

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 | |
| <i>§ 1. — 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 |
| <i>§ 2. — 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. <i>a)</i> 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. <i>b)</i> La commission d'avis sur recours | 161 |
| 26. <i>c)</i> Le pôle « Environnement » | 162 |
| 27. Les missions du pôle | 162 |
| 28. La portée des avis du pôle | 162 |
| 29. <i>d)</i> 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> |
|---|

Francis Haumont

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

| 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 |

**CHAPITRE IV
PROCÉDURE**

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 |
| <p style="text-align: center;">CHAPITRE III</p> <p style="text-align: center;">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</p> <p>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</p> <p>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. | 703 |
| § 2. — <i>L'annonce de projet</i> | |
| A. — Champ d'application | |
| 744. | 703 |
| 745. | 704 |
| B. — Formalités | |
| 746. | 705 |
| § 3. — <i>L'enquête publique</i> | |
| A. — Champ d'application | |
| 747. | 707 |
| B. — Formalités | |
| 748. | 707 |
| 749. | 709 |
| 750. | 710 |
| 751. | 711 |
| 752. | 712 |
| 753. | 713 |
| SECTION III | |
| La publicité de la décision | |
| 754. | 714 |
| 755. | 714 |
| 756. | 715 |
| 757. | 717 |
| 758. | 717 |
| 759. | 717 |

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

| |
|--|
| <p>Francis Haumont</p> <p>Fabrice Evrard</p> |
|--|

SECTION I

Dispositions générales

§ 1. — *Principes et objectifs*

| | |
|------|-----|
| 760. | 718 |
| 761. | 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 |