



Les informations notariales, le certificat d'urbanisme n°1 et les infractions urbanistiques



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial



Le certificat d'urbanisme n°1 (1)

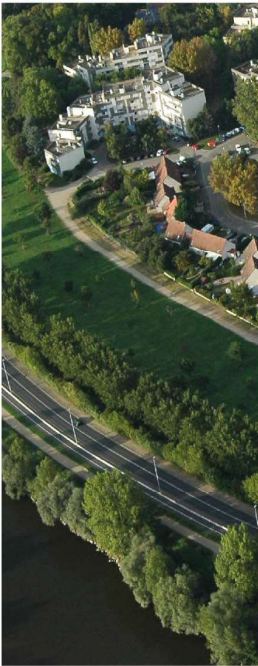


- **Maintien du CU n°1** : instrument destiné à donner aux personnes intéressées l'ensemble des informations urbanistiques concernant un bien ;
- **Contenu du CU n°1** :
 - Données relatives à l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;
 - Données juridiques relevant d'autres polices administratives ;
 - Données factuelles ;

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

Le certificat d'urbanisme n°1 (2)



Mars - Avril 2017

- **Art. D.IV.97 du CoDT** « *La commune et le Gouvernement peuvent compléter la liste des informations contenues dans le certificat* »

=> par voie individuelle ou réglementaire ?

Le Code du Développement territorial

Le certificat d'urbanisme n°1 (3)

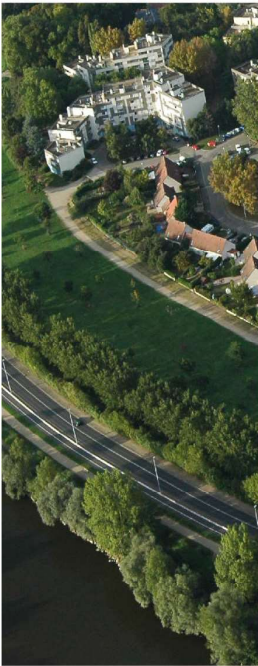


Mars - Avril 2017

- **Données juridiques relatives à l'aménagement du territoire et de l'urbanisme :**
 - Prescriptions du P.S. (y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires) ;
 - La situation au regard du projet de P.S.;
 - Si le bien est soumis au G.R.U.;
 - La situation au regard du (projet) S.D.P., (projet) Schéma communal, (projet) G.C.U. ou permis d'urbanisation ;
 - Si le bien est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (avec, le cas échéant, désignation bénéficiaires ou pouvoir expropriant et date de l'arrêté du Gouvernement);
 - Si le bien est situé dans un périmètre d'aménagement opérationnel ;

Le Code du Développement territorial

Le certificat d'urbanisme n°1 (4)



Mars - Avril 2017

- **Données juridiques relatives à l'aménagement du territoire et de l'urbanisme :**

- Reprise de l'article 150 *bis*, §1^{er}, du C.W.A.T.U.P. ;
- Certains vides comblés : CU n°1 doit désormais indiquer les périmètres de remembrement urbain, SRPE ou permis d'urbanisation ;
- Manque toujours indication de certains projets de documents (projet GRU, périmètre SAR, ...)

Le Code du Développement territorial

Le certificat d'urbanisme n°1 (5)



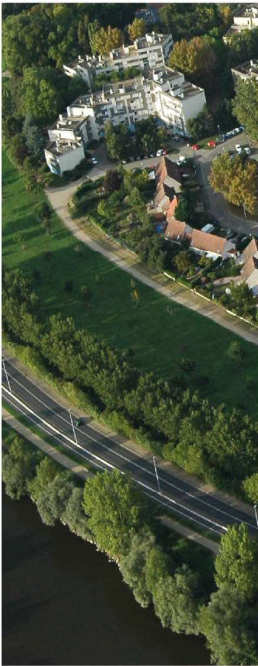
Mars - Avril 2017

- **Données juridiques relevant d'autres polices administratives :**

- Données relatives à la protection du patrimoine (cf. Code wallon du Patrimoine);
- Données relatives aux sols pollués (bien repris dans la banque de données – art. 10 du « décret sol ») ;
- Exposition à un risque d'accident majeur ;
- Exposition à un risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs ;
- Situation dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, réserve forestière ou site Natura 2000 ;
- Existence d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou zone humide d'intérêt biologique ;
- Bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

Le Code du Développement territorial

Le certificat d'urbanisme n°1 (6)



Mars - Avril 2017

- **Données juridiques relevant d'autres polices administratives :**

- Reprise de l'article 150 *bis*, §1^{er}, du C.W.A.T.U.P. ;
- Certaines adaptations : « *si le bien est exposé à un risque d'accident majeur* » ;
- Plusieurs informations nouvelles ;
- Certaines informations disparaissent (mention d'éventuels certificats PEB) ;
- CU n°1 mêle des données officielles et des données reprises de cartographies de l'administration (exposition à un risque d'accident majeur, risques naturels, contraintes géotechniques majeurs,...) ;

Le Code du Développement territorial

Le certificat d'urbanisme n°1 (7)



Mars - Avril 2017

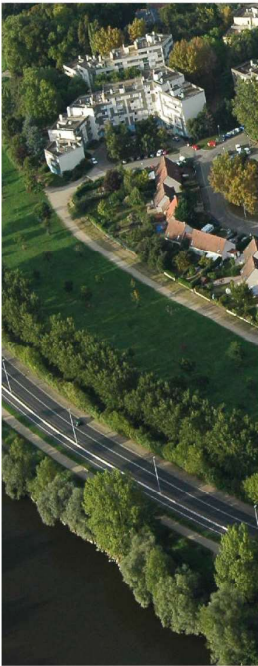
- **Données factuelles :**

- Equipement d'épuration des eaux usées ;
- Accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte-tenu de la situation des lieux ;

=> Reprise de l'article 150 bis, 7° du C.W.A.T.U.P.

Le Code du Développement territorial

Le certificat d'urbanisme n°1 (8)



Mars - Avril 2017

- **Procédure de délivrance (art. D.IV.18 et D.IV. 52 du CoDT) :**

- Délivré par le Collège communal ;
- Dans les 30 jours de la réception de la demande ;

Le Code du Développement territorial

Les informations notariales (1)



Mars - Avril 2017

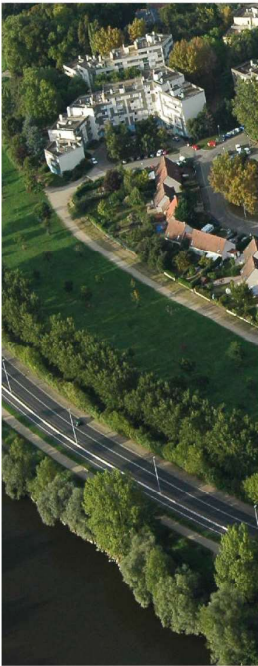
- **Art. D.IV. 76 du CoDT :**

« aucune publicité relative à un permis d'urbanisation ou à un permis d'urbanisme de constructions groupées ne peut être faite sans mention de la Commune où le bien est situé, de la date et du numéro du permis » ;

=> Reprise de l'article 96 du C.W.A.T.U.P. ;

Le Code du Développement territorial

Les informations notariales (2)



Mars - Avril 2017

- **Le CoDT supprime exigences de l'art. 152 du C.W.A.T.U.P.**

=> Notaire, vendeur ou son mandataire, ne doivent plus indiquer dans les actes authentiques la destination urbanistique du bien ni la mention des permis en vigueur ou des CU relatifs aux biens à vendre ;

Le Code du Développement territorial

Les informations notariales (3)



Mars - Avril 2017

- **Le CoDT supprime certaines redondances au niveau des informations à mentionner dans certains actes juridiques ;**

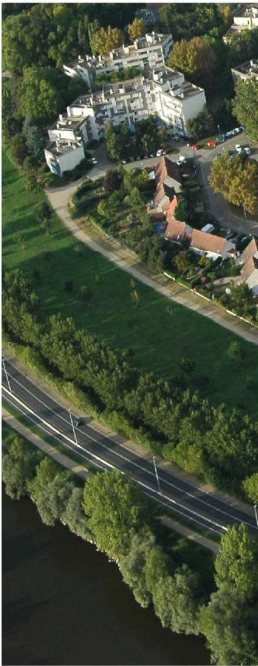
- **Siège de la matière : art. D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT ;**

➤ **Mêmes actes juridiques que ceux énumérés dans le C.W.A.T.U.P. ;**

➤ **Il faut communiquer des informations spécifiques au bien cédé et des informations générales rappelant certaines règles urbanistiques**

Le Code du Développement territorial

Les informations notariales (4)



Mars - Avril 2017

• Informations spécifiques au bien cédé :

- Informations contenues dans les CU n°1 ;
- L'existence, l'objet et la date des permis de lotir, des permis d'urbanisation, des permis de bâtir, d'urbanisme, et d'urbanisme de constructions groupées délivrés après le 1^{er} janvier 1977, ainsi que les CU qui datent de moins de deux ans et, **pour la région de langue française, des certificats de patrimoine** ;
- Observations du Collège communal ou du F.D. sur les divisions non soumises à permis conformément à l'art. D.IV.102 du CoDT ;
- Le fait que le(s) cédant(s) ont (ou n'ont pas) réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}, 1°, 2° ou 7° et, le cas échéant, qu'un P.V. a été dressé ;

Le Code du Développement territorial

Les informations notariales (5)



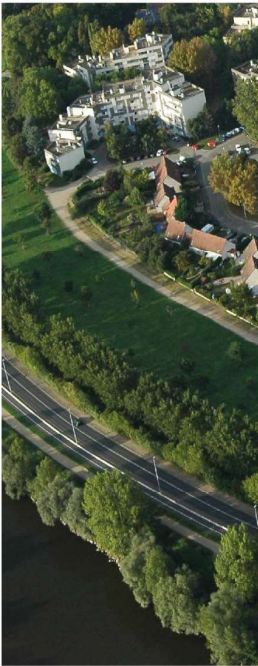
Mars - Avril 2017

• Informations spécifiques au bien cédé :

- suppression de l'obligation de mentionner l'existence d'un certificat de performance énergétique

Le Code du Développement territorial

Les informations notariales (6)



Mars - Avril 2017

- Informations générales rappelant certaines règles urbanistiques :
 - Qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un P.U. ;
 - Qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis (d'urbanisme et **d'urbanisation**) ;
 - Que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ;

Le Code du Développement territorial

Les informations notariales (7)

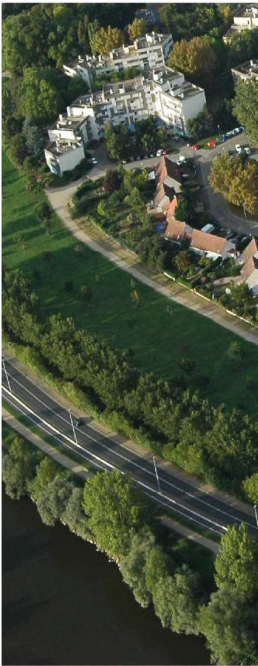


Mars - Avril 2017

- A qui incombe l'obligation de mention ?
 - Titulaire du droit cédé, à son mandataire ou au Notaire (art. D.IV.100 du CoDT);
- Qui doit fournir les informations ?
 - => Art. D.IV.99, §2, D.IV.100, D.IV.105 du CoDT et R.IV.105-1 AGW du 22 décembre 2016
 - Débiteur de l'obligation doit chercher par lui-même la majeure partie des informations ;

Le Code du Développement territorial

Les informations notariales (8)



Mars - Avril 2017

- **Qui doit fournir les informations ?**

- Informations visées à l'art. D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° : consultation du géoportail de la Région ou sites des DGO ;
- Informations visées à l'art. D.IV.97, 8°
=> application des articles 17 et 17bis du « *décret sol* » lorsque la banque des données sera constituée ;
- Informations visées à l'art. D.IV.97, 7° : à fournir par la Commune (30 jours pour répondre) ;

Le Code du Développement territorial

Les informations notariales (9)



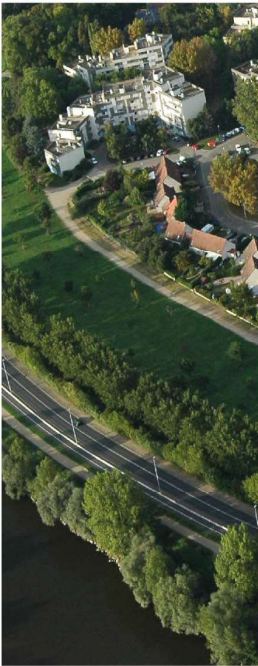
Mars - Avril 2017

- Exigences supplémentaires pour « *tout acte translatif, constitutif ou déclaratif de droits réels immobiliers qui emporte cession d'un permis* » (art. D.IV. 104 du CoDT) :

- Notaire « donne lecture » de l'art. D.IV.92 du CoDT ;
- Notaire doit en faire mention dans l'acte ;

Le Code du Développement territorial

Les informations notariales (10)



Mars - Avril 2017

- **Déclaration d'achèvement des travaux (art. D.IV.73 du CoDT) :**

- **A la demande du « titulaire du permis » ou du « propriétaire du bien » ;**
- **Demande introduite auprès du Collège communal ou du F.D. ;**
- **Collège ou F.D. doit faire la « déclaration » dans les 60 jours ;**

Le Code du Développement territorial

Les informations notariales (11)



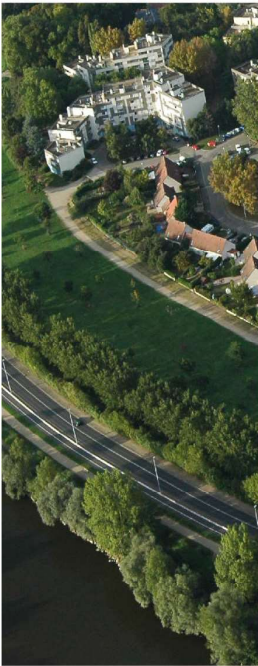
Mars - Avril 2017

- **Déclaration d'achèvement des travaux (art. D.IV.73 du CoDT) :**

- **Déclaration doit certifier que :**
 - ✓ Les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient, le cas échéant, être achevés ;
 - ✓ Les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré ;
- => Le cas échéant, la déclaration contient la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indique en quoi le permis n'a pas été respecté ;
- **Le Gouvernement n'a pas, à ce jour, fait usage de l'habilitation législative ;**

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (1)



Mars - Avril 2017

- **Objectifs du CoDT :**

- « *La réforme proposée vise pour l'essentiel à restructurer les dispositions actuellement en vigueur en vue d'une meilleure lisibilité du régime en vigueur. C'est aussi l'occasion de proposer des modifications de nature à répondre à certains problèmes rencontrés dans l'application de l'actuel titre VI du CWATUP* »
(Doc. Parl. Wal., sess. Ord. 2015-2016, n°307/1, p.69) ;

- **Volonté d'assouplir le régime infractionnel applicable ;**

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (2)



Mars - Avril 2017

- **Objectifs du CoDT :**

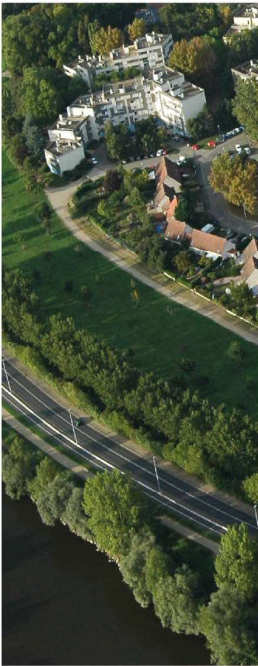
- La menace pénale demeure pour prévenir et dissuader les auteurs d'infractions urbanistiques ;

 - ⇒ Toujours deux volets aux infractions urbanistiques ;

- Les règles sont reprises dans le livre VII du CoDT « *infractions et sanctions* » ;

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (3)



Mars - Avril 2017

- **Grandes innovations de la réforme :**

- **Au niveau des actes et travaux infractionnels :**

- ✓ En ce qui concerne les **permis d'urbanisation** : l'objet de l'infraction a été modifié pour ne plus viser le cas d'une **modification des limites des lots** ;
- ✓ **Dépénalisation de certains actes et travaux infractionnels (cf. slides ci-dessous) ;**

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (4)



Mars - Avril 2017

- **Dépénalisation de certains actes et travaux réalisés sans permis ou en méconnaissance de celui-ci (art. D.VII.1, §§ 1^{er} et 2 du CoDT) :**

- **Actes et travaux exécutés avant le 21 avril 1962 ;**

- prescription pour des « **infractions non fondamentales** » après **10 ans de transgression** :

- ✓ Condition de localisation ;
- ✓ Respect des normes du GRU ;
- ✓ Possibilité de justifier de situations particulières ;

=> conditions cumulatives

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (5)



Mars - Avril 2017

- **Prescription pour « infractions non fondamentales » après 10 ans de transgression :**

« §2. Le maintien des actes et travaux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci n'est pas constitutif d'une infraction au terme d'un délai de dix ans après l'achèvement des actes et travaux, pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient réunies :

1° l'infraction a été commise :

- a) soit dans une zone destinée à l'urbanisation au plan de secteur au sens de l'article D.II.23, alinéa 2;
- b) soit dans une zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre et qui porte sur une ou plusieurs affectations destinées à l'urbanisation au sens de l'article D.II.23, alinéa 2;
- c) soit sur des constructions, installations ou bâtiments, ou leurs aménagements accessoires ou complémentaires, existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, ou dont l'affectation est conforme à la zone, ou dont l'affectation a été autorisée en dérogation au plan de secteur ;

2° les actes et travaux en infraction sont conformes aux normes du guide régional ;

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (6)



Mars - Avril 2017

- **Prescription pour « infractions non fondamentales » après 10 ans de transgression :**

3° les actes et travaux en infraction rencontrent l'une des hypothèses suivantes :

- a) en cas de non-respect du permis d'urbanisme ou du permis d'urbanisation délivré, l'ampleur des écarts est inférieure à vingt pour cent :
 - i) de l'emprise au sol autorisée ;
 - ii) de la hauteur sous corniche et au faîte du toit autorisée ;
 - iii) de la profondeur autorisée ;
 - iv) de la volumétrie autorisée ;
 - v) de la superficie de planchers autorisée ;
 - vi) des cotes d'implantation des constructions ;
 - vii) de la dimension minimale ou maximale de la parcelle.
- b) en cas de réalisation d'un auvent en extension d'un hangar agricole autorisé, pour autant que :
 - i) la hauteur du faîte de l'auvent soit inférieure à celle sous corniche du hangar ;
 - ii) le hangar présente un tel auvent sur une seule de ses élévations ;
 - iii) l'auvent présente une profondeur maximale de sept mètres mesurés à partir de l'élévation du hangar ;
- c) en cas de non-respect des ouvertures autorisées ;
- d) en cas de non-respect des tonalités autorisées par le permis d'urbanisme » ;

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (7)



Mars - Avril 2017

➤ **Au niveau des actes et travaux infractionnels, le CoDT sanctionne toujours :**

- ✓ **l'exécution d'actes et travaux** visés à l'article D.IV.4 du CoDT **ou l'urbanisation d'un bien** au sens de l'article D.IV.2 du CoDT :
 - Sans permis préalable ;
 - Postérieurement à la péremption du permis ;
 - Postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis ;
 - Non conformément au permis (en ce compris conditions et charges) ;

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (8)



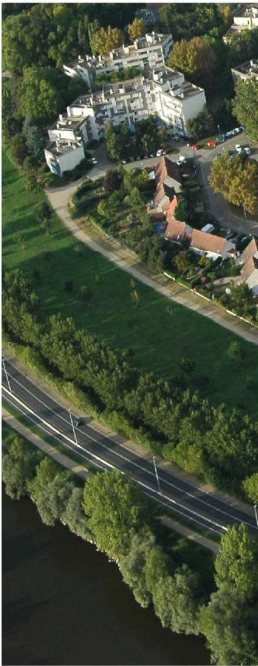
Mars - Avril 2017

➤ **Au niveau des actes et travaux infractionnels, le CoDT sanctionne toujours :**

- ✓ **la poursuite d'actes et travaux** visés à l'article D.IV.4 du CoDT **ou l'urbanisation d'un bien** au sens de l'article D.IV.2 du CoDT :
 - Sans permis préalable ;
 - Postérieurement à la péremption du permis ;
 - Postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis ;

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (9)



Mars - Avril 2017

➤ **Au niveau des actes et travaux infractionnels, le CoDT sanctionne toujours :**

✓ **le maintien des travaux :**

- Sans permis préalable ;
- En méconnaissance d'un permis ;

=> **rappel** : le délai de prescription ne débute qu'à dater du jour de la cessation de l'irrégularité + Dépénalisation des travaux avant le 21 avril 1962 ;

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (10)



Mars - Avril 2017

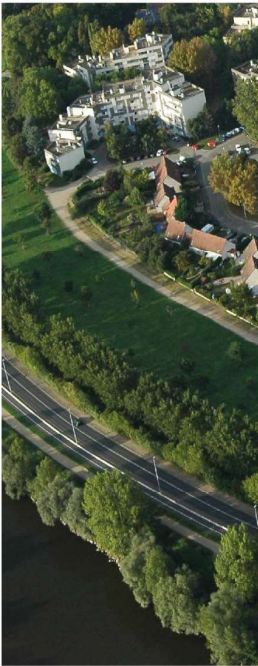
➤ **Au niveau des actes et travaux infractionnels, le CoDT sanctionne toujours :**

✓ **le non-respect des prescriptions des plans de secteur et des normes du G.R.U.**

- Précision supplémentaire : « à l'exception des actes et travaux autorisés en dérogation ou exonérés de permis » ;
- « Normes » et non les « indications » du G.R.U. ;

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (11)



Mars - Avril 2017

➤ **Au niveau des actes et travaux infractionnels, le CoDT sanctionne toujours :**

- ✓ **le non-respect des règles d’affichage des permis (art. D.IV.70 du CoDT) ou de publicité (art. D.IV.76 et livre VIII du CoDT) ;**
- ✓ **l’absence de notification du début des travaux (art. D.IV.71 du CoDT) ;**
- ✓ **le non-respect des dispositions du Code wallon du patrimoine (ancien livre III du C.W.A.T.U.P.) ;**

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (10)



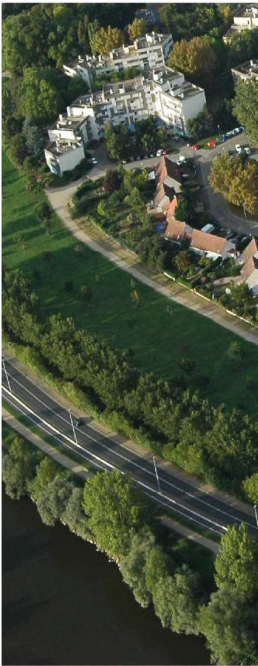
Mars - Avril 2017

➤ **Au niveau des actes et travaux infractionnels, le CoDT supprime :**

- ✓ **l’infraction liée à l’exécution et le maintien d’actes et travaux sans déclaration urbanistique préalable ;**

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (11)



Mars - Avril 2017

- **Grandes orientations de la réforme dans le cadre de la procédure :**

- **Le Conseil communal peut désigner les fonctionnaires et agents techniques des communes comme « agents constatateurs » (art. D.VII.3 du CoDT) ;**
- **Avertissement préalable** avant l'établissement d'un procès-verbal de constat d'infraction (avec délai de mise en conformité de 3 mois à 2 ans) ;
 - => A qui ? « *à l'auteur présumé* »
ou « *au propriétaire du bien* » ;
- **Sanction si le Procureur du Roi ne marque pas son intention de poursuivre dans les 90 jours à dater de la réception du P.V. : « *il est réputé classer le dossier sans suite* » (art. D.VII.16 du CoDT) ;**

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (12)



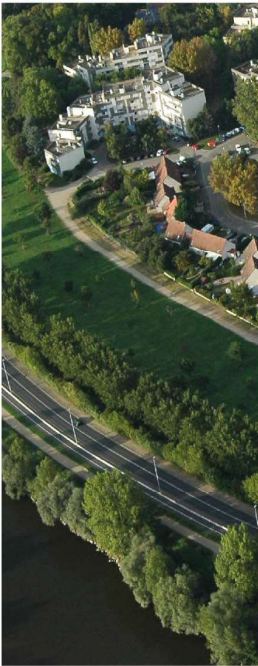
Mars - Avril 2017

- **Grandes orientations de la réforme dans le cadre de la procédure :**

- **Possibilité d'organiser une « réunion de concertation »** pour discuter demande de permis en régularisation (art. D.VII.17 du CoDT) ;
- **Le caractère régularisable s'apprécie « d'une part sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande et d'autre part eu égard à la spécificité du projet et aux lignes de forces du paysage bâti et non bâti au moment du dépôt de la demande de permis » (art. D.VII.18 du CoDT) ;**

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (13)



Mars - Avril 2017

- **Grandes orientations de la réforme dans le cadre de la procédure :**

- **Mesures de restitution (art. D.VII.21 du CoDT) :**

- ✓ Lorsque régularisation et retour en pristin état pas possibles ;
- ✓ Acte administratif du F.D. « *de commun accord avec le Collège communal* » ;
- ✓ Visé des actes et travaux qui ne nécessitent pas de permis et « *peuvent assurer le respect du bon aménagement des lieux* » ;
- ✓ L'exécution conforme de ces mesures éteint l'action publique et le droit pour les autorités publiques à demander toute autre réparation ;

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (14)



Mars - Avril 2017

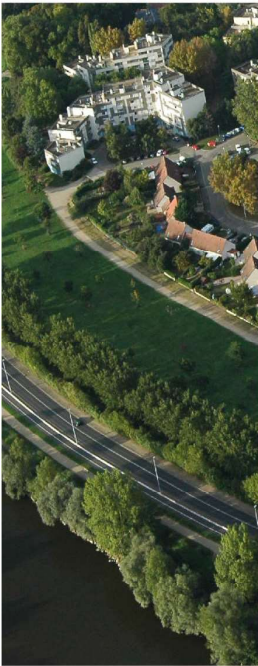
- **Grandes orientations de la réforme dans le cadre de la procédure :**

- **Le montant de la transaction (entre 250 € et 25.000 €) doit être payée dans un délai de trois mois (art. D.VII.19 du CoDT – art. RVII.19-1 AGW du 22 décembre 2016) ;**

- ✓ à défaut : « **la procédure se poursuit** » devant Tribunal ;
- ✓ possibilité de payer en 18 mois « *avec échelonnement des paiements* » ;

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (15)



Mars - Avril 2017

- **Grandes orientations de la réforme dans le cadre de la procédure :**

- **Demande de permis de régularisation peut être introduite et instruite même après la notification du procès-verbal de constat d'infraction ;**

Mais art. D.VII. 20 du CoDT : permis de régularisation ne peut être octroyé tant que le montant de la transaction n'a pas été payé ;

Le Code du Développement territorial

Les infractions urbanistiques (16)



Mars - Avril 2017

- **Grandes orientations de la réforme dans le cadre de la procédure :**

- **Articulation avec les délais de rigueur pour statuer sur la demande de permis (art. D.VII. 20 du CoDT)**

=> délais d'envoi de la décision sont suspendus jusqu'à :

- Soit la date du paiement total de la transaction ;
- Soit la date à laquelle le F.D. acte l'exécution de « *mesures de restitution* » ;
- Soit jusqu'au jugement coulé en force de chose jugée ;

Le Code du Développement territorial