procédure irrégulière, permis non motivé, insuffisamment motivé ou non conforme aux prescriptions urbanistiques applicables sur le terrain – en ce compris les dispositions du schéma de structure communal – ou à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes), auquel cas le Fonctionnaire délégué doit le suspendre. La suspension doit être envoyée au demandeur et au Collège par le Fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision. Le Fonctionnaire délégué invite alors le Collège à retirer sa décision. A défaut de retrait de la décision par le Collège, le Gouvernement peut lever la suspension ou annuler le permis dans les quarante jours de la réception de la suspension. A défaut de notification d'une décision du Gouvernement au demandeur et au Collège dans le délai de 40 jours, le permis suspendu est annulé.

Ce procédé – qui existait déjà avant la réforme du Code du 27 novembre 1997 – permet d'éviter que des permis irréguliers puissent sortir leurs effets. Selon le texte en vigueur avant le 11 mars 2005, lorsqu'un recours était introduit par le Fonctionnaire délégué et que le Gouvernement ne notifiât aucune décision dans le délai requis, le permis attaqué était confirmé. Or, il se pouvait que le permis dont question soit irrégulier. Avec le mécanisme de la suspension, de tels permis ne pourront subsister.

Par ailleurs, ce régime est plus rapide que le système du recours traditionnel puisque le délai d'instruction de la suspension est de 40 jours à dater de sa réception par le Gouvernement et non de 75 jours comme pour les recours. En outre, vu la brièveté du délai, aucune audition n'a lieu dans le cadre des procédures en suspension de permis.

Pour les permis qui ne présentent pas de problème d'irrégularité, l'ancienne procédure de recours – en opportunité – est toujours applicable, moyennant les ajustements explicités ci-dessous en ce qui concerne l'audition et la possibilité de déposer des plans modificatifs.

I. Recours du Collège des Bourgmestre et Echevins ou du demandeur de permis

D'une part, il convient d'observer que l'article 119 du Code stipule toujours que le recours du demandeur doit être adressé par courrier recommandé.

D'autre part, l'article 120 du Code prévoit que l'audition (et plus l'audience) a désormais lieu dans les quarante jours (et non plus 55 jours) à dater de la réception du recours.

De même, la Commission d'avis sur les recours doit transmettre son avis dans les 40 jours de la réception du recours. A défaut, il est réputé favorable.

Par ailleurs, il n'est plus prévu dans le texte que la DGATLP présente la proposition de décision lors de l'audition. L'instruction du recours par la DGATLP aura dès lors lieu après l'audition et la transmission de l'avis de la Commission d'avis sur les recours.

En outre, il ne sera plus possible de déposer des plans modificatifs dans le cadre de la procédure de recours, cette faculté ayant été supprimée dans l'article 123 du Code.

Le délai relatif à l'envoi de la décision du Gouvernement wallon (75 jours à dater de la réception du recours) et le mécanisme de la lettre de rappel sont quant à eux inchangés. Rappelons toutefois que la lettre de rappel ne doit plus obligatoirement être adressée par courrier recommandé, conformément à l'article 8 du Code.

En ce qui concerne les recours des demandeurs relatifs à des "petits permis", la seule modification apportée à l'article 122 du Code porte sur le fait que les courriers, en ce compris le recours, ne doivent plus obligatoirement être adressés par recommandé.

Le demandeur de permis sera toutefois attentif au fait qu'en l'absence de l'arrêté du Gouvernement wallon visé à l'article 8 du Code, la sécurité juridique impose de continuer à recourir au procédé du recommandé pour tout envoi susceptible de faire courir un délai.

J. Procédure de délivrance des "permis publics"

L'application de l'article 127 du Code a été étendue aux actes et travaux à réaliser dans les zones de services publics et d'équipements communautaires, dans les périmètres de sites d'activités économiques désaffectés, dans les sites de réhabilitation paysagère et environnementale, ainsi que dans les zonings reconnus sur base de la loi d'expansion économique du 30 décembre 1970 et du décret relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques du 11 mars 2004.

En ce qui concerne les envois, l'obligation du courrier recommandé est également supprimée du texte. Comme pour les permis "privés", on rappellera toutefois que la sécurité juridique impose, en l'absence de l'arrêté du Gouvernement wallon visé à l'article 8 du Code, de recourir au procédé du recommandé, ou à l'envoi par Taxipost, pour tout courrier susceptible de faire débiter un délai.

Par ailleurs, la procédure de recours a été revue dans le sens où, désormais, aucune audition n'est prévue lors de l'examen du recours. De même, la Commission d'avis sur les recours ne sera plus consultée. Pour le surplus, il convient d'observer que le Gouvernement dispose, comme par le passé, d'un délai de 75 jours à dater de la réception du recours pour notifier sa décision. Si aucune décision n'est envoyée dans ce délai, le demandeur du permis peut adresser un rappel au Gouvernement. Le Gouvernement dispose alors d'un ultime délai de 30 jours à compter de la réception de la lettre de rappel pour notifier sa décision. Si aucune décision n'est notifiée au demandeur dans ce délai, la décision attaquée est confirmée.

Enfin, il y a lieu de souligner que la faculté de déposer des plans modificatifs en cours de procédure, que ce soit en première instance ou dans le cadre du recours, est maintenue.

K. Dérogations au plan de secteur

1. Constructions et équipements de services publics ou communautaires en zone non compatible

L'ancienne condition d'intégration au cadre bâti ou non bâti énoncée à l'article 110 du Code est remplacée par la condition de "respecter, structurer ou recomposer les lignes de force du paysage". Cette condition a été intégrée dans le texte de façon à permettre, notamment, la délivrance des permis relatifs aux projets éoliens, le respect de l'ancienne condition d'intégration au cadre bâti ou non bâti étant difficile à apprécier pour ce type d'équipement.

2. Transformation, agrandissement ou reconstruction en zone non compatible

L'article 111 du Code n'est plus applicable qu'aux constructions ou installations fixes (au sens de l'article 84, § 1^{er}, 1° du Code) existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur (et non de la demande de permis).

Par ailleurs, seuls les bâtiments (et plus toutes les constructions ou les installations fixes) pourront, pour des besoins économiques, s'étendre dans une zone contiguë à la destination de laquelle ils dérogent. Cette faculté n'existe toutefois pas pour les extensions de bâtiments en zones naturelle ou de parc et dans les périmètres de point de vue remarquable.

Enfin, contrairement à l'article 110 du Code, la condition d'intégration au site bâti ou non bâti a été conservée. Elle s'applique désormais aux constructions et installations fixes et plus aux seules constructions.

3. Règle du comblement

L'article 112 du Code a été modifié de manière telle qu'il est dorénavant applicable aux nouvelles constructions, mais aussi aux travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction.

L. Implantation des travaux couverts par permis d'urbanisme

L'article 137 du Code impose au Collège, comme par le passé, d'indiquer sur place l'implantation des constructions, mais précise qu'il en sera dorénavant dressé procès-verbal.

Cette disposition est d'application immédiate et est donc applicable aux permis d'urbanisme délivrés avant le 11 mars 2005, pour autant évidemment que les travaux ne soient pas commencés à cette date.

M. La certification

Le régime de la certification établi en 2002 a été abrogé et est remplacé par une faculté octroyée au titulaire du permis ou au propriétaire du bien de solliciter du Collège des Bourgmestre et Echevins et du Fonctionnaire délégué une déclaration selon laquelle les travaux sont ou non terminés dans le délai requis et sont ou non conformes au permis qui a été délivré.

La déclaration doit en outre préciser la liste des travaux non réalisés dans le délai ou réalisés en contravention au permis.

Elle doit être adressée au titulaire du permis ou au propriétaire du bien dans les 60 jours de sa demande simultanée au Fonctionnaire délégué et au Collège.

N. Les certificats d'urbanisme

En ce qui concerne les certificats d'urbanisme n°2, la modification de l'article 150 bis du Code porte essentiellement sur le fait que le Fonctionnaire délégué peut se faire représenter à l'audience lorsque le demandeur du certificat d'urbanisme a demandé d'être entendu par l'administration communale et le Fonctionnaire délégué.

Modification apportée au Code du logement

La modification apportée à l'article 48 du Code du logement porte sur le fait que désormais, dans le cadre du Fonds Brunfaut, il sera possible d'accorder aux communes une avance récupérable pour la réalisation des travaux d'équipement des terrains (voirie, égouttage, ...).

J.M. RIGUELLE,
F. NAVARRE