

TABLE DES MATIÈRES

Numéros	Pages
Inhoudstafel	41
Liste des principaux sigles	83
Table alphabétique	85
Zaakregister	105
Table des décisions citées	125

NOTIONS LIMINAIRES

Francis Haumont

I.	L'aménagement du territoire et l'urbanisme	139
II.	L'aménagement du territoire : notion	139
III.	L'urbanisme : notion	139
IV.	Le lien entre l'urbanisme, l'aménagement du territoire et le développement territorial	140
V.	Historique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire	140
	<i>a)</i> Avant la Révolution française	140
VI.	<i>b)</i> De la Révolution française à la Première Guerre mondiale	141
VII.	<i>c)</i> Les mesures de reconstruction des villes détruites pendant les deux guerres mondiales	141
VIII.	<i>d)</i> La loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et son ajustement de 1970	142
IX.	<i>e)</i> De 1974 à 1980	142
X.	<i>f)</i> L'évolution du droit de l'urbanisme en Région wallonne après la loi du 8 août 1980	143
XI.	<i>g)</i> Le CWATUP	143
XII.	<i>h)</i> Le CoDT	144
XIII.	Le plan du traité	144

TITRE I

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES (LIVRE I)

Francis Haumont

CHAPITRE I

LES OBJECTIFS ET LES MOYENS

SECTION I

Les objectifs

1.	Les objectifs de la police du développement territorial	145
----	---	-----

Numéros		Pages
2.	La notion de « patrimoine commun »	145
3.	L'objectif du CoDT est d'assurer un développement durable et attractif du territoire.	146
4.	Les besoins	147
SECTION II		
Les moyens		
5.	Les moyens à mettre en œuvre	149
6.	Les gestionnaires et garants du développement	150
7.	Les outils de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme	151
8.	Le Gouvernement dépose au Parlement un rapport triennal	151
9.	Coordination des dispositions du Code et traduction en langue allemande	152
SECTION III		
La portée juridique de l'article D.I.1		
10.	L'article D.I.1 a une portée juridique incontestable	152

<p>CHAPITRE II</p> <p>LES COMPÉTENCES ET LES ACTEURS</p>

SECTION I		
Les compétences		
11.	Le partage des compétences	154
12.	La loi spéciale de réformes institutionnelles	154
13.	La jurisprudence de la Cour constitutionnelle	154
SECTION II		
Les acteurs		
§ 1. — <i>Les instances de décision</i>		
14.	Les instances décidantes sont régionales ou communales	155
15.	Les instances régionales.	155
16.	Les instances régionales déléguées	155
17.	Les instances communales	157
§ 2. — <i>Les instances d'avis</i>		
18.	Le CoDT prévoit l'intervention, sous forme d'avis, de multiples instances	158
19.	Avis réputés favorables	158
20.	L'avis doit être unique.	158
A. — Les instances d'avis régionales		
21.	a) Le pôle « Aménagement du territoire »	159
22.	Composition et fonctionnement	159
23.	Les missions du pôle « Aménagement du territoire »	160
24.	La portée des avis du pôle	161
25.	b) La commission d'avis sur recours	161
26.	c) Le pôle « Environnement »	162
27.	Les missions du pôle	162
28.	La portée des avis du pôle	162
29.	d) La commission royale des monuments, sites et fouilles	162

Numéros		Pages
B. — Les instances d'avis communales		
30.	La commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM)	163
31.	Composition et fonctionnement	163
32.	Les missions de la CCATM	164
33.	La portée des avis de la CCATM	164
34.	La commission communale de rénovation urbaine	164
35.	La commission locale de développement rural	164
§ 3. — Les auteurs agréés		
36.	Le CoDT confie certaines missions à des personnes agréées	164
37.	L'agrément des auteurs de documents d'urbanisme	165
38.	L'agrément des auteurs d'études d'incidences sur l'environnement	166

CHAPITRE III SUBVENTIONS

39.	Le CoDT confirme les mécanismes de subventions	166
-----	--	-----

CHAPITRE IV MODALITÉS D'ENVOI ET CALCUL DES DÉLAIS

40.	Le CoDT précise les modalités des envois	167
41.	Le CoDT précise le calcul des délais	168

TITRE II LA PLANIFICATION (LIVRE II)

CHAPITRE I GÉNÉRALITÉS

Francis Haumont

SECTION I
Notions

42.	La planification spatiale a pour objet de déterminer les diverses affectations du sol	169
43.	La planification opérationnelle se distingue de la planification spatiale par son caractère actif	169
44.	Le zonage. a) Consiste en la division d'un territoire en zones réservées chacune à des activités déterminées	170
45.	b) Des effets juridiques sont liés à la valeur juridique des plans d'aménagement	170
46.	c) Du point de vue économique, le zonage a une influence déterminante sur le marché foncier	170

Numéros		Pages
47.	<i>d)</i> Au niveau social, le zonage est source d'une certaine différenciation	171
48.	<i>e)</i> Au niveau environnemental, le zonage peut induire des mesures différenciées	172

SECTION II

Les différents plans et schémas

49.	Le CoDT prévoit l'élaboration d'une série de documents de planification . .	172
50.	Il existe d'autres plans et schémas que ceux prévus par le CoDT	172

**CHAPITRE II
LES SCHÉMAS**

France Guérenne

Kevin Polet

51.	Les schémas à l'aune des objectifs poursuivis par le CoDT	173
52.	Instauration de quatre types de schémas distincts et remplacement de plusieurs documents planologiques du CWATUP	174
53.	Généralisation des outils à valeur indicative	174

SECTION I

Le schéma de développement du territoire (SDT)

54.	Généralités	175
55.	Contenu obligatoire : la stratégie territoriale	177
56.	Contenu facultatif	180
57.	Procédure d'élaboration	181
58.	Procédure de révision	182
59.	Abrogation	182

SECTION II

Les schémas communaux§ 1. — *Schéma de développement pluricommunal (SDP)*

60.	Généralités	183
61.	Contenus obligatoire et facultatif	185
62.	Procédure d'élaboration	185
63.	Procédure de révision	188
64.	Abrogation	189

§ 2. — *Schéma de développement communal (SDC)*

65.	Généralités	190
66.	Contenus obligatoire et facultatif	190
67.	Procédure d'élaboration	191
68.	Procédure de révision	192
69.	Abrogation	193

§ 3. — *Schéma d'orientation local (SOL)*

70.	Généralités	193
71.	Contenu obligatoire	193
72.	Contenu facultatif	195
73.	Procédure d'élaboration	195

Numéros	Pages
74. Procédure de révision	196
75. Abrogation	197
<i>§ 4. — Dispositions communes aux schémas communaux</i>	
76. Suivi des incidences environnementales	197
77. Présomption d'obsolescence des objectifs des schémas communaux après dix-huit ans	197
78. Publication des décisions d'adoption, de révision et d'abrogation des schémas communaux	198
SECTION III	
Portée juridique et hiérarchie des schémas	
<i>§ 1. — Portée juridique des schémas</i>	
79. Valeur indicative des schémas	198
80. Hypothèses dans lesquelles un écart aux schémas est admis	199
81. Conditions auxquelles un écart aux schémas est admis	199
<i>§ 2. — Hiérarchie des schémas</i>	
82. Respect du schéma d'échelle supérieure	201
83. Incompatibilité entre un schéma inférieur et un schéma supérieur le précédant	201
SECTION IV	
Dispositions transitoires	
<i>§ 1. — Remplacement du schéma de développement de l'espace régional (SDER)</i>	
84. Le SDER est devenu le SDT	201
<i>§ 2. — Remplacement du schéma de structure communal (SSC)</i>	
85. Le sort des SSC	201
<i>§ 3. — Remplacement du rapport urbanistique et environnemental (RUE)</i>	
86. Le sort des RUE	202
<i>§ 4. — Remplacement du plan d'aménagement communal (PCA)</i>	
87. Le sort des PCA	202
<i>§ 5. — Remplacement du plan directeur et du schéma directeur adoptés avant le 1^{er} mars 1998</i>	
88. Le sort des plans ou des schémas directeurs	204

<p>CHAPITRE III</p> <p>LES PLANS DE SECTEUR</p>

<p>Francis Haumont</p>

SECTION I
Généralités

89. Le secteur couvre un territoire géographiquement situé entre la commune fusionnée et la région	204
90. Certains espaces sont hors plan de secteur	205
91. Le territoire de la Région wallonne est divisé en 22 secteurs	206

Numéros	Pages
SECTION II	
Le contenu du plan de secteur	
92.	Un contenu obligatoire et un contenu facultatif. 207
SOUS-SECTION 1	
Le contenu obligatoire	
<i>§ 1. — La situation existante</i>	
93.	Le plan de secteur est établi sur la base de la situation existante. 208
94.	La situation existante de fait 208
95.	La situation existante de droit 209
96.	La situation existante doit être à jour 210
97.	Une situation existante erronée peut vicier le plan de secteur 210
98.	La non-prise en compte de la situation existante peut vicier le plan de secteur. 211
<i>§ 2. — Les différentes affectations</i>	
99.	Le document essentiel du plan de secteur est le plan des affectations 211
100.	La présentation des plans de secteur est uniforme 211
101.	La limite entre les zones. 211
102.	Les différentes zones des plans de secteur 212
103.	Les modifications du zonage apportées par décret sont d'application immédiate 213
104.	L'ancien zonage peut rester d'application dans certaines circonstances. 213
105.	Le zonage résultant des plans communaux d'aménagement dérogatoires ou révisionnels 214
A. — Les zones destinées à l'urbanisation	
106.	<i>a)</i> Les zones d'habitat 214
107.	Les activités autorisables en zone d'habitat 215
108.	L'acceptabilité des activités non résidentielles en zone d'habitat 222
109.	<i>b)</i> Les zones d'habitat à caractère rural 231
110.	<i>c)</i> La zone d'habitat vert. 233
111.	<i>d)</i> Les zones de services publics et d'équipements communautaires 235
112.	La zone de services publics et d'équipements communautaires 235
113.	Les zones de centre d'enfouissement technique (C.E.T.) 239
114.	Les zones de centres d'enfouissement technique désaffectés (C.E.T.D.) 243
115.	<i>e)</i> La zone de loisirs 243
116.	<i>f)</i> Les zones d'activité économique 246
117.	Les dispositions communes aux zones d'activité économique 247
118.	La zone d'activité économique mixte (ZAEM) 250
119.	La zone d'activité économique industrielle. 252
120.	Les zones d'activité économique spécifique 254
121.	La zone d'activité agro-économique (A.E.) 255
122.	La zone d'activités de grande distribution (G.D.) 256
123.	Les zones d'industries présentant des risques d'accident majeur (R.M.) 257
124.	Le cahier de charges urbanistique et environnemental 258
125.	La zone d'aménagement communal concerté à caractère économique 258
126.	Les zones de dépendances d'extraction 259
127.	<i>g)</i> La zone d'enjeu régional 263
128.	<i>h)</i> La zone d'enjeu communal (ZEC) 265

Numéros		Pages
B. — Les zones non destinées à l'urbanisation		
129.	Les six zones non destinées à l'urbanisation	267
130.	a) La zone agricole	267
131.	La notion d'agriculture au sens de l'article D.II.36	269
132.	La fonction paysagère et écologique de la zone agricole	269
133.	Les activités agricoles	270
134.	Les constructions liées à l'agriculture	275
135.	Les activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants	279
136.	Les fonctions secondaires	281
137.	Les exploitations agricoles et le bon aménagement des lieux	287
138.	Les activités secondaires et leur impact	288
139.	Divers	289
140.	b) La zone forestière	291
141.	c) La zone d'espaces verts	302
142.	d) La zone naturelle	304
143.	e) La zone de parc	306
144.	f) La zone d'extraction	309
C. — Les zones mixtes		
145.	Les zones potentiellement destinées ou non à l'urbanisation	311
146.	La zone d'aménagement communal concerté (ZACC)	312
§ 3. — Le tracé du réseau de communication et de transport		
147.	Le plan de secteur comporte le tracé ou le périmètre de réservation du réseau des principales infrastructures de communication et de transport de fluides et d'énergie	314
148.	Les principales infrastructures de communication	317
149.	Les principales infrastructures de transport d'électricité	318
150.	Les principales infrastructures de transport de gaz naturel	318
151.	Les principales infrastructures de transport de fluide	319
152.	L'abrogation d'un tracé ou d'un périmètre de réservation	319
153.	Le tracé des principales voies de communication implique de multiples servitudes	320
154.	L'inscription des principales voies de communication au plan de secteur et le classement d'une voie de communication ressortissent de polices administratives indépendantes	323
SOUS-SECTION 2		
Le contenu facultatif		
154-1.	Les périmètres de protection et les prescriptions supplémentaires	324
§ 1. — Les périmètres en surimpression		
155.	Le CoDT permet d'inscrire des périmètres de protection en surimpression des plans de secteur	324
156.	Les périmètres de point de vue remarquable	325
157.	Les périmètres de liaison écologique	325
158.	Les périmètres d'intérêt paysager	326
159.	Les périmètres d'intérêt culturel, historique ou esthétique (PICHE)	328
160.	Les périmètres d'extension de zones d'extraction	329
161.	Les périmètres fixés dans le cadre d'autres polices administratives	330

Numéros	Pages
<i>§ 2. — Les prescriptions supplémentaires</i>	
162.	Les plans de secteur peuvent comporter des prescriptions supplémentaires d'ordre urbanistique ou planologique 333
SOUS-SECTION 3	
Les dérogations aux prescriptions des plans de secteur	
163.	Les permis dérogatoires aux plans de secteur 335
164.	Les dérogations aux prescriptions d'un plan de secteur peuvent aussi s'appliquer aux actes relevant d'autres législations 336
165.	Les hypothèses de dérogation aux plans de secteur 336
166.	<i>a)</i> Le permis dérogatoire pour des travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction 336
167.	Les conditions de la dérogation 337
168.	<i>b)</i> La transformation ou l'agrandissement de bâtiments et installations conformes par une extension non conforme 343
169.	<i>c)</i> Le permis dérogatoire pour la production d'électricité ou de chaleur ou pour l'assainissement des eaux 345
170.	<i>d)</i> Le permis dérogatoire par le biais de la règle du comblement 345
171.	<i>e)</i> Le permis dérogatoire pour l'extraction de roches ornementales. 349
172.	<i>f)</i> L'article D.IV.11 régit les autres permis dérogatoires aux plans de secteur 350
173.	La dérogation pour un permis sollicité par une personne de droit public 350
174.	La dérogation pour les permis relatifs à des actes et travaux d'utilité publique. 351
175.	La dérogation dans une zone de services publics et d'équipements communautaires. 352
176.	La dérogation dans un site à réaménager ou un site de réhabilitation paysagère et environnementale 352
177.	La dérogation relative aux constructions et équipements à finalité d'intérêt général 353
178.	La dérogation dans un périmètre de remembrement urbain. 354
179.	La dérogation relative à un bien du patrimoine exceptionnel. 355
180.	La dérogation relative à un projet pour lequel il existe des motifs impérieux d'intérêt général 355
181.	Conditions applicables à toute dérogation 355
182.	Les autres conditions à l'octroi des permis dérogatoires 361
SECTION III	
La révision des plans de secteur	
183.	Les plans de secteur peuvent être révisés 362
184.	L'évolution de l'aménagement fixé par les plans 362
185.	Sauf exception, la Région wallonne ne procède plus qu'à des révisions de plan de secteur 363
186.	Les plans de secteur peuvent être révisés globalement ou partiellement. 363
187.	Révisions partielles spécifiques 364
188.	La révision du plan de secteur ne nécessite plus l'adoption d'un avant-projet de plan 365
<i>§ 1. — L'élaboration du projet de révision du plan de secteur</i>	
189.	Toute révision est fondée sur un dossier de base. 366
190.	Le contenu du dossier de base. 366
191.	Le contenu du dossier de base : la carte d'affectation des sols 367

Numéros	Pages
<i>§ 2. — Les principes d'aménagement applicables aux révisions des plans de secteur</i>	
192.	Les révisions des plans de secteur sont soumises à des principes d'aménagement 367
193.	Le principe de contiguïté 367
194.	Le principe d'urbanisation compacte 368
195.	Le principe de compensation 369
196.	La compensation planologique 370
197.	La compensation alternative 371
198.	L'initiative de la procédure de révision du plan de secteur 373
199.	La Région wallonne est l'auteur agréé chargé de l'élaboration du plan de secteur 375
<i>§ 3. — La procédure de droit commun</i>	
200.	Le Gouvernement fait réaliser une évaluation des incidences sur l'environnement 375
<i>§ 4. — La phase de première consultation</i>	
201.	Le projet de plan de secteur fait l'objet d'une première consultation 376
202.	L'adaptation du projet de plan de secteur 376
<i>§ 5. — L'enquête publique</i>	
203.	Le projet de plan de secteur est soumis à enquête publique 376
<i>§ 6. — Les consultations</i>	
204.	La consultation des autres Régions et États concernés 377
205.	Les conseils communaux concernés peuvent émettre leur avis 377
206.	Autres consultations 377
207.	L'avis du pôle « Aménagement du territoire » 378
208.	Les modifications apportées au projet de plan de secteur ne font en principe pas l'objet d'une nouvelle enquête publique 379
209.	L'avis de la section de législation du Conseil d'État n'est plus requis 380
<i>§ 7. — L'adoption définitive du plan de secteur</i>	
210.	Le plan de secteur est arrêté définitivement par le Gouvernement 381
211.	Le Gouvernement doit motiver sa décision 381
212.	Le pouvoir d'adoption du Gouvernement est lié aux réclamations, observations et avis émis 382
213.	Le pouvoir du Gouvernement ne peut porter que sur des exigences liées au bon aménagement 382
214.	Le délai d'adoption du plan de secteur 383
215.	Le Gouvernement approuve l'abrogation des schémas et des guides concernés 384
<i>§ 8. — Publication et entrée en vigueur</i>	
216.	Le plan de secteur fait l'objet de mesures de publication 384
217.	Le plan de secteur fait l'objet d'une notification 386
<i>§ 9. — Procédures accélérées</i>	
218.	Champ d'application des révisions accélérées 387
219.	Procédure 387
220.	Commentaires 389

Numéros	Pages
<i>§ 10. — Droit transitoire</i>	
221.	Les procédures de révision en cours 389
222.	Les plans communaux d'aménagement dérogoires ou révisionnels 389
SECTION IV	
La procédure d'élaboration des plans de secteur	
223.	La procédure d'élaboration des plans de secteur 390
SECTION V	
La procédure conjointe plan-permis	
224.	La procédure conjointe de révision du plan de secteur et d'octroi du permis . . . 390
225.	Champ d'application – Nature du projet. 390
226.	Champ d'application – Initiative de la procédure 391
227.	Procédure 391
228.	Décision 392
229.	Formalités post-décisoires. 392
SECTION VI	
Recours	
230.	Le plan de secteur révisé ou élaboré peut faire l'objet d'un recours devant le Conseil d'État 392
231.	Les conséquences de l'annulation du plan de secteur. 395
232.	Le Conseil d'État peut déclarer un plan de secteur illégal. 396
233.	Le plan de secteur peut faire l'objet d'une contestation devant les cours et tribunaux 396
SECTION VII	
Le suivi environnemental	
234.	Le plan de secteur fait l'objet d'un suivi environnemental 396
SECTION VIII	
Les effets juridiques du plan de secteur	
235.	Le plan de secteur a force obligatoire et valeur réglementaire 398
236.	Les prescriptions des plans de secteur ne sont pas d'ordre public. 399
237.	Les commentaires précédant le plan de secteur n'ont pas valeur réglementaire 399
238.	Les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales ont même valeur juridique 399
239.	La portée du trait séparant deux zones 400
240.	Le projet de plan de secteur n'a aucune force obligatoire, ni valeur réglementaire 400
241.	Le plan de secteur n'a plus, en lui-même, d'effet abrogatoire 402
242.	L'arrêté adoptant le plan de secteur peut approuver l'abrogation des schémas et guides communaux 402
243.	Le plan de secteur n'abroge ni les permis d'urbanisme ni les permis d'urbanisation 402
244.	Les arrêtés pris sur la base d'une autre police administrative. 403
245.	Autres effets de l'entrée en vigueur du plan de secteur 403
246.	Le plan de secteur peut être déclaré totalement ou partiellement illégal . . . 404

Numéros

Pages

**TITRE III
LES GUIDES D'URBANISME
(LIVRE III)**

Maya Tabet

**CHAPITRE I
GÉNÉRALITÉS ET CONTENU**

**SECTION I
Notions**

247.	Introduction	405
248.	Le guide régional d'urbanisme.	406
249.	Le guide communal d'urbanisme	406

**SECTION II
Le contenu des guides d'urbanisme**

250.	Détermination du contenu par le CoDT	407
------	--	-----

§ 1. — Contenu du guide régional d'urbanisme

251.	Contenu visé par le CoDT.	407
252.	Les règlements généraux d'urbanisme sont devenus le guide régional d'urbanisme.	408
253.	Le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme	409
254.	Le règlement général sur les bâtisses en site rural	409
255.	Le règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité	410
256.	Le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.	411
257.	Le règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique des constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et de Charleroi-Bruxelles Sud	412

§ 2. — Contenu du guide communal d'urbanisme

258.	Contenu visé par le CoDT.	413
------	-----------------------------------	-----

**CHAPITRE II
PROCÉDURE D'ÉLABORATION**

**SECTION I
Le guide régional d'urbanisme**

259.	Initiative et avis	413
260.	Pas d'enquête publique	414
261.	Pas d'évaluation des incidences prévue par le CoDT	414
262.	Adoption du guide, publication au <i>Moniteur belge</i> et entrée en vigueur.	415

Numéros	Pages
SECTION II	
Les guides communaux d'urbanisme	
263.	Initiative, évaluation et avis. 415
264.	Enquête publique. 416
265.	Adoption du guide par le conseil communal 416
266.	Avis du fonctionnaire délégué. 416
267.	Approbation ou refus d'approbation par le Gouvernement 416
268.	Publication et entrée en vigueur. 416
SECTION III	
Révision	
269.	Procédure de révision des guides 417
SECTION IV	
Abrogation	
270.	Principes généraux applicables au guide régional et au guide communal d'urbanisme 417
271.	Abrogation automatique du guide communal d'urbanisme 417
SECTION V	
Recours devant le Conseil d'État ou devant les cours et tribunaux	
272.	Le guide régional ou communal d'urbanisme est un acte susceptible de recours 418
CHAPITRE III EFFETS JURIDIQUES	
SECTION I	
Principes	
273.	À l'exception des normes du guide régional d'urbanisme, les guides ont valeur indicative. 419
SECTION II	
Hiéarchie	
274.	Un guide communal peut s'écarter du contenu à valeur indicative d'un guide régional d'urbanisme 419
275.	Coexistence du guide régional et du guide communal sur un même thème 420
276.	Contradiction entre plusieurs indications d'un guide communal d'urbanisme 420
277.	Contradiction entre un schéma et un guide communal d'urbanisme 420
278.	Contradiction entre un schéma et le guide régional d'urbanisme 420
SECTION III	
Déroghations et écarts	
279.	Un permis peut déroger aux normes du guide régional d'urbanisme 420
280.	Un permis peut s'écarter des dispositions à valeur indicative des guides 421
SECTION IV	
Droit transitoire	
281.	Règlements régionaux d'urbanisme. 421
282.	Règlements communaux d'urbanisme 422

Numéros

Pages

TITRE IV
LES PERMIS ET LES CERTIFICATS D'URBANISME :
PRINCIPES GÉNÉRAUX ET PROCÉDURE DE DÉLIVRANCE
(LIVRE IV)

Fabrice Evrard

282-1.	Introduction	423
283.	Actes et travaux soumis à autorisation	423
284.	Actes et travaux dispensés d'autorisation	424

CHAPITRE I
LE PERMIS D'URBANISATION

Francis Haumont

Sophie Turine

285.	Généralités	425
------	-------------------	-----

SECTION I

Les actes soumis à permis d'urbanisation

§ 1. — *Définition*

286.	Principe	426
------	----------------	-----

§ 2. — *Champ d'application : conditions cumulatives*

287.	Première condition : la division du bien doit créer au moins trois lots non bâtis.	426
288.	Deuxième condition : la destination principale des lots doit être l'habitation. ...	427
289.	Troisième condition : le permis d'urbanisation n'est requis que pour certains modes de mise à disposition des lots	428
290.	Périmètre de la demande	429
291.	Exclusion facultative de certains lots du périmètre du permis d'urbanisation	430

SECTION II

Les actes dispensés du permis d'urbanisation

291-1.	Principe	432
--------	----------------	-----

§ 1. — *Terrains non destinés à accueillir de l'habitation*

292.	Les lotissements non résidentiels et les divisions non destinées à l'habitation ne peuvent faire l'objet d'un permis d'urbanisation.	432
------	---	-----

§ 2. — *Cas d'exclusion prévus par le Code*

293.	Cas d'exclusion	432
------	-----------------------	-----

SECTION III

Le contenu du permis d'urbanisation

294.	Contenu normal ou simplifié du dossier de demande de permis.	437
295.	Contenu spécifique du permis d'urbanisation relatif au parc résidentiel de week-end	437
296.	Obligation de justifier de l'existence d'un droit réel sur le bien	437

Numéros	Pages
297. Obligation de mentionner l'existence de servitudes du fait de l'homme ou d'obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol contrares au contenu de la demande de permis d'urbanisation	438
298. Compatibilité avec le plan de secteur	439
299. Le permis d'urbanisation peut être assorti de charges d'urbanisme, à l'exclusion des charges en numéraire.	440
300. Phasage	440

SECTION IV

Les effets du permis d'urbanisation

301. Acte hybride	441
302. Droits acquis sans préjudice des droits civils des tiers	441
303. Valeur indicative	441
304. Le permis d'urbanisation impliquant l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie publique.	442
305. L'effet du permis d'urbanisation peut être suspendu.	442
306. La péremption du permis d'urbanisation	444
307. La péremption du permis d'urbanisation sans charges d'urbanisme	444
308. La péremption du permis d'urbanisation avec charges d'urbanisme.	444
309. La péremption du permis d'urbanisation autorisant des travaux de voirie	445
310. Dérogation aux principes précités	445
311. La péremption du permis d'urbanisation prévoyant diverses phases d'exécution des travaux	445
312. La péremption du permis d'urbanisation s'opère de plein droit	446
313. Suspension du délai de péremption dans plusieurs hypothèses.	446
314. Retrait du permis d'urbanisation.	448
315. Cession du permis d'urbanisation.	449
316. Renonciation au permis d'urbanisation	450
317. Modification du permis d'urbanisation	451
318. L'annulation	453
319. Dispositions transitoires	453

CHAPITRE II
LE PERMIS D'URBANISME

Gentsy George

320. Généralités	454
----------------------------	-----

SECTION I

Les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

321. La construction ou le placement d'une ou plusieurs installations fixes	455
322. Le placement d'une ou plusieurs enseignes, ou un ou plusieurs dispositifs de publicité	458
323. La démolition d'une construction	458
324. La reconstruction	460
325. La transformation d'une construction existante, en ce compris les travaux d'entretien et de conservation	460
326. La création de logement dans une construction existante.	461
327. La modification de la destination de tout ou partie d'un bien	464
328. La modification de la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales	465

Numéros	Pages	
329.	La modification sensible du relief du sol	466
330.	Le boisement ou déboisement	467
331.	L'abattage de certains arbres isolés à haute tige et de certaines haies ou allées	468
332.	L'abattage d'arbres, arbustes ou haies remarquables, et les actes en modifiant l'aspect ou portant atteinte à leur système racinaire	470
333.	Le défrichement ou modification de la végétation de certaines zones protégées	471
334.	La culture de sapins de Noël	472
335.	Le dépôt de véhicules usagés, mitrailles, matériaux ou déchets	472
336.	Le placement d'installations mobiles	473
337.	Les actes et travaux relatifs à des biens protégés	473
338.	Autres actes et travaux soumis à permis par délibération du conseil communal	475
SECTION II		
Les actes et travaux exonérés de permis, d'impact limité ou ne nécessitant pas l'intervention obligatoire d'un architecte		
339.	Généralités	475
340.	Les actes et travaux exonérés de permis d'urbanisme	477
341.	Les actes et travaux d'impact limité ou sans intervention obligatoire d'un architecte	478
SECTION III		
Le contenu du permis d'urbanisme		
342.	L'objet du permis	479
343.	La localisation de la demande et son affectation aux instruments planologiques	480
344.	L'avis du fonctionnaire délégué	480
345.	L'évaluation des incidences	481
346.	Les mesures particulières de publicité	481
347.	La création d'une voirie	481
348.	Les conditions, charges d'urbanisme et garanties financières (renvoi)	482
349.	L'ordre des travaux et le phasage du permis	482
SECTION IV		
Les effets du permis d'urbanisme		
350.	Des droits acquis sans préjudice des droits civils des tiers	482
351.	Le permis à durée limitée	484
352.	La péremption	485
353.	La suspension	488
354.	Le retrait	488
355.	La cession	488
356.	La renonciation	488
357.	La modification	489
358.	L'annulation	489

Numéros	Pages
<p>CHAPITRE III</p> <p>LES CERTIFICATS D'URBANISME</p> <p>France Guérenne</p> <p>Nirina Lepage</p>	
359.	Généralités 489
<p>SECTION I</p> <p>Les deux types de certificats d'urbanisme</p>	
360.	Il existe deux types de certificat d'urbanisme 490
<p>SECTION II</p> <p>Procédure de délivrance</p>	
361.	L'évolution de la procédure de délivrance des certificats d'urbanisme – Renvoi 490
<p>§ 1. — <i>La demande de certificat</i></p>	
362.	La qualité du demandeur 490
363.	La forme de la demande 491
364.	Le contenu de la demande 491
365.	Le dépôt de la demande 491
366.	La demande de certificat et la réunion de projet 491
<p>§ 2. — <i>Organe compétent pour délivrer le certificat</i></p>	
367.	Le collège communal délivre le certificat d'urbanisme n° 1 492
368.	L'autorité compétente pour la délivrance du permis délivre le certificat d'urbanisme n° 2 492
369.	Pas de modification du dossier de certificat en cours de procédure 492
<p>§ 3. — <i>Délai d'instruction de la demande</i></p>	
370.	Délai d'instruction de la demande de certificat d'urbanisme n° 1 492
371.	Délai d'instruction de la demande de certificat d'urbanisme n° 2 493
<p>SECTION III</p> <p>Contenu du certificat d'urbanisme</p>	
<p>§ 1. — <i>Certificat d'urbanisme n° 1</i></p>	
372.	Contenu du certificat d'urbanisme n° 1 493
<p>§ 2. — <i>Certificat d'urbanisme n° 2</i></p>	
373.	Contenu du certificat d'urbanisme n° 2 495
<p>SECTION IV</p> <p>Valeur et effets juridiques</p>	
<p>§ 1. — <i>Certificat d'urbanisme n° 1</i></p>	
374.	Le certificat d'urbanisme n° 1 a une valeur d'information 495
<p>§ 2. — <i>Certificat d'urbanisme n° 2</i></p>	
375.	Le certificat d'urbanisme n° 2 a une valeur d'information et une valeur de décision 496

Numéros	Pages
---------	-------

SECTION V
Voies de recours

§ 1. — *Recours devant le Gouvernement*

376.	Le certificat d'urbanisme n° 1 n'est pas susceptible de recours	497
377.	Le certificat d'urbanisme n° 2 est susceptible de recours	497

§ 2. — *Recours juridictionnel*

378.	Recours au Conseil d'État	498
379.	Recours devant les cours et tribunaux	499

<p>CHAPITRE IV PROCÉDURE</p>

Fabrice Evrard

SECTION I
Les autorités compétentes

§ 1. — *Le collège communal*

379-1.	Introduction	499
380.	Absence d'avis préalable	499
381.	Avis préalable	500
382.	Avis conforme	500

§ 2. — *Le fonctionnaire délégué*

383.	Compétence subsidiaire pour divers actes et travaux	501
384.	Le demandeur est une personne de droit public ou il s'agit d'actes et travaux d'utilité publique	501
385.	Actes et travaux s'étendant sur le territoire de plusieurs communes ou situés dans des zones ou périmètres spécifiques	503
386.	Actes et travaux relatifs aux constructions ou équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général	504
387.	Actes et travaux relatifs au patrimoine exceptionnel	505
388.	Compétence dérogatoire de la commune	505
389.	Compétence spécifique en matière de permis de mines et pour instruire des dossiers impliquant une « procédure conjointe » ou la compétence du Gouvernement	506
390.	Compétence de plusieurs fonctionnaires délégués : choix du demandeur	506

§ 3. — *Le Gouvernement wallon*

391.	Compétence « classique » en matière de recours et de suspension	507
392.	Compétence en matière de délivrance des permis	507

SECTION II
Les dossiers de demande

§ 1. — *Dossier de demande de permis*

393.	Une demande, en bonne et due forme	508
394.	Le dossier de demande de permis d'urbanisme doit comporter une série de documents et renseignements	509
395.	Le dossier de demande de permis d'urbanisation doit comporter une série de documents et renseignements	510

Numéros	Pages	
396.	La production de documents complémentaires peut être demandée	511
397.	Aucune qualité particulière n'est requise pour introduire une demande de permis d'urbanisme.	511
398.	Une qualité particulière est requise pour introduire une demande de permis d'urbanisation.	512
399.	Les demandes de permis d'urbanisme et d'urbanisation doivent comporter des plans	512
400.	Permis d'urbanisation et existence de servitudes contraires.	513
401.	La demande doit contenir une justification des éventuelles dérogations ou écarts sollicités.	513
402.	L'objet de la demande de permis d'urbanisme doit être correctement qualifié.	513
403.	Contenu irrégulier ou incomplet du dossier de demande	514
404.	Responsabilité d'un dossier complet	518
<i>§ 2. — Dossier de demande de certificat d'urbanisme</i>		
405.	Certificat d'urbanisme n° 1	518
406.	Certificat d'urbanisme n° 2	518
407.	À titre exceptionnel, la production de documents complémentaires peut être demandée	519
SECTION III		
La réunion de projet		
408.	Principe	519
409.	Réunion préalable au dépôt d'une demande de permis	519
410.	Procédure et déroulement	520
411.	Invitation des instances amenées à être consultées	520
412.	Réunion obligatoire ou facultative	520
413.	Établissement d'un procès-verbal non décisionnel.	521
SECTION IV		
Le dépôt de la demande		
414.	La demande est adressée à l'autorité compétente pour statuer sur la demande	521
415.	Permis d'urbanisme et certificats d'urbanisme traités suivant le même formalisme procédural	521
416.	Il est en principe accusé réception de la demande dans les 20 jours	521
417.	Les suites de l'accusé de réception ou du relevé des pièces manquantes	522
418.	Forme et contenu de l'accusé de réception	523
419.	La demande de permis doit respecter les règles sur l'emploi des langues.	523
420.	En principe, le collège communal n'est pas tenu de vérifier la véracité des renseignements de la demande.	524
421.	Accusé de réception et évaluation des incidences	524
422.	L'instruction de la demande démarre dès l'envoi de l'accusé de réception	524
423.	Une demande de permis d'urbanisme peut toujours être retirée	524
SECTION V		
Les consultations		
424.	Consultation obligatoire d'un service ou d'une commission	525
425.	Autrement, la consultation d'un service ou d'une commission reste facultative	525
426.	Envoi du dossier pour avis, aux instances consultées, en début d'instruction.	526
427.	Délai d'avis de 30 ou de 45 jours.	526

Numéros	Pages
428. Avis du fonctionnaire délégué ou du collège communal en cours de procédure	527
429. Les instances et administrations régionales consultées doivent respecter les règles sur l'emploi des langues	527
SECTION VI	
Les formalités complémentaires	
430. Généralités	528
<i>§ 1. — Mesures particulières de publicité</i>	
431. Principes généraux	528
432. Certaines demandes de permis sont soumises à enquête publique	529
433. Certaines demandes de permis ne sont pas soumises à enquête publique	530
434. Un projet formant un tout ne peut artificiellement faire l'objet de plusieurs demandes pour éviter l'enquête publique, voire une quelconque formalité liée à l'instruction de la demande	530
435. Seul un dossier complet de demande de permis peut être soumis à enquête publique	530
436. Les documents soumis à enquête publique ne peuvent être rédigés dans une langue étrangère	530
437. Certaines demandes de permis sont soumises à annonce de projet	531
438. Certaines demandes de permis ne sont pas soumises à annonce de projet	531
<i>§ 2. — Projet impliquant l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale</i>	
439. L'article D.IV.41 est le pendant de l'ancien article 129 ^{quater} du CWATUP.	532
<i>§ 3. — Modification de la demande en cours de procédure</i>	
440. Accord préalable	533
441. Une éventuelle modification de la demande n'entraîne pas automatiquement de nouvelles mesures de publicité	533
442. Impact en termes de procédure	534
<i>§ 4. — Suppression de l'obtention préalable d'un certificat de patrimoine</i>	
443. Abrogation du mécanisme du certificat de patrimoine	534
<i>§ 5. — Hébergement de loisirs</i>	
444. Les demandes de permis liées à un hébergement de loisirs doivent faire l'objet de mesures particulières de publicité	535
445. Approbation préalable et obligatoire d'un schéma d'orientation local, dans certaines hypothèses	535
446. Conditions d'établissement des villages de vacances et documents devant composer le dossier de demande	536
447. Conditions d'établissement et d'urbanisation d'un parc résidentiel de week-end et documents devant composer le dossier de demande de permis	537
SECTION VII	
La décision	
<i>§ 1. — Délai</i>	
448. Principes	538
A. — Décision du collège communal	
449. Formulaire	539
450. Délai	539

Numéros	Pages	
451.	Notification	540
452.	Conséquences du non-respect du délai	540
B. — Décision du fonctionnaire délégué		
453.	Formulaire	541
454.	Délai	541
455.	Conséquences du non-respect du délai	541
C. — Décision du Gouvernement		
456.	Délai	542
§ 2. — <i>Contenu de la décision</i>		
457.	Généralités	542
A. — Sur la demande de permis		
458.	Décision expresse	542
459.	Refus ou permis conditionnel	542
B. — Sur la demande de certificat d'urbanisme		
460.	Décision sur la demande de certificat d'urbanisme n° 2	543
SECTION VIII		
Les conditions et charges assortissant les permis		
France Guérenne		
Nirina Lepage		
§ 1. — <i>Les conditions</i>		
461.	Généralités	543
A. — Types de condition		
462.	Généralités	544
463.	Motifs liés à la viabilisation du terrain	544
464.	Motifs liés à la protection des personnes, des biens ou de l'environnement	547
465.	Motifs liés à la planologie en cours	551
B. — Compétence		
466.	Les autorités compétentes pour délivrer un permis se prononcent sur les conditions	551
467.	Les conditions peuvent assortir les permis mais aussi le certificat d'urbanisme n° 2	551
468.	Les conditions doivent être en principe en lien avec l'urbanisme	552
C. — Caractéristiques		
469.	Les exigences des conditions	553
D. — Réalisation des conditions et garanties		
470.	Les conditions peuvent être assorties d'un délai et d'une garantie	555
E. — Recours		
471.	Les conditions peuvent être imposées dans le cadre du recours	555

Numéros	Pages
F. — Sanction en cas de non-respect	
472.	Le non-respect des conditions est une infraction. 556
§ 2. — Les charges d'urbanisme	
A. — Notion	
473.	Généralités 556
474.	La charge peut être externe au projet. 556
475.	La charge est imposée lors de la délivrance du permis 557
B. — Types de charges	
476.	Actes et travaux à l'exclusion de toute contribution en numéraire 557
477.	Cession gratuite. 557
C. — Autorité compétente	
478.	Les autorités compétentes pour délivrer un permis se prononcent sur les charges 558
D. — Principe de proportionnalité	
479.	Généralités 558
480.	La détermination du coût des charges 559
481.	Le principe d'égalité et de confiance légitime 559
482.	Garantie financière 559
E. — Réalisation des charges et garanties	
483.	Les conditions peuvent être assorties d'un délai et d'une garantie 559
F. — Sanction liée à l'absence de réalisation des charges d'urbanisme	
484.	Le non-respect des charges est une infraction 560
SECTION IX	
La tutelle du fonctionnaire délégué	
§ 1. — Conditions d'application	
485.	Contrôle de légalité 560
§ 2. — Procédure	
486.	Les suites de la suspension 561
SECTION X	
Recours au Gouvernement	
§ 1. — Titulaires du droit de recours et délais d'introduction	
A. — Le demandeur	
487.	Recours dans les 30 jours 562
488.	Gouvernement « saisi » à défaut de décision en première instance. 563
B. — La commune ou le fonctionnaire délégué	
489.	Recours par une autorité publique 563
490.	Délai d'introduction du recours 564

Numéros	Pages
<i>§ 2. — Procédure</i>	
491.	Forme d’envoi du recours 564
492.	Accusé de réception – Instruction du recours 564
493.	Audition par la Commission d’avis sur les recours 565
494.	Emploi des langues. 566
<i>§ 3. — Décision</i>	
495.	Forme – Délai – Compétence au fond. 566
<i>§ 4. — Formalités complémentaires et éventuelles</i>	
496.	Mesures particulières de publicité 568
497.	Plans modificatifs. 568
<i>§ 5. — Dispositions transitoires</i>	
498.	Recours pendant au 1 ^{er} juin 2017. 568
SECTION XI	
Formalités post-décisoires	
<i>§ 1. — Affichage du permis</i>	
499.	Modalités d’affichage du permis et documents à disposition 569
<i>§ 2. — Notification du début des travaux</i>	
500.	Notification du commencement des travaux 569
<i>§ 3. — Indication de l’implantation des constructions nouvelles</i>	
501.	Indication de l’implantation des constructions 569
<i>§ 4. — Déclaration d’achèvement des travaux</i>	
502.	Déclaration d’achèvement 569
<i>§ 5. — Constat de l’exécution des conditions ou des charges d’urbanisme et responsabilité décennale</i>	
503.	Exécution des conditions et des charges et responsabilité. 570
<i>§ 6. — Publicité</i>	
504.	Mentions dans la publicité relative à certains permis 570
SECTION XII	
Obligations d’information sur le statut administratif des biens	
Laurence de Meeûs	
504-1.	Principes et renvois 570
<i>§ 1. — Mentions dans les actes de cession</i>	
505.	Les actes de cession concernés 571
506.	Rappel de trois règles de base 572
<i>§ 2. — Titulaire de l’obligation d’information en cas de cession</i>	
507.	Obligation d’information en cas de cession. 572
<i>§ 3. — Informations dans les actes préalables à toute division</i>	
508.	Informations à mentionner en cas de division postérieure à un permis d’urbanisation ou d’urbanisme de constructions groupées 572
509.	Informations à mentionner en cas de division non soumise à permis. 572

Numéros	Pages
<i>§ 4. — Informations dans les actes postérieurs à la modification d'un permis d'urbanisation</i>	
510. Formalités post-modification du permis d'urbanisation	573
<i>§ 5. — Informations en cas de cession de permis</i>	
511. Information sur les obligations en cas de cession de permis	573
<i>§ 6. — Accès aux informations</i>	
512. Accès aux informations	573
<p style="text-align: center;">CHAPITRE V RENSEIGNEMENTS À FOURNIR Fabrice Evrard</p>	
513. Renseignements à fournir par l'Administration	574
<p style="text-align: center;">CHAPITRE VI PERMIS EN RELATION AVEC D'AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES Fabrice Evrard</p>	
514. Permis de recherche de mines	575
515. Décret relatif au permis d'environnement (projet mixte) et décret relatif aux implantations commerciales (projet intégré)	575
516. Activités autorisées avant l'entrée en vigueur du plan de secteur	576
<p style="text-align: center;">CHAPITRE VII DISPOSITIONS TRANSITOIRES Fabrice Evrard</p>	
517. Généralités	576
518. Permis d'urbanisation existant – Valeur juridique	576
519. Permis d'urbanisation existant – Péremption	576
520. Permis d'urbanisation existant – Modification	577
521. Permis d'urbanisme existant – Péremption	577
<p style="text-align: center;">TITRE V AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME OPÉRATIONNELS (LIVRE V) Laurence de Meeûs Emilie Dumortier</p>	
521-1. Généralités	579

Numéros	Pages
CHAPITRE I LES SITES À RÉAMÉNAGER (« SAR »)	
522.	Rappel historique 579
SECTION I Notion et champ d'application	
523.	Notions 580
§ 1. — <i>Le « site » et son périmètre</i>	
524.	Site et périmètre 580
§ 2. — <i>« Réaménager un site »</i>	
525.	Réaménagement d'un site 581
SECTION II Procédures	
526.	Principe 582
§ 1. — <i>Adoption du périmètre par le Gouvernement</i>	
527.	Adoption provisoire 582
528.	Adoption définitive 583
§ 2. — <i>Nouveautés apportées par la réforme</i>	
529.	Les modifications procédurales 584
530.	a) Absence de rapport sur les incidences environnementales 584
531.	b) L'arrêté adoptant définitivement le périmètre SAR vaut permis d'urbanisme 585
532.	c) Adoption conjointe d'un périmètre SAR à l'inscription d'un ZER, ZEC au plan de secteur 585
SECTION III Effets	
533.	Portée juridique 586
534.	Cession du site 586
535.	Restauration paysagère et environnementale 586
536.	Expropriation ou préemption 587
537.	Compétence du fonctionnaire délégué 587
538.	Subventions 587
539.	Investigations et contrôles 588
540.	Procédure conjointe « périmètre/permis » 588
541.	Procédure conjointe « plan/périmètre » 588
542.	Dispense de permis d'urbanisation 588
SECTION IV Disposition transitoire	
543.	Droit transitoire 588
CHAPITRE II LES PÉRIMÈTRES DE REMEMBREMENT URBAIN (PRU)	
544.	Le périmètre de remembrement urbain 589

Numéros	Pages
SECTION I	
Notion et champ d'application	
545.	Notion 589
546.	Concept de « projet d'urbanisme » 589
547.	Fonctions urbaines 590
548.	Voiries et espaces publics 590
SECTION II	
Procédure	
<i>§ 1. — Adoption du périmètre de remembrement urbain</i>	
549.	Adoption provisoire 590
550.	Adoption définitive 591
<i>§ 2. — Absence d'évaluation des incidences</i>	
551.	Absence d'évaluation des incidences environnementales 591
SECTION III	
Effets	
552.	Valeur juridique 592
553.	Procédure périmètre/permis 593
554.	Compétence du fonctionnaire délégué 593
555.	Dispense de permis d'urbanisation 593
556.	Expropriation ou préemption 593
557.	Subventions 593
SECTION IV	
Disposition transitoire	
558.	Droit transitoire 594
CHAPITRE III	
PÉRIMÈTRE – PERMIS	
559.	L'adoption d'un périmètre de site à réaménager ou d'un périmètre de remembrement urbain peut valoir permis 594
560.	Le dossier relatif à l'adoption du périmètre comporte un volet permis 594
561.	Les règles d'adoption du périmètre et celles relatives à la demande de permis sont applicables 595
562.	Le Gouvernement adopte définitivement le périmètre et délivre le permis ... 595
563.	Le délai de péremption du permis est lié à l'adoption du périmètre 595
CHAPITRE IV	
FINANCEMENT ET SUBVENTIONS	
564.	Un fonds d'aménagement opérationnel est créé (art. D.V.17) 596
565.	Un fonds budgétaire des sites à réaménager et des sites de réhabilitation paysagère et environnementale est créé (art. D.V.18) 596
566.	La Région wallonne peut accorder des subventions 596

Numéros

Pages

<p>CHAPITRE V</p> <p>LES AUTRES OUTILS OPÉRATIONNELS</p>

SECTION I

Les sites de réhabilitation paysagère et environnementale

567.	Sites à réaménager dont la réhabilitation paysagère et environnementale est d'intérêt régional	597
568.	Droit transitoire	597

SECTION II

La revitalisation urbaine

569.	La revitalisation urbaine vise à la restauration de l'habitat	597
570.	La revitalisation urbaine est une opération mixte secteur privé/secteur public	598
571.	Le partenaire privé doit assurer un investissement minimum dans certaines actions spécifiques	598
572.	La commune introduit un dossier de revitalisation urbaine auprès du Gouvernement	598
573.	Le dossier est soumis au pôle aménagement du territoire et à la cellule de coordination (art. R.V.13-4)	599
574.	Le Gouvernement approuve le périmètre et le projet de revitalisation	599
575.	Le taux de subvention de la Région est en principe de 100 %	599

SECTION III

La rénovation urbaine*§ 1. — Principes*

576.	Notion	599
577.	La Région peut accorder une subvention à la commune pour une opération de rénovation urbaine	600
578.	Les dépenses subventionnables sont variées	600

§ 2. — Procédure

579.	La commune introduit un dossier de rénovation urbaine	600
580.	Le dossier de rénovation urbaine comprend six types de documents.	600
581.	La réalisation du dossier de rénovation urbaine bénéficie d'une subvention.	601
582.	Le pôle aménagement du territoire remet un avis	601
583.	Le Gouvernement marque son approbation	601

§ 3. — Subventions

584.	Les taux de subventions relatifs à l'acquisition d'immeubles ou à l'exécution de travaux sont identiques	601
585.	La subvention pour le conseiller en rénovation urbaine est annuelle.	602

§ 4. — Droits et obligations de la commune

586.	La commune établit deux rapports sur l'état d'avancement de l'opération	602
587.	La commune tient un inventaire de l'opération de rénovation urbaine.	602
588.	La commune respecte l'affectation des projets qui ont bénéficié d'une subvention	602
589.	La commune peut être contrainte de rembourser tout ou partie de la subvention	602

Numéros	Pages
---------	-------

SECTION IV

Les zones d'initiatives privilégiées

590.	Le Gouvernement détermine des zones d'initiative privilégiée	603
------	--	-----

TITRE VI

LA POLITIQUE FONCIÈRE (LIVRE VI)

Francis Haumont

591.	Les instruments de la politique foncière en lien avec le développement territorial sont divers	605
------	--	-----

CHAPITRE I

L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

592.	Les fondements de l'expropriation	605
------	---	-----

SECTION I

Les biens susceptibles d'expropriation

593.	Le CoDT élargit la liste des biens expropriables	607
594.	L'aménagement prévu par le plan de secteur peut être réalisé par le biais de l'expropriation	607
595.	Les schémas communaux peuvent fonder les expropriations nécessaires . . .	608
596.	Les biens sis dans un périmètre d'aménagement et d'urbanisme opérationnels peuvent être expropriés	608
597.	D'autres périmètres permettent l'expropriation	608

SECTION II

Les pouvoirs expropriants

598.	Les pouvoirs expropriants pouvant se fonder sur le CoDT sont exhaustivement listés	609
------	--	-----

SECTION III

La procédure administrative

599.	La procédure d'adoption de l'arrêté d'expropriation varie	609
------	---	-----

§ 1. — *La procédure de droit commun*

600.	L'expropriation nécessite un arrêté d'expropriation	609
601.	Le dossier d'expropriation doit contenir un certain nombre de renseignements	609
602.	L'arrêté d'expropriation doit être suffisamment motivé	610
603.	Le dossier d'expropriation est soumis à consultation et notification	610
604.	Le Gouvernement ou le conseil communal approuve l'expropriation	610
605.	Les formalités post-décisoires	610

§ 2. — *La procédure conjointe*

606.	L'arrêté d'expropriation peut être adopté simultanément au document d'urbanisme qui en est le fondement	610
------	---	-----

Numéros	Pages
SECTION IV	
La procédure judiciaire	
607.	La procédure judiciaire est celle du décret du 22 novembre 2018. 611
SECTION V	
Les indemnités	
608.	Les indemnités se calculent conformément au droit commun 612
609.	La valeur de l'immeuble est estimée compte non tenu des plus ou moins-values due au document d'urbanisme. 612
610.	Les expropriations successives sont considérées comme formant un tout à la date du premier arrêté d'expropriation 612
611.	L'indemnité prend en compte le coût des études et des travaux de réaménagement dans les SAR et les SRPE. 613
612.	L'indemnité ne prend pas en compte la plus-value due aux travaux <i>in extremis</i> 613
SECTION VI	
L'expropriation à la demande d'un tiers	
613.	Dans certaines circonstances, des propriétaires peuvent demander l'expropriation des biens qui leur sont nécessaires. 613
614.	Les demandeurs doivent posséder plus de la moitié du périmètre concerné. . . 614
615.	Composition du dossier de demande 614
616.	Décision sur la demande 615
617.	La mise à disposition des biens expropriés 615
SECTION VII	
Le comité d'acquisition	
618.	Le pouvoir expropriant peut demander l'intervention du comité d'acquisition 615
SECTION VIII	
La renonciation à l'expropriation	
619.	L'expropriation doit être effective dans les dix ans de l'approbation du plan d'expropriation. 615
CHAPITRE II	
LE DROIT DE PRÉEMPTION	
620.	Le droit de préemption conforté par le CoDT. 616
SECTION I	
Le champ d'application	
621.	Le champ d'application du droit de préemption est étendu et affiné. 616
§ 1. — <i>Les périmètres de préemption</i>	
622.	Les biens préemptables 617
623.	Certains biens du périmètre ne peuvent être préemptés 617
624.	Commentaires. 618
§ 2. — <i>L'objet de la préemption</i>	
625.	L'objet de la préemption doit être fixé 618
§ 3. — <i>Les pouvoirs préemptants</i>	
626.	La liste des pouvoirs préemptants et leur désignation par arrêté. 619

Numéros	Pages	
<i>§ 4. — Les actes générateurs</i>		
627.	Seules certaines aliénations sont soumises au droit de préemption. 619	
<i>§ 5. — La durée</i>		
628.	Un périmètre de préemption peut avoir une durée de quinze ans, renouvelable 620	
SECTION II		
Procédure d'adoption des périmètres de préemption		
629.	Le CoDT instaure une procédure administrative d'adoption des périmètres. . . 620	
630.	La procédure peut être d'initiative gouvernementale ou d'un titulaire du droit de préemption. 621	
631.	Le périmètre de préemption peut être adopté conjointement à la décision qui le fonde. 621	
632.	Le périmètre de préemption peut être adopté dans le cadre d'une procédure spécifique 621	
633.	Recours au Conseil d'État 621	
SECTION III		
La procédure de préemption		
634.	Le CoDT énonce les modalités procédurales de la préemption 622	
<i>§ 1. — La procédure en cas d'aliénation de gré à gré</i>		
635.	La procédure débute par une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) 622	
636.	La DIA est gérée par le Gouvernement 622	
637.	La décision des bénéficiaires du droit de préemption 623	
638.	La préemption et le paiement du prix 623	
639.	La renonciation à exercer le droit de préemption 623	
<i>§ 2. — La procédure en cas de vente publique</i>		
640.	La procédure de préemption en cas de vente publique est spécifique 623	
SECTION IV		
Obligations et sanction		
641.	Aucun acte ne peut être passé sans respecter la procédure de préemption. . . 624	
642.	La sanction du non-respect 624	
SECTION V		
Conclusions		
643.	La portée du droit de préemption appelle quelques observations 624	
<table border="1" style="width: 100%; margin: 10px auto;"> <tr> <td style="text-align: center;"> <p>CHAPITRE III</p> <p>LE REMEMBREMENT ET LE RELOTISSEMENT</p> </td> </tr> </table>		<p>CHAPITRE III</p> <p>LE REMEMBREMENT ET LE RELOTISSEMENT</p>
<p>CHAPITRE III</p> <p>LE REMEMBREMENT ET LE RELOTISSEMENT</p>		
644.	Le remembrement et le relotissement inchangés depuis 1962 625	
SECTION I		
Principe		
645.	Le relotissement et le remembrement urbains sont des processus de réaménagement des parcelles existantes 625	

Numéros		Pages
SECTION II		
La procédure		
646.	La procédure de remembrement ou de relotissement n'est pas clairement définie et repose essentiellement sur la négociation	626
SECTION III		
Les effets juridiques du remembrement		
647.	Le remembrement est assorti de multiples effets juridiques	626
SECTION IV		
Perspective		
648.	Vers une réutilisation de remembrement-relotissement	627
CHAPITRE IV L'INDEMNISATION DES MOINS-VALUES		
649.	Le maintien du mécanisme de l'indemnisation des moins-values d'urbanisme	627
SECTION I		
Le principe		
650.	Les moins-values résultant d'un plan de secteur peuvent faire l'objet d'une indemnisation.	628
SECTION II		
Les exceptions		
651.	Il existe des exceptions au droit à l'indemnisation.	628
SECTION III		
Les conditions		
652.	La moins-value doit résulter d'un plan de secteur en vigueur.	629
653.	La moins-value doit résulter d'une interdiction de construire ou d'urbaniser . .	629
654.	La moins-value doit résulter de la suppression de l'affectation existante . .	629
655.	L'affectation normale d'un bien dépend notamment de critères objectifs . .	630
656.	La moins-value doit être effective	631
SECTION IV		
Le calcul de l'indemnité		
657.	Le calcul de l'indemnité.	632
SECTION V		
Procédure		
658.	Seule une juridiction peut allouer cette indemnisation	633
659.	Les actions se prescrivent selon un double délai.	634
SECTION VI		
Exécution de l'obligation d'indemnisation		
660.	L'indemnisation peut se faire par la révision du plan de secteur ou le rachat de la parcelle	634
SECTION VII		
Droit transitoire		
661.	Mécanisme transitoire	635

Numéros	Pages
---------	-------

SECTION VIII

Conclusions

662.	Observations conclusives	635
------	------------------------------------	-----

CHAPITRE V

LES BÉNÉFICES RÉSULTANT DE LA PLANIFICATION

663.	La captation partielle des plus-values d'urbanisme	635
------	--	-----

SECTION I

La taxe régionale sur les bénéfices résultant de la planification

664.	Le principe d'une taxe régionale sur les bénéfices résultant de la planification	636
665.	Le CoDT liste les modifications de destination susceptibles de donner lieu à taxation	637
666.	Les exemptions	637
667.	La taxation peut être réduite.	638
668.	La taxation peut être suspendue.	638
669.	Le redevable de la taxe.	639
670.	La taxe est fondée sur un bénéfice calculé forfaitairement	639
671.	Les bénéfices fonciers sont inscrits dans un registre	639
672.	Divers	639
673.	Observations conclusives	639

SECTION II

Les taxes communales

674.	La taxation communale des plus-values d'urbanisme	640
------	---	-----

§ 1. — *La taxe communale sur les terrains non bâtis*

675.	L'inventaire des parcelles à bâtir non bâties	640
676.	Les terrains à bâtir non construits peuvent être taxés	640
677.	Certains propriétaires peuvent être exonérés de la taxe	641

§ 2. — *Les taxes de récupérations des frais d'équipement*

(Morgane Crispin a réalisé la mise à jour documentaire de ce §)

678.	Le coût des équipements communautaires peut être récupéré à charge des citoyens	641
------	---	-----

A. — *La taxe communale d'urbanisation*

679.	La taxe communale d'urbanisation est une taxe forfaitaire	642
680.	La taxe communale d'urbanisation est imposée aux propriétaires riverains d'une voirie équipée	642
681.	La taxe communale d'urbanisation est calculée par mètre courant de façade	643

B. — *La taxe de remboursement*

682.	La taxe de remboursement est une taxe de répartition	643
683.	La taxe de remboursement est imposée aux propriétaires riverains d'une voirie à équiper ou à modifier	644
684.	La taxe de remboursement est calculée par mètre courant de façade	644

Numéros

Pages

TITRE VII
INFRACTIONS ET SANCTIONS (LIVRE VII)

France Guérenne

685.	Le non-respect des obligations découlant de la réglementation de l'urbanisme est passible, depuis la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire, de sanction	645
------	--	-----

CHAPITRE I
LES ACTES INFRACTIONNELS

SECTION I
Les listes des actes infractionnels

686.	Les deux catégories d'actes infractionnels	646
------	--	-----

SECTION II
Les assouplissements

687.	Le CoDT instaure plusieurs mécanismes qui visent à assouplir la matière des infractions mais non à régulariser toutes les infractions	654
------	---	-----

CHAPITRE II
LES CONTREVENANTS

687-1.	Énumération	660
688.	Le maître de l'ouvrage	660
689.	Le propriétaire	660
690.	Les professionnels de la construction	661

CHAPITRE III
LE CONSTAT DES INFRACTIONS

691.	De multiples agents peuvent constater les infractions	663
------	---	-----

SECTION II
Accès aux lieux et au chantier

692.	Droit d'accès aux lieux et chantier	664
693.	Refus d'accès	665
694.	Documents à disposition des agents	665

SECTION III
Avertissement préalable et mise en conformité

695.	Généralisation du mécanisme d'avertissement	665
------	---	-----

SECTION IV
Procès-verbal d'infraction et envoi

696.	Procès-verbal d'infraction	665
697.	Force probante des procès-verbaux	665

Numéros		Pages
698.	Notification	666
699.	Effet de la notification du procès-verbal sur les demandes de permis.....	666
700.	Recours	667

<p>CHAPITRE IV ORDRE D'INTERRUPTION DES TRAVAUX</p>

701.	Les actes et travaux peuvent être interrompus.....	667
	SECTION I Ordre verbal d'interruption	
702.	Ordre d'interruption immédiate	667
	SECTION II Confirmation écrite	
703.	Confirmation écrite de l'ordre d'interruption	669
704.	Notification du procès-verbal et de la confirmation de l'ordre d'interruption. . .	669
	SECTION III Demande de levée de l'ordre	
705.	Recours contre l'ordre d'interruption.	670
706.	Le recours de droit commun est possible	670
707.	Les pouvoirs du juge des référés	670
	SECTION IV Mesures complémentaires	
708.	Mesures complémentaires en ce compris la pose de scellés	672

<p>CHAPITRE V POURSUITES DEVANT LE TRIBUNAL CORRECTIONNEL</p>

709.	Principe	673
	SECTION I Délai accordé au Procureur du Roi pour manifester son intention de poursuivre	
710.	Un délai de rigueur de 90 jours est accordé au Procureur du Roi	673
	SECTION II Les titulaires du droit d'action	
711.	Compétence du fonctionnaire délégué et du collège	674
	SECTION III Forme de l'intervention des autorités compétentes	
712.	L'intervention du fonctionnaire délégué ou du collège peut prendre plusieurs formes.....	675
	SECTION IV Forme de la demande de réparation	
713.	Absence de formalisme de la demande	676
	SECTION V Exigence de motivation de la demande de réparation	
714.	Motivation de la demande de réparation	676

Numéros	Pages
SECTION VI	
Mesures de réparation	
715.	La nature des mesures de réparation 677
716.	Les types de mesures de réparation 677
SECTION VII	
Le rôle du juge	
717.	Le constat de l'infraction 679
718.	Le prononcé de la sanction pénale 679
719.	Le prononcé de la sanction civile 680
720.	Le choix de la mesure de réparation 681
SECTION VIII	
Exécution du jugement	
721.	Exécution du jugement en cas de manquement du condamné 681
SECTION IX	
Astreinte et dépens	
722.	Astreinte 682
723.	Dépens 683
SECTION X	
Le dépassement du délai raisonnable	
724.	La prise en compte du dépassement du délai raisonnable 683
CHAPITRE VI	
POURSUITES DEVANT LE TRIBUNAL CIVIL	
725.	Le fonctionnaire délégué ou le collège communal peut poursuivre la réparation de l'infraction devant le tribunal civil 685
SECTION I	
La réunion de concertation	
726.	Réunion de concertation préalable 685
SECTION II	
Action civile	
727.	L'action civile peut être obligatoire 686
CHAPITRE VII	
TRANSACTION ET RÉGULARISATION	
728.	Dans certains cas et à certaines conditions, une transaction peut intervenir 687
CHAPITRE VIII	
PERMIS DE RÉGULARISATION ET PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT D'INFRACTION	
729.	Généralités 690
730.	Recevabilité 690

Numéros		Pages
731.	Législation applicable.....	692
732.	Motivation spécifique.....	692

**CHAPITRE IX
LES MESURES DE RESTITUTION**

733.	Le mécanisme des mesures de restitution.....	692
------	--	-----

**CHAPITRE X
DROIT DES TIERS ET DISPOSITIONS DIVERSES**

734.	Les actions des tiers lésés.....	694
735.	Les recours de droit commun.....	695

**CHAPITRE XI
MESURES DE PUBLICITÉ CONTENUES
DANS L'ACTE INTRODUCTIF D'INSTANCE**

736.	Transcription de la citation devant le tribunal.....	695
737.	Hypothèque légale garantissant l'exécution du jugement en cas de carence du condamné.....	696

**CHAPITRE XII
DROIT TRANSITOIRE**

738.	Dispositions de droit transitoire.....	696
------	--	-----

**TITRE VIII
PARTICIPATION DU PUBLIC ET ÉVALUATION DES INCIDENCES
DES PROJETS, PLANS ET PROGRAMMES (LIVRE VIII)**

738-1.	Généralités.....	697
--------	------------------	-----

**CHAPITRE I
PARTICIPATION DU PUBLIC**

Fabrice Evrard
Gentsy George

**SECTION I
Dispositions générales**

739.	Principes.....	697
740.	Classification des documents d'aménagement et des autorisations soumis à une participation du public – Principes généraux.....	699
741.	Principes applicables en matière de révision de plan de secteur.....	700
742.	Prise en compte des réclamations.....	702

Numéros	Pages
SECTION II	
Les formes de participation du public	
§ 1. — <i>La réunion d'information préalable</i>	
743. Objectif	703
§ 2. — <i>L'annonce de projet</i>	
A. — Champ d'application	
744. <i>Ratio legis</i>	703
745. Champ d'application	704
B. — Formalités	
746. Affichage – Durée – Modalités d'accès à l'information	705
§ 3. — <i>L'enquête publique</i>	
A. — Champ d'application	
747. Principes	707
B. — Formalités	
748. Mesures d'annonce générale	707
749. Cas spécifiques : le schéma de développement du territoire et le plan de secteur	709
750. Annonce individuelle aux riverains, aux États voisins et aux Régions voisines	710
751. Mesures de publicité ou d'information supplémentaires et pouvoir de substitution	711
752. Durée	712
753. Contenu et modalités d'accès à l'information – Formulation des réclamations	713
SECTION III	
La publicité de la décision	
754. Principes	714
755. La publication au <i>Moniteur belge</i>	714
756. L'affichage	715
757. La transcription	717
758. La publication sur internet	717
759. La notification	717

<p>CHAPITRE II</p> <p>ÉVALUATION DES INCIDENCES DES PROJETS</p>

Francis Haumont

Fabrice Evrard

SECTION I	
Dispositions générales	
§ 1. — <i>Principes et objectifs</i>	
760. Objectifs de l'évaluation	718
761. Actes administratifs concernés par le système de l'évaluation des incidences ..	719

Numéros	Pages
<i>§ 2. — Évaluation unique</i>	
762. Projet impliquant plusieurs autorisations : système unique d'évaluation . . .	720
SECTION II	
La notice d'évaluation des incidences	
<i>§ 1. — Définition et champ d'application</i>	
763. Notion	721
<i>§ 2. — Contenu</i>	
764. Éléments d'informations	721
765. Analyse spécifique de l'autorité	723
766. Décision motivée	724
767. Jurisprudence abondante du Conseil d'État	726
SECTION III	
L'étude d'incidences	
<i>§ 1. — Définition et champ d'application</i>	
768. Définition	728
769. Projets soumis à étude d'incidences	728
770. Absence de réalisation d'une étude pourtant obligatoire : conséquence	729
<i>§ 2. — Contenu</i>	
771. Éléments d'informations	730
772. Avis demandé à l'autorité sur le contenu de l'étude	731
<i>§ 3. — Auteur de l'étude d'incidences</i>	
773. Choix, par le demandeur, d'un auteur agréé	731
774. Critères et procédure d'agrément	732
775. Récusation du bureau d'études	732
<i>§ 4. — Aspects procéduraux en cas de réalisation d'une étude d'incidences</i>	
A. — Consultation préalable du public	
776. Consultation obligatoire préalable du public	733
B. — Réalisation de l'étude d'incidences	
777. Déroulement de l'étude d'incidences	733
C. — Enquête publique et consultations	
778. Les projets et l'étude d'incidences sont soumis à enquête publique obligatoire et avis divers	734
<i>§ 5. — Décision</i>	
779. Motivation de la décision	735
<i>§ 6. — Publicité post-décisoire</i>	
780. Notification et mesures de publicité	736
<i>§ 7. — Lien avec l'évaluation appropriée Natura 2000</i>	
781. Évaluation des projets et Natura 2000	736

Numéros

Pages

CHAPITRE III
ÉVALUATION DES INCIDENCES DES PLANS ET SCHÉMAS

Francis Haumont

SECTION I

Objectifs et champ d'application§ 1. — *Les objectifs*

782.	La directive 2001/42/CE et l'évaluation des plans et schémas	737
783.	La transposition de la directive 2001/42/CE en droit de l'urbanisme wallon . .	738
784.	Les buts de l'évaluation environnementale.	738

§ 2. — *Le champ d'application*

785.	Le plan de secteur et les schémas sont soumis à évaluation	739
786.	L'élaboration, la révision et l'abrogation sont visées.	741
787.	Les plans et schémas exonérés	741

SECTION II

L'évaluation des incidences environnementales

788.	Les évaluations des plans et des schémas : le rapport sur les incidences environnementales.	745
------	--	-----

SECTION III

La décision

789.	L'adoption du plan ou du schéma	748
790.	La déclaration environnementale.	748
791.	Publication	748

SECTION IV

Divers

792.	Lien avec l'évaluation des incidences des projets.	749
793.	Lien avec l'évaluation appropriée Natura 2000	749

TITRE IX

LE NOTAIRE ET L'URBANISME

Francis Haumont

794.	Le rôle du notaire dans la mise en œuvre du CoDT est important	753
------	--	-----

SECTION I

Les obligations d'information du notaire

795.	Le notaire est tenu d'informer les parties à un acte sur les contraintes d'urbanisme	753
------	---	-----

§ 1. — *Les obligations légales d'information
sur le statut administratif des biens*

796.	Le notaire doit indiquer dans tout acte de cession des informations sur le statut du bien	754
------	--	-----

Numéros	Pages
797. Le notaire doit rappeler trois règles de base	755
798. Information sur les obligations en cas de cession de permis	755
<i>§ 2. — Les obligations de conseil</i>	
799. Au-delà de ses obligations légales, le notaire a des obligations de conseil.	755
800. Le notaire est tenu de vérifier certains faits ou déclarations	756
801. Le devoir d'information et d'investigation du notaire quant à la situation infractionnelle du bien cédé	756
SECTION II	
Les actes qui incombent au notaire	
802. En cas de division d'un bien ne faisant pas l'objet d'un permis d'urbanisation, le notaire est tenu d'accomplir certains actes.	757
803. En cas de division postérieure à un permis, le notaire doit dresser un acte de division avant toute cession d'un lot	757
804. En cas de modification du permis d'urbanisation, le notaire doit dresser un acte des modifications apportées	758
805. Dans le périmètre d'un site à réaménager non encore réaménagé, le notaire ne peut, sans autorisation préalable, passer un acte de constitution de droit réel	758
SECTION III	
Responsabilité notariale	
806. En cas de non-respect de ses obligations légales, le notaire peut engager sa responsabilité tant civile que pénale	758
807. En cas de manquement à ses obligations de conseil, le notaire engage sa responsabilité	759
Bibliographie	761