

Table des matières

Liste des principaux sigles	13
------------------------------------	----

Préface	15
----------------	----

INTRODUCTION

Chapitre 1. Les notions d’urbanisme, d’aménagement du territoire et de développement territorial	21
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Section 1. Notions d’urbanisme et de droit de l’urbanisme	21
-----------------------------------------------------------	----

Section 2. Notions d’aménagement du territoire et de droit de l’aménagement du territoire	22
-------------------------------------------------------------------------------------------	----

Section 3. Notion de développement territorial	22
------------------------------------------------	----

Section 4. Liens entre aménagement du territoire, urbanisme et développement territorial	24
------------------------------------------------------------------------------------------	----

Chapitre 2. L’évolution de la réglementation de l’urbanisme et de l’aménagement du territoire en Belgique et en Région wallonne	27
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Section 1. L’évolution historique	27
-----------------------------------	----

Sous-section 1. Avant la Première Guerre mondiale	27
---------------------------------------------------	----

Sous-section 2. De la Première Guerre mondiale à 1962	27
-------------------------------------------------------	----

Sous-section 3. De 1962 à 1980	28
--------------------------------	----

Sous-section 4. De 1980 à 1997	28
--------------------------------	----

Sous-section 5. De 1997 à ce jour	29
-----------------------------------	----

Section 2. L’évolution philosophique	36
--------------------------------------	----

Sous-section 1. De l’intérêt individuel vers l’intérêt général	36
----------------------------------------------------------------	----

Sous-section 2. Vers un droit emprunt d’environnement	37
-------------------------------------------------------	----

Sous-section 3.	De la rationalisation des fonctions et de l'extension des limites de la ville vers la mixité des fonctions et la densification de l'urbanisation	39
Sous-section 4.	D'un droit passif vers un droit prospectif	40
Sous-section 5.	D'un droit de limitation et de contrôle vers un droit opérationnel et interventionniste	41
Sous-section 6.	D'un droit figé vers un droit mouvant	42
Sous-section 7.	D'un droit directif vers un droit	43
Chapitre 3.	Les caractéristiques du droit de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et du développement territorial	45
Section 1.	Un droit régional	45
Section 2.	Un droit essentiellement administratif	45
Chapitre 4.	La conformité du Code du développement territorial au droit européen de l'environnement	49
PARTIE I.		
DISPOSITIONS GÉNÉRALES		
Chapitre 1.	Les objectifs et moyens	53
Section 1.	Les objectifs	53
Sous-section 1.	La gestion d'un patrimoine commun : le territoire de la Wallonie	53
Sous-section 2.	Le développement territorial durable et attractif	54
§ 1.	Le développement durable	54
§ 2.	Le développement territorial durable	55
§ 3.	Le développement territorial attractif	56
Section 2.	Les moyens	56
Chapitre 2.	Les acteurs du droit de l'urbanisme en Région wallonne	57
Section 1.	La Région wallonne	57
Sous-section 1.	Le Parlement wallon	57
Sous-section 2.	Le gouvernement wallon	57

Sous-section 3. Le ministre ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions	57
Sous-section 4. Le fonctionnaire délégué	58
Sous-section 5. Le fonctionnaire technique	59
Section 2. La commune	59
Sous-section 1. Le conseil communal	59
Sous-section 2. Le collège communal	60
Sous-section 3. Le bourgmestre	60
Section 3. Les organes consultatifs	60
Sous-section 1. Le Pôle « Aménagement du territoire » (anciennement la Commission régionale d'aménagement du territoire (CRAT))	60
Sous-section 2. Le Pôle « Environnement » (anciennement Conseil wallon de l'Environnement pour le Développement durable (CWEDD))	62
Sous-section 3. La Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM)	62
Sous-section 4. La commission d'avis sur les recours	62
Sous-section 5. Les autres instances consultatives	64
Section 4. Les auteurs de projets agréés	64
Sous-section 1. Les auteurs agréés pour la réalisation des documents d'urbanisme	64
Sous-section 2. Les auteurs agréés pour la réalisation d'études d'incidences sur l'environnement	65
Chapitre 3. Les modalités d'envoi et calcul des délais	67

PARTIE II. LA PLANIFICATION

Introduction	71
Chapitre 1. Les schémas	73
Section 1. Le schéma de développement du territoire (SDT)	73
Sous-section 1. Définition	73
Sous-section 2. Le contenu du schéma de développement du territoire	74
§ 1. Le contenu obligatoire	74
A. Analyse contextuelle	74

B. Stratégie territoriale	75
1. Les objectifs de développement territorial et d'aménagement du territoire	76
2. Les principes de mise en œuvre des objectifs	78
3. La structure territoriale	78
§ 2. Le contenu facultatif	81
§ 3. Le contenu actuel et futur du schéma de développement du territoire	81
A. Le contenu actuel du schéma de développement du territoire	81
1. Définition et portée	82
2. Contenu	82
i. Le volet analytique	82
ii. Volet normatif	83
B. Le contenu futur du schéma de développement du territoire	85
Sous-section 3. Procédure d'élaboration ou de révision	86
§ 1. L'initiative d'établir le schéma de développement du territoire appartient au seul gouvernement wallon	86
§ 2. Les consultations préalables à l'adoption du projet de schéma de développement du territoire	86
A. Les consultations obligatoires	86
B. Les consultations facultatives	87
§ 3. L'évaluation environnementale de l'avant-projet de schéma de développement du territoire	87
§ 4. L'adoption du projet de schéma par le gouvernement	87
§ 5. L'enquête publique	88
§ 6. Les consultations postérieures à l'adoption du projet	89
A. Les consultations obligatoires	89
B. Les consultations facultatives	89
§ 7. L'adoption définitive du schéma de développement du territoire par le gouvernement et les formalités postérieures à l'adoption du schéma	89
§ 8. La révision du schéma de développement du territoire	90
§ 9. Le recours au Conseil d'État contre l'arrêté adoptant définitivement le schéma de développement du territoire	90
Sous-section 4. Effets du schéma de développement du territoire	91
§ 1. Principes	91
A. Application généralisée dans le cadre de l'élaboration de tous les instruments planologiques et des guides	91
B. Hypothèses limitées d'application dans le cadre des procédures de délivrance des permis et certificats d'urbanisme n° 2	91
§ 2. Les possibilités d'écarts	92

Section 2. Les schémas (pluri)communaux	93
Sous-section 1. Le schéma de développement pluricommunal	93
§ 1. Notions	93
A. Définition	93
B. Contenu	95
1. Contenu obligatoire	95
i. L'analyse contextuelle	95
ii. La stratégie territoriale	96
a. Les objectifs pluricommunaux	96
b. La mise en œuvre des objectifs pluricommunaux	97
c. La structure territoriale	97
2. Contenu facultatif	98
§ 2. Procédure d'adoption et de révision	98
A. La procédure d'adoption	98
1. Principe	98
2. Élaboration du projet de schéma de développement pluricommunal	98
i. Initiative des communes	98
ii. Information des communes limitrophes de l'initiative	99
iii. Détermination des modalités d'établissement du schéma par les communes	99
iv. Auteur du schéma et comité d'accompagnement	100
v. Rapport sur les incidences environnementales	101
vi. Adoption du projet de schéma	101
vii. Enquête publique	101
viii. Avis	101
ix. Adoption définitive du schéma de développement pluricommunal	102
x. Approbation ou refus du schéma définitif par le gouvernement	103
a. Adoption du schéma définitif par l'ensemble des communes concernées	103
b. Absence d'adoption du schéma par une ou plusieurs communes	104
c. Demande de documents modificatifs	104
xi. Publicité	105
B. La révision du schéma de développement pluricommunal	105
§ 3. Suivi des incidences environnementales	106
§ 4. Abrogation du schéma de développement pluricommunal	106
Sous-section 2. Les schémas communaux	108
§ 1. Le schéma de développement communal	108
A. Notion	108

B. Contenu	108
1. Contenu obligatoire	108
i. L'analyse contextuelle	109
ii. La stratégie territoriale	109
a. Les objectifs communaux	109
b. Les principes de mise en œuvre des objectifs	110
c. La structure territoriale	110
2. Contenu facultatif	111
§ 2. Le schéma d'orientation local	111
A. Notion	111
B. Contenu	111
1. Contenu obligatoire	111
i. Analyse contextuelle	111
ii. Objectifs, carte d'orientation et indications du schéma d'orientation local	112
a. Les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme	112
b. La carte d'orientation	113
c. Les indications permettant une division d'un bien sans demande de permis d'urbanisation	116
2. Contenu facultatif	116
3. Régime dérogatoire	116
§ 3. Procédure d'élaboration et de révision des schémas communaux	118
A. L'adoption des schémas communaux	118
1. Élaboration du projet de schéma	118
i. Initiative	118
ii. Rapport sur les incidences environnementales	119
iii. Adoption du projet de schéma	119
2. Consultations	120
i. Enquête publique	120
ii. Avis	121
3. Adoption définitive des schémas communaux	122
4. Approbation ou refus par le gouvernement	122
i. Décision du gouvernement	122
ii. Demande de documents modificatifs	123
5. Publicité	124
B. La révision des schémas communaux	124
§ 4. Suivi des incidences environnementales	124
§ 5. Abrogation des schémas communaux	125
Sous-section 3. Effets juridiques et hiérarchie des schémas	126
§ 1. Effets juridiques	126
§ 2. Hiérarchie	128

Sous-section 4. Droit transitoire	129
§ 1. Quant au schéma de développement de l'espace régional	129
§ 2. Quant au schéma de structure communal	129
§ 3. Quant au rapport urbanistique et environnemental	130
§ 4. Quant au plan communal d'aménagement	131
§ 5. Quant au plan directeur et au schéma directeur	133
Chapitre 2. Le plan de secteur	135
Section 1. Contenu du plan de secteur	138
Sous-section 1. Le contenu obligatoire du plan de secteur	139
§ 1. La situation de fait et de droit	139
§ 2. L'affectation des zones au plan de secteur	141
A. Les zones destinées à l'urbanisation	142
1. La zone d'habitat	142
i. La résidence	142
ii. Les activités non résidentielles	142
iii. Les espaces verts publics	144
2. La zone d'habitat à caractère rural	145
i. Les activités autres que la résidence, les activités agricoles et leurs activités de diversification	145
ii. Les espaces verts publics	146
3. La zone d'habitat vert	146
4. La zone de services publics et d'équipements communautaires	147
i. La zone de services publics et d'équipements communautaire marquée de la surimpression C.E.T. ou zone de centre d'enfouissement technique	149
ii. La zone de services publics et d'équipements communautaire marquée de la surimpression C.E.T. ou zone de centre d'enfouissement technique désaffecté	150
5. La zone de loisirs	150
6. Les zones d'activité économique	151
i. La zone d'activité économique mixte	155
ii. La zone d'activité économique industrielle	156
iii. La zone d'activité économique spécifique	157
iv. La zone d'aménagement communal concerté à caractère économique	158
v. La zone de dépendances d'extraction	159
7. La zone d'enjeu régional	160
8. La zone d'enjeu communal	161

B. Les zones non destinées à l'urbanisation	161
1. La zone agricole	161
i. Le maintien et la formation du paysage	162
ii. Le logement des exploitants	163
iii. Les activités de diversification complémentaires à l'activité agricole	163
iv. Les modules de production d'énergie qui alimentent l'exploitation	163
v. L'implantation d'éoliennes	164
vi. Les activités récréatives et de plein air	164
vii. Le boisement	165
viii. La culture intensive d'essences forestières	166
ix. Les mares	166
x. La pisciculture	166
xi. Les refuges de pêche	167
xii. Les refuges de chasse	167
xiii. Les petits abris pour animaux	167
2. La zone forestière	168
i. Les constructions indispensables à la sylviculture	168
ii. La conservation de l'équilibre écologique	169
iii. Le maintien et la formation du paysage	170
iv. La culture des sapins de Noël	170
v. Activité accessoire : la production d'énergie	170
vi. Les éoliennes	171
vii. La pisciculture	171
viii. Les refuges de chasse	171
ix. Les refuges de pêche	172
x. Les activités d'accueil du public	172
xi. L'hébergement de loisirs	173
xii. Les activités de parcs animaliers	174
xiii. Le déboisement à des fins agricoles	175
3. La zone d'espaces verts	176
4. La zone naturelle	177
5. La zone de parc	177
i. la zone de parc de moins de cinq hectares	177
ii. la zone de parc d'une superficie de plus de cinq hectares	179
6. La zone d'extraction	179
7. La zone mixte. la zone d'aménagement communal concerté	180
i. Mise en œuvre de la zone d'aménagement communal concerté	180
ii. Zone d'aménagement communal concerté non affectée et dérogation au plan de secteur	181

C. Le tracé ou le périmètre de réservation projeté des principales infrastructures de communication	181
1. Le tracé des principales infrastructures de communication	181
2. Les principales infrastructures de communication	182
3. Les principales infrastructures de transports d'électricité	183
4. Principales infrastructures de transport de gaz naturel	183
5. Principales infrastructures de transport de fluide	183
Sous-section 2. Le contenu facultatif du plan de secteur	184
§ 1. Les périmètres de protection en surimpression	184
§ 2. Le périmètre de point de vue remarquable	184
§ 3. Le périmètre de liaison écologique	185
§ 4. Le périmètre d'intérêt paysager	185
§ 5. Le périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique	186
§ 6. Le périmètre d'extension de zone d'extraction	186
§ 7. Les prescriptions supplémentaires	186
Section 2. Les procédures d'élaboration et de révision du plan de secteur	187
Sous-section 1. Notions introductives	187
Sous-section 2. La procédure d'adoption/révision du plan de secteur	188
§ 1. L'autorité compétente	188
§ 2. Principes applicables aux révisions de plan de secteur	188
A. Principe de contiguïté de l'urbanisation	188
B. Principe d'urbanisation compacte	189
C. Principe de la compensation planologique ou alternative	190
D. Compensations opérationnelles	192
E. Compensations environnementales	192
F. Compensations énergétiques	192
G. Compensations en termes de mobilité	193
H. Compensations alternatives et principe de proportionnalité	193
I. Compensations alternatives et plan de secteur	193
J. Exception au principe de la compensation	194
1. Zone d'enjeu régional	194
2. Zone d'enjeu communal	194
Sous-section 3. La procédure proprement dite	195
§ 1. Le dossier de base	195
§ 2. La procédure d'initiative gouvernementale	197
§ 3. La procédure d'initiative communale	198
A. Conditions	198

B. Procédure	198
1. Délibération du conseil communal sollicitant la révision du plan de secteur	198
2. Réunion d'information préalable	198
3. Envoi de la décision, par le conseil communal au gouvernement	199
4. Consultations par le gouvernement	199
5. Décision gouvernementale de révision ou d'élaboration du plan de secteur	199
6. Formalités post-décisoires	200
§ 4. La procédure à l'initiative d'une personne physique ou morale, privée ou publique	200
A. Dossier de base	200
B. Avis du conseil communal et de la commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité	200
C. Réunion d'information préalable	201
D. Introduction de la demande	201
E. Consultations par le gouvernement	201
F. Décision gouvernementale de révision ou d'élaboration du plan de secteur	202
G. Formalités postdécisoires	202
§ 5. La procédure de droit commun	202
A. Le projet de Plan de secteur fait l'objet d'une évaluation environnementale	203
B. Intervention du Pôle « Aménagement du territoire »	203
C. Consultation des personnes et instances	203
D. Modification du projet en cours d'instruction	204
E. Consultation du public/mesures particulières de publicité	204
F. Consultation des autorités compétentes d'un autre État membre de l'Union européenne ou à la Convention d'Espoo	206
G. Consultations du Pôle « Aménagement du territoire » et du Pôle « Environnement »	206
H. Avis du conseil communal	207
I. Adoption définitive	207
J. Publication et notification	208
Sous-section 4. Les procédures accélérées	210
§ 1. La procédure de révision de plan de secteur en vue de l'inscription d'une zone d'enjeu régional sans compensation	210
A. Phase de consultation	211
B. Avis des instances consultées	211
C. Adoption définitive par le gouvernement	212
D. Publication et notification	213

§ 2. Révision de plan de secteur en vue de l'inscription d'une zone d'enjeu communal sans compensation ou révision de plan de secteur ne nécessitant pas de compensation	214
A. Phase de consultation	216
B. Enquête publique	216
C. Avis des instances consultées	216
D. Adoption définitive par le gouvernement	217
E. Publication et notification	219
Section 3. Procédure conjointe plan-permis	219
Sous-section 1. La procédure	220
Section 4. Effets juridiques du plan de secteur	221
Sous-section 1. Effets du projet de plan de secteur	221
Sous-section 2. Effets du plan de secteur	221

PARTIE III. LES GUIDES

Chapitre 1. Le guide régional d'urbanisme	229
Section 1. Notion	229
Section 2. Contenu	230
Sous-section 1. Indications	230
Sous-section 2. Normes	232
Sous-section 3. Coordinations officielles	233
Section 3. Procédure d'élaboration	235
Sous-section 1. Adoption du guide régional d'urbanisme	235
§ 1. Élaboration du projet de guide régional d'urbanisme	235
A. Initiative	235
B. Adoption du projet	235
§ 2. Consultation	235
§ 3. Adoption définitive du guide régional d'urbanisme	236
§ 4. Publicité	236
Sous-section 2. Remarques	236
Chapitre 2. Le guide communal d'urbanisme	239
Section 1. Notion	239
Section 2. Contenu	239

Section 3. Procédure d'élaboration	240
Sous-section 1. Élaboration du projet de guide communal d'urbanisme	240
§ 1. Initiative	240
§ 2. Adoption du projet	240
Sous-section 2. Consultation	241
§ 1. Avis	241
§ 2. Enquête publique	241
Sous-section 3. Adoption définitive du guide communal d'urbanisme	241
Sous-section 4. Approbation ou refus par le gouvernement	242
§ 1. Décision du gouvernement	242
§ 2. Demande de documents modificatifs	242
Sous-section 5. Publicité	243
Chapitre 3. Les dispositions communes au guide régional d'urbanisme et au guide communal d'urbanisme	245
Section 1. Procédure de révision	245
Section 2. Abrogation des guides	245
Section 3. Effets juridiques et hiérarchie des guides	247
Sous-section 1. Effets juridiques	247
Sous-section 2. Hiérarchie	248
§ 1. Lien entre le guide régional d'urbanisme et le guide communal d'urbanisme	248
§ 2. Lien entre les schémas et les guides	248
Section 4. Droit transitoire	249
Sous-section 1. Règlements régionaux d'urbanisme	249
§ 1. Prescriptions ayant valeur indicative	249
§ 2. Prescriptions ayant valeur réglementaire	250
Sous-section 2. Règlements communaux d'urbanisme	250

PARTIE IV. LES ÉCARTS ET LES DÉROGATIONS

Chapitre 1. Les écarts	257
Section 1. Ne pas compromettre les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme	258

Section 2.	Contribuer à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis	262
Chapitre 2.	Les dérogations	265
Section 1.	Les conditions particulières applicables aux dérogations au plan de secteur	266
Sous-section 1.	Actes et travaux dans les constructions, installations, bâtiments existants ou autorisés	266
§ 1.	Transformation, agrandissement, reconstruction, modification de destination et création de logement	268
A.	Actes et travaux de transformation	269
B.	Actes et travaux d'agrandissement	269
C.	Actes et travaux de reconstruction	271
D.	Actes et travaux de modification de destination et de création de logement	273
§ 2.	Construction(s) existante(s) avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui a/ont été autorisée(s) après l'entrée en vigueur du plan de secteur	274
§ 3.	Affectation, actuelle ou future, de la/des construction(s) qui ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur	275
Sous-section 2.	Actes et travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments ou d'installations réguliers en empiétant sur une zone contiguë à laquelle ils ne sont pas conformes	275
Sous-section 3.	Modules de production d'électricité ou de chaleur et installations d'épuration	277
Sous-section 4.	Règle du comblement ou de remplissage/parachèvement	279
Sous-section 5.	Extraction ou valorisation de roches ornementales	281
Sous-section 6.	Permis délivrés par le gouvernement ou le fonctionnaire délégué, permis d'intérêt général	282
Section 2.	Les dérogations aux normes d'un guide régional d'urbanisme	285
Section 3.	Les conditions générales applicables aux dérogations au plan de secteur et aux normes d'un guide régional d'urbanisme	285
Sous-section 1.	La dérogation doit être justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé	286

Sous-section 2.	La dérogation ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application	287
Sous-section 3.	La dérogation concerne un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis	288

PARTIE V. LES PERMIS ET CERTIFICATS

Chapitre 1. Le permis d'urbanisation		291
Introduction		291
Section 1. Notion		292
Section 2. Actes soumis à permis d'urbanisation		292
Sous-section 1. Les éléments constitutifs		293
§ 1. Une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien		293
§ 2. Une division de l'ensemble immobilier		294
§ 3. Une division en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation		295
§ 4. Le projet d'ensemble doit porter principalement sur la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation ainsi que, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat.		299
Sous-section 2. Les exceptions au permis d'urbanisation		301
§ 1. Les lots non destinés à l'habitation		301
§ 2. Les actes de donation		302
§ 3. Les actes involontaires		302
§ 4. Les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale		303
§ 5. La règle du « comblement »		304
§ 6. Le cas des permis d'urbanisme de constructions groupées		305
A. La cession d'un ou de plusieurs lots non destinés à l'habitation		306
B. La création de lots au sein des permis d'urbanisme de constructions groupées		307

§ 7. La division d'un bien situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectations des sols, d'un site à réaménager ou d'un site de réhabilitation paysagère, d'un périmètre de remembrement urbain ou d'un périmètre de revitalisation	308
A. La division d'un bien situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ou d'une carte d'affectations des sols	308
B. La division d'un bien situé dans le périmètre d'un site à réaménager ou d'un site de réhabilitation paysagère et environnementale, d'un périmètre de remembrement urbain ou de revitalisation urbaine	310
Section 3. Le contenu du permis d'urbanisation	311
Sous-section 1. Les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme	312
Sous-section 2. Les mesures de mises en œuvre des objectifs	314
Sous-section 3. Le dossier technique relatif à la voirie	314
Sous-section 4. Le phasage éventuel	314
Sous-section 5. Preuve de la titularité d'un droit réel	315
Sous-section 6. Les dérogations et écarts	316
Sous-section 7. Les conditions et charges	317
Section 4. Les effets du permis d'urbanisation	319
Sous-section 1. La valeur juridique du permis d'urbanisation	319
§ 1. L'écart ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation	321
§ 2. Contribuer à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis	323
Sous-section 2. Le permis d'urbanisation confère des droits acquis	325
Sous-section 3. Les effets particuliers du permis d'urbanisation	325
Section 5. La péremption du permis d'urbanisation	326
Sous-section 1. Le délai de péremption	327
Sous-section 2. Les actes conférant un caractère définitif au permis d'urbanisation	327
§ 1. Le permis d'urbanisation sans charges d'urbanisme	327
§ 2. Le permis d'urbanisation avec charges d'urbanisme	328
Sous-section 3. Les effets de la péremption	329
Sous-section 4. Le régime transitoire	331
Section 6. La suspension du permis d'urbanisation	333
Section 7. Le retrait du permis d'urbanisation	334

Section 8. La cession du permis d'urbanisation	335
Section 9. La renonciation au permis d'urbanisation	336
Section 10. La modification du permis d'urbanisation	336
Chapitre 2. Le permis d'urbanisme	339
Section 1. Notion – Champ d'application	339
Sous-section 1. Actes et travaux soumis à permis	340
§ 1. Construire ou placer une installation fixe	340
§ 2. Placer une enseigne ou un dispositif de publicité	343
§ 3. Démolir une construction	343
§ 4. Reconstruire	345
§ 5. Transformer une construction existante	346
§ 6. Créer un nouveau logement dans une construction existante	347
§ 7. Modifier la destination de tout ou partie d'un bien	350
§ 8. Modifier la répartition des surfaces de vente dans un bâtiment commercial	352
§ 9. Modifier sensiblement le relief du sol	354
§ 10. Boiser ou déboiser	356
§ 11. Abattre des arbres isolés à haute tige, des haies ou des allées	357
§ 12. Altérer un arbre, arbuste ou haie remarquable	359
§ 13. Défricher ou modifier la végétation	363
§ 14. Cultiver des sapins de Noël	364
§ 15. Utiliser habituellement un terrain pour des dépôts ou le placement d'installations mobiles	365
A. Pour le dépôt de véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets	365
B. Pour le placement d'installations mobiles	366
§ 16. Entreprendre ou laisser entreprendre des travaux de restauration relatifs à un bien protégé	367
Sous-section 2. Dispenses de permis et aménagements procéduraux instaurés par le gouvernement	369
§ 1. Actes et travaux dispensés de permis, qui sont d'impact limité ou qui ne requièrent pas le concours d'un architecte	369
A. Principes	369
B. Nomenclature des actes et travaux dispensés de permis, qui ne requièrent pas le concours d'un architecte	370
C. Circulaire ministérielle du 20 juillet 2017	457
§ 2. Dispenses de permis et écart ou dérogation	458

Sous-section 3. Actes et travaux soumis à permis par le conseil communal	459
Section 2. Le contenu du permis d'urbanisme	459
Sous-section 1. L'objet de la demande de permis d'urbanisme	460
Sous-section 2. La localisation du projet en droit et en fait	461
Sous-section 3. L'évaluation des incidences environnementales	462
Sous-section 4. Les mesures de participation du public	462
Sous-section 5. L'avis d'instances ou de commissions	463
Sous-section 6. Les dérogations et les écarts	464
Sous-section 7. L'appréciation du bon aménagement des lieux	464
Sous-section 8. Les conditions, les charges d'urbanisme et les garanties financières	465
Sous-section 9. L'ordre et le phasage des travaux	465
Section 3. Les effets du permis d'urbanisme	465
Sous-section 1. Le principe : des droits acquis	465
Sous-section 2. Les limites du principe	466
§ 1. Les droits civils des tiers	466
§ 2. Le permis à durée limitée	467
§ 3. La péremption	468
A. Le régime commun de la péremption	468
B. Le régime dérogatoire de la péremption	469
C. La suspension du délai de péremption	470
D. Les effets de la péremption.	470
E. Le droit transitoire	470
§ 4. La suspension	471
A. La nécessité d'obtention d'autres autorisations	471
B. La tutelle du fonctionnaire délégué	473
C. Le recours du fonctionnaire délégué et du collègue communal	473
D. La découverte fortuite de biens archéologiques	473
E. La réalisation d'études ou projet conformément au décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols	473
§ 5. La cession	474
§ 6. La renonciation	476
§ 7. La modification	477
§ 8. L'annulation	478
§ 9. Le retrait	478
Chapitre 3. Le permis d'urbanisme de constructions groupées	481

Chapitre 4. Les certificats	485
Section 1. Les deux types de certificats	485
Sous-section 1. Le certificat d'urbanisme n° 1	485
§ 1. Les données juridiques relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme	486
§ 2. Les données juridiques relevant d'autres polices administratives	486
§ 3. Les données factuelles qui dépendent de l'état du bien et qui sont susceptibles d'avoir un impact sur les potentialités urbanistiques du bien	487
Sous-section 2. Le certificat d'urbanisme n° 2	487
Section 2. Les effets	488
Sous-section 1. Les effets du certificat n° 1	488
Sous-section 2. Les effets du certificat n° 2	489

PARTIE VI. LA PROCÉDURE D'INSTRUCTION DES PERMIS ET DES CERTIFICATS

Introduction

Chapitre 1. Les délais de rigueur	495
Chapitre 2. Les autorités compétentes	497
Section 1. Demandes de permis et de CU2 de la compétence du collège communal	497
Sous-section 1. Principes	497
§ 1. Le collège communal exerce la compétence résiduaire	497
§ 2. Le collège doit être régulièrement constitué	498
§ 3. Le collège communal partage, dans certaines hypothèses, sa compétence avec le fonctionnaire délégué	499
Sous-section 2. Demandes ne nécessitant pas l'avis du fonctionnaire délégué	499
§ 1. Demande ne nécessitant pas l'avis du fonctionnaire délégué en raison de leur situation	499
§ 2. Actes et travaux ne nécessitant pas l'avis du fonctionnaire délégué en raison de leur nature	500
§ 3. Avis facultatif du fonctionnaire délégué	501

Sous-section 3. Demandes nécessitant l'avis simple du fonctionnaire délégué	501
§ 1. Principes	501
§ 2. Hypothèses	502
§ 3. Possibilité de refuser sans solliciter l'avis du fonctionnaire délégué	502
Sous-section 4. Demandes nécessitant l'avis conforme du fonctionnaire délégué	502
§ 1. Principes	502
§ 2. Hypothèses	503
§ 3. Possibilité de délivrer un refus de permis ou un certificat défavorable sans solliciter l'avis du fonctionnaire délégué	503
Sous-section 5. Demandes de la compétence du fonctionnaire délégué	503
§ 1. Principes	503
§ 2. Compétence du fonctionnaire délégué liée à la personne du demandeur	504
§ 3. Compétence du fonctionnaire délégué en raison de la nature des actes et travaux pour lesquels l'autorisation est sollicitée	505
§ 4. Compétence du fonctionnaire délégué en raison de la localisation du projet	508
§ 5. Compétence du fonctionnaire délégué pour statuer sur les demandes de permis relatives à des modifications mineures des permis délivrés par le gouvernement et sur les demandes de permis sollicitées par le titulaire d'un permis de recherche de mines ou par le concessionnaire d'une mine	508
§ 6. Demandes relevant pour partie de la compétence du collège communal et pour partie de la compétence du fonctionnaire délégué	509
A. Principe : compétence du fonctionnaire délégué	509
B. Exception : compétence du collège communal	509
§ 7. Compétence pour délivrer le permis lorsque le collège communal n'a pas statué dans le délai sur la demande de permis ou de CU2	510
Section 2. Demandes de permis de la compétence du gouvernement	510
Sous-section 1. Compétence pour statuer sur les recours contre les décisions du collège communal ou du fonctionnaire délégué sur les demandes de permis et de CU2	510

Sous-section 2.	Compétence pour statuer sur saisine automatique contre les refus tacites de permis ou certificats d'urbanisme défavorable tacites tant du collège communal que du fonctionnaire délégué	510
Sous-section 3.	Actes et travaux justifiés par des motifs impérieux d'intérêt général	511
Sous-section 4.	Actes et travaux autorisés dans le cadre des procédures conjointes plan-permis et périmètre-permis	512
Chapitre 3.	Le demandeur de permis d'urbanisme, d'urbanisation ou de CU2	513
Section 1.	Le demandeur de permis d'urbanisation	513
Section 2.	Le demandeur de permis d'urbanisme ou de CU2	513
Chapitre 4.	La réunion de projet	517
Section 1.	Principe	517
Section 2.	Caractère facultatif ou obligatoire de la réunion	517
Sous-section 1.	Principe. réunion facultative	517
Sous-section 2.	Exception. réunion obligatoire	517
Section 3.	Participants	519
Section 4.	Procédure	519
Section 5.	Valeur du procès-verbal	521
Chapitre 5.	Les formalités préalables à l'introduction de certaines demandes de permis ou de CU2	523
Section 1.	Adoption d'un schéma d'orientation local	523
Section 2.	Réalisation d'une étude d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement	523
Section 3.	Réalisation d'une étude d'orientation ou d'une étude combinée	524
Section 4.	Consultation à deux reprises de l'administration wallonne du patrimoine (ci-après, « AWaP »)	526

Chapitre 6. La procédure de délivrance de permis ou de certificat proprement dite	527
Section 1. Le dossier de demande	527
Sous-section 1. La composition du dossier de demande	527
§ 1. Principe	527
§ 2. Contenu	529
§ 3. La demande de permis dérogatoire ou contenant un écart	530
§ 4. Les demandes de permis de construction groupée d'habitations possèdent un contenu spécifique	531
§ 5. La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement ou l'étude d'incidences sur l'environnement	531
§ 6. Documents à annexer à la demande en vertu du décret sur l'assainissement des sols	532
§ 7. Documents à annexer à la demande en vertu du CoPat	533
§ 8. Autres documents que ceux prévus par le CoDT, les formulaires de demande ou d'autres réglementations	534
§ 9. Nombre d'exemplaires de dossier de demande à déposer	535
Sous-section 2. Le dépôt de la demande	535
§ 1. Le récépissé de dépôt	535
§ 2. L'accusé de réception	536
§ 3. Étude d'incidences facultative	539
§ 4. Le relevé des pièces manquantes	540
§ 5. Sanction à l'absence d'envoi de l'accusé de réception ou de relevé des pièces manquantes dans le délai	542
A. Demande de la compétence du collège communal	542
B. Demande de la compétence du fonctionnaire délégué	543
Sous-section 3. L'instruction de la demande proprement dite	543
§ 1. Principes applicables	543
§ 2. La consultation de certaines administrations et instances	544
A. Instances consultées	544
B. Procédure et sanction	550
1. Avis des commissions et instances	550
2. Avis du fonctionnaire délégué	550
3. Avis du collège communal	551
C. Computation des délais d'avis	551
D. Portée de l'avis	552
1. Principes	552
2. Avis simple ou consultatif	553
i. Notion	553
ii. Hypothèses d'avis simples	553

3. Avis conforme ou obligatoire	553
i. Notion	553
ii. Hypothèses d'avis conformes du fonctionnaire délégué	554
iii. Hypothèse d'avis conforme de l'administration wallonne du patrimoine et de la Commission royale des monuments sites et fouilles	554
§ 3. Ouverture, modification ou suppression d'une voirie communale	554
§ 4. Modification de la demande de permis en cours de procédure	555
A. Hypothèses	555
B. Procédure	556
1. Dépôt de plans modificatifs	556
2. Instruction de la demande après dépôt de plans modificatifs	557
i. Avis du fonctionnaire délégué et du collège communal	557
ii. Autres avis et mesures particulières de publicité	557
3. Délais de décision	558
Sous-section 4. Décision sur les demandes de permis et de certificat d'urbanisme	559
§ 1. Décision du collège communal	559
A. Délais de décision	559
B. Absence d'envoi de décision dans les délais impartis	561
1. Aucun avis du fonctionnaire délégué n'a été sollicité en cours d'instruction de la demande	561
2. L'avis obligatoire ou facultatif du fonctionnaire délégué a été sollicité et envoyé dans le délai qui lui était alloué pour ce faire	562
3. L'avis obligatoire ou facultatif du fonctionnaire délégué a été sollicité mais n'a pas été envoyé dans le délai imparti pour ce faire	562
§ 2. Décision du fonctionnaire délégué	563
§ 3. Décision du gouvernement	564
Section 2. La décision (le permis <i>negotium</i>)	565
Sous-section 1. Les critères d'appréciation de la demande	565
Sous-section 2. La motivation du permis	566
Sous-section 3. Le contenu de la décision (<i>instrumentum</i>)	568
§ 1. Contenu général du permis	568
§ 2. Les conditions et charges d'urbanisme	569
A. Les conditions	569
1. Types de conditions	569
2. Limites jurisprudentielles : caractère accessoire et secondaire	573
B. Les charges d'urbanisme	573
1. Notions	573

2. Principes applicables aux charges d'urbanisme	577
i. Principe de légalité	577
ii. Relation avec le projet	577
iii. Principe de proportionnalité	578
C. Les règles communes aux conditions et aux charges d'urbanisme	579
1. Motivation formelle de la condition et de la charge d'urbanisme	579
2. Principe d'égalité et de légitime confiance	580
3. Les conditions et charges doivent être précises et ne doivent pas dépendre d'un évènement futur et incertain	580
4. Garantie financière	581
Chapitre 7. Les voies de recours internes	583
Section 1. La tutelle du fonctionnaire délégué	583
Sous-section 1. Hypothèses d'exercice de la tutelle	583
Sous-section 2. Notification de l'arrêté de suspension	584
Sous-section 3. Retrait de la décision du collège communal	585
Sous-section 4. Annulation ou levée de la suspension par le gouvernement	585
Section 2. Les recours administratifs en réformation	585
Sous-section 1. Les titulaires du droit d'introduire un recours	586
§ 1. Recours non automatiques	586
A. Recours du demandeur	587
B. Recours du collège communal	587
C. Recours du fonctionnaire délégué	588
§ 2. Recours automatiques	589
A. Aucun avis du fonctionnaire délégué n'a été sollicité par le collège en cours d'instruction de la demande	589
B. L'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité par le collège en cours d'instruction de la demande	589
1. L'avis n'a pas été communiqué alors qu'il était sollicité par le collège	590
2. L'avis a été communiqué au collège mais n'a pas été envoyé au demandeur	590
Sous-section 2. Les délais de recours	591
§ 1. La computation des délais	591
§ 2. Les recours non automatiques	592
§ 3. Les recours automatiques	592

Sous-section 3. Les formes et le contenu des recours	593
§ 1. Les recours non automatiques	593
A. Formes du recours	593
B. Motivation du recours	596
C. Dénonciation du recours du collège communal ou du fonctionnaire délégué	596
§ 2. Les recours automatiques	597
A. Formes du recours	597
B. Contenu du recours	598
Sous-section 4. Les effets du recours	598
§ 1. Effet suspensif	598
§ 2. Effet dévolutif	599
Sous-section 5. L'instruction du recours	599
§ 1. Accusé de réception	599
§ 2. Audition devant la Commission d'avis sur les recours	600
§ 3. Les formalités particulières	601
A. Mesures particulières de publicité	601
B. Modification de la demande	601
§ 4. La décision sur recours	602
Chapitre 8. Les formalités post-décisoires	603
Section 1. Affichage du permis	603
Section 2. Notification du début de travaux	603
Section 3. Déclaration d'achèvement des travaux	604
Section 4. Constat de l'exécution des conditions ou charges d'urbanisme et responsabilité décennale	604

PARTIE VII. L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET L'URBANISME OPÉRATIONNEL

Introduction

Chapitre 1. Les sites à réaménager	611
Section 1. Définitions	611
Sous-section 1. Bref historique	611
Sous-section 2. Définition	612
§ 1. Le site	612

§ 2. ... à réaménager	615
A. Les actes et travaux de réhabilitation	615
B. Les actes et travaux de rénovation	616
C. Les actes et travaux de construction ou de reconstruction sur le site	616
D. Les actes et travaux d'assainissement du terrain	616
Sous-section 3. Place de l'outil dans la hiérarchie des normes	617
Section 2. Procédure d'adoption du périmètre de site à réaménager	618
Sous-section 1. Généralités	618
Sous-section 2. Procédure	619
§ 1. Adoption d'un arrêté de reconnaissance provisoire	619
§ 2. Publication, notification et consultation	623
§ 3. Enquête publique	624
§ 4. Adoption d'un arrêté de reconnaissance définitif	624
Sous-section 3. Permis d'urbanisme relatifs au site à réaménager	624
Sous-section 4. Inscription d'une zone d'enjeu régional, d'une zone d'enjeu communal ou d'une zone destinée à l'urbanisation	626
Sous-section 5. Modification et révision du périmètre	627
Sous-section 6. Fin du réaménagement du site	627
Section 3. Effets du périmètre de site à réaménager	628
Sous-section 1. Effets de l'arrêté provisoire et de l'arrêté définitif pour les propriétaires ou titulaires de droits réels sur les biens concernés	628
§ 1. Incidence en cas de cession ou de constitution de droits réels	628
§ 2. Incidence quant aux actions à entreprendre	628
Sous-section 2. Application du droit de préemption	629
Sous-section 3. Expropriation	630
Sous-section 4. Subventions	630
Section 4. Valeur du périmètre de site à réaménager	630
Section 5. Investigations	631
Section 6. Droit transitoire	631

Chapitre 2. Les sites de réhabilitation paysagère et environnementale	633
Section 1. Définitions	633
Sous-section 1. Bref historique	633
Sous-section 2. Définition	633
Sous-section 3. Place de l'outil dans la hiérarchie des normes	634
Section 2. Procédure d'adoption du périmètre de site de réhabilitation paysagère et environnementale	635
Sous-section 1. Généralités	635
Sous-section 2. Procédure	635
§ 1. Identification provisoire du site et inscription sur la liste arrêtée par le gouvernement	635
§ 2. Procédure prévue à l'article D.V.2 du CoDT	636
Section 3. Effets du périmètre de site de réhabilitation paysagère et environnementale	637
Sous-section 1. Acquisition des biens	637
Sous-section 2. Application du droit de préemption	637
Sous-section 3. Expropriation	637
Sous-section 4. Subventions	638
Sous-section 5. Permis	638
Section 4. Valeur du périmètre de site de réhabilitation paysagère et environnementale	639
Section 5. Droit transitoire	640
Chapitre 3. Le périmètre de remembrement urbain	641
Section 1. Définitions	641
Sous-section 1. Bref historique	641
Sous-section 2. Définitions	641
Sous-section 3. Place de l'outil dans la hiérarchie des normes	642
Section 2. Procédure d'adoption du périmètre	644
Sous-section 1. Composition du dossier	644
Sous-section 2. Adoption provisoire du périmètre	645
Sous-section 3. Consultation de la commission communale	646
Sous-section 4. Enquête publique	646
Sous-section 5. Avis du fonctionnaire délégué et envoi du dossier au gouvernement	646

Sous-section 6. Adoption définitive du périmètre de remembrement urbain	646
Sous-section 7. Modification ou abrogation du périmètre de remembrement urbain	646
Section 3. Effets du périmètre de remembrement urbain	647
Sous-section 1. Application du droit de préemption	647
Sous-section 2. Expropriation	647
Sous-section 3. Subventions	647
Sous-section 4. Permis	648
Section 4. Valeur du périmètre de remembrement urbain	649
Section 5. Droit transitoire	650
Chapitre 4. La revitalisation urbaine	651
Section 1. Définitions	651
Sous-section 1. Bref historique	651
Sous-section 2. Définitions	651
Section 2. Place de l’outil dans la hiérarchie des normes	652
Section 3. Procédure d’adoption du périmètre	653
Sous-section 1. Conclusion d’une convention entre les partenaires publics et privés	653
Sous-section 2. Constitution du dossier de revitalisation urbaine. Détermination du périmètre de revitalisation	653
Sous-section 3. Approbation par le gouvernement	655
Section 4. Effets du périmètre de revitalisation urbaine	656
Sous-section 1. Application du droit de préemption	656
Sous-section 2. Expropriation	656
Sous-section 3. Subventions	657
Sous-section 4. Permis	658
Section 5. Valeur du périmètre de revitalisation urbaine	659
Chapitre 5. La rénovation urbaine	661
Section 1. Définitions	661
Sous-section 1. Bref historique	661
Sous-section 2. Définitions	661
Sous-section 3. Place de l’outil dans la hiérarchie des normes	662

Section 2. Procédure d'adoption du périmètre	662
Sous-section 1. Constitution du dossier de rénovation urbaine.	
Détermination du périmètre de rénovation	662
§ 1. Les documents généraux	663
§ 2. Le recueil de données objectives	663
§ 3. Le recueil de données subjectives	666
§ 4. L'analyse de données	667
§ 5. Le projet de rénovation urbaine	668
§ 6. Les documents relatifs au financement de l'opération de rénovation urbaine	669
Sous-section 2. Approbation par le gouvernement	669
Section 3. Effets du périmètre de rénovation urbain	670
Sous-section 1. Application du droit de préemption	670
Sous-section 2. Expropriation	670
Sous-section 3. Subventions	670
Sous-section 4. Permis	672
Section 4. Valeur du périmètre de remembrement urbain	672
Chapitre 6. Les zones d'initiatives privilégiées	673
Section 1. Définitions	673
Sous-section 1. Bref historique	673
Sous-section 2. Définitions	673
§ 1. Les zones de type 1	674
§ 2. Les zones de type 2	674
§ 3. Les zones de type 3	674
§ 4. Les zones de type 4	676
Sous-section 3. Place de l'outil dans la hiérarchie des normes	676
Section 2. Procédure d'adoption des zones d'initiative privilégiée	677
Section 3. Effets de l'adoption d'une zone d'initiative privilégiée	677
Sous-section 1. Application du droit de préemption	677
Sous-section 2. Expropriation	677
Sous-section 3. Subventions	678
Chapitre 7. La procédure conjointe périmètre-permis	679
Section 1. Introduction	679
Section 2. Champ d'application	679
Section 3. Composition du dossier de demande	679
Section 4. Procédure	680

PARTIE VIII. LA POLITIQUE FONCIÈRE

Chapitre 1. Les expropriations	685
Section 1. Biens susceptibles d'expropriation	686
Section 2. Pouvoirs expropriants	687
Sous-section 1. Les pouvoirs publics	687
Sous-section 2. Les tiers	687
Sous-section 3. Expropriation à la demande d'un tiers	689
Section 3. Comité d'acquisition	689
Section 4. Renonciation à l'expropriation	690
Section 5. La procédure d'expropriation : le décret du 22 novembre 2018	691
Sous-section 1. Introduction	691
Sous-section 2. Procédure administrative	691
Sous-section 3. Procédure judiciaire	694
§ 1. Limitation des vices de légalité susceptibles d'affecter l'arrêté	694
§ 2. Initiation de la procédure judiciaire nonobstant l'absence de toutes les autorisations administratives requises	694
§ 3. Tentative de cession amiable préalable obligatoire	695
§ 4. Introduction de l'instance : disparition de la compétence des justices de paix	696
§ 5. Comparution sur les lieux et règlement du débat éventuel sur la légalité de l'arrêté d'expropriation avant celui portant sur les indemnités	697
§ 6. Jugement et arrêt provisionnel	698
§ 7. État descriptif, prise de possession et jugement sur les indemnités	699
Sous-section 4. Calcul des indemnités	700
Chapitre 2. Le droit de préemption	701
Section 1. Notion	701
Section 2. Champ d'application	701
Sous-section 1. Périmètres de préemption	701
Sous-section 2. Objet de la préemption	702
Sous-section 3. Pouvoirs préempteurs	702
Sous-section 4. Actes générateurs de la procédure de préemption	702
Sous-section 5. Durée	703

Section 3.	Procédure d'adoption des périmètres	703
Section 4.	Procédure de préemption	704
Sous-section 1.	Déclaration d'intention d'aliéner (DIA)	704
Sous-section 2.	Transmission de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)	705
Sous-section 3.	Décision des bénéficiaires du droit de préemption	705
Sous-section 4.	Renonciation à exercer le droit de préemption	706
Section 5.	Préemption et paiement du prix	706
Section 6.	Dispositions diverses et droit transitoire	706
Chapitre 3.	Le remembrement et le relotissement	709
Section 1.	Principe et définition	709
Section 2.	Régime juridique des opérations de remembrement et de relotissement	710
Sous-section 1.	Procédure de remembrement ou de relotissement	710
Sous-section 2.	Effets juridiques du remembrement	711
Chapitre 4.	Les moins-values et taxes d'urbanisme	713
Section 1.	L'indemnisation des moins-values	713
Sous-section 1.	Le principe d'indemnisation et ses exceptions	713
§ 1.	Le principe	713
§ 2.	Les exceptions et réductions	716
Sous-section 2.	Le calcul de l'indemnisation et la procédure	718
§ 1.	Le calcul de l'indemnisation	718
§ 2.	La procédure et l'exécution	719
Sous-section 3.	Droit transitoire	720
Section 2.	Les plus-values d'urbanisme	720
Sous-section 1.	La taxation régionale sur les bénéfices liés à la planification	721
§ 1.	Principe	721
§ 2.	Exclusion et réduction	723
§ 3.	Redevable et calcul de la taxe	726
§ 4.	Établissement, perception, recouvrement, délais de paiement et recours	727
Sous-section 2.	Les taxes communales	727

Chapitre 4. La poursuite devant le tribunal correctionnel	755
Section 1. Poursuite par le Procureur du Roi	755
Section 2. Titulaires du droit d'action	756
Section 3. Demande de réparation	758
Chapitre 5. La transaction et les poursuites devant le tribunal civil	763
Section 1. La réunion de concertation	763
Section 2. Transaction et régularisation	764
Section 3. Permis de régularisation et procès-verbal de constat d'infraction	768
Section 4. Mesures de restitution	770
Section 5. Action civile	771

PARTIE X. LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Introduction	775
Chapitre 1. Les principes généraux de la participation du public	777
Chapitre 2. Les modes de participation du public	781
Section 1. La réunion d'information préalable	781
Sous-section 1. Les faits générateurs de la réunion d'information préalable	781
Sous-section 2. Les finalités de la réunion d'information préalable	782
Sous-section 3. Les modalités de publicité de la réunion d'information préalable	782
Section 2. L'annonce de projet	784
Sous-section 1. Les faits générateurs de l'annonce de projet	784
Sous-section 2. Les modalités de publicité de l'annonce de projet	785
§ 1. Les mesures d'annonce générale	785
§ 2. L'accès au dossier	788

§ 3. Le dépôt des réclamations et observations	788
§ 4. Les modalités de publicité communes à l'annonce de projet et à l'enquête publique	788
Section 3. L'enquête publique	788
Sous-section 1. Les faits générateurs de l'enquête publique	788
Sous-section 2. Les autorités compétentes en matière d'organisation de l'enquête et du traitement des réclamations	791
Sous-section 3. Le moment de l'enquête publique	791
Sous-section 4. Les modalités de publicité de l'enquête publique	791
§ 1. Les mesures d'annonce générale	791
§ 2. Les mesures d'annonce individuelle	795
A. Pour les permis et les certificats d'urbanisme n° 2	795
B. Pour les plans ou les schémas susceptibles d'avoir des incidences transfrontières	795
§ 3. L'accès au dossier	797
§ 4. Le dépôt des réclamations et observations	798
§ 5. Les modalités de publicité communes à l'annonce de projet et à l'enquête publique	799
A. Composition du dossier soumis à enquête publique ou à annonce de projet	799
B. Publicité supplémentaire	800
C. Pouvoir de substitution	800
§ 6. Les modalités supplémentaires de publicité en cas de demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 soumise à d'étude d'incidences sur l'environnement	800
 Chapitre 3. Les caractéristiques des règles régissant la participation du public	 803
Section 1. Elles constituent des formalités substantielles	803
Section 2. Elles ne sont pas d'ordre public	804
 Chapitre 4. Quelques questions particulières	 805
Section 1. Le recours en matière de mesures particulières de publicité	805
Section 2. Le caractère obligatoire ou facultatif des mesures particulières de publicité	806
Section 3. L'obligation de recommencer les mesures de publicité	807

Chapitre 5. La publicité relative à la décision	809
Section 1. En vertu du CoDT	809
Section 2. En vertu du Code de l'environnement	812
Section 3. Effets juridiques liés à la publicité de la décision	813
Chapitre 6. L'inconstitutionnalité de certaines modifications apportées par le CoDT aux règles régissant la participation du public	815

**PARTIE XI.
L'ÉVALUATION DES INCIDENCES
SUR L'ENVIRONNEMENT**

Chapitre 1. Les objectifs de l'évaluation	819
Chapitre 2. Le principe de l'unicité et de la globalité du système d'évaluation	821
Chapitre 3. Le système de l'évaluation des incidences des plans ou schémas	823
Section 1. Le champ d'application	823
Section 2. La procédure	826
Sous-section 1. Généralités	826
Sous-section 2. La rédaction du rapport sur les incidences environnementales	826
Sous-section 3. La désignation de la personne chargée de réaliser le rapport	828
Sous-section 4. Les consultations relatives au projet de contenu du rapport sur les incidences	829
Sous-section 5. Les consultations relatives au rapport sur les incidences	830
Sous-section 6. Les résultats des consultations	830
Sous-section 7. La déclaration environnementale	830
Sous-section 8. Le suivi des incidences notables de la mise en œuvre du plan ou du schéma	831

Chapitre 4. Le système de l'évaluation des incidences des projets	833
Section 1. Le champ d'application	833
Section 2. La procédure	834
Sous-section 1. Avant le dépôt de la demande de permis	834
§ 1. La notice d'évaluation ou l'étude d'incidences	834
A. Les projets soumis à étude d'incidences	834
B. Les projets soumis à notice d'évaluation	835
§ 2. La procédure de cadrage préalable	836
§ 3. L'étude d'incidences : l'auteur agréé	837
A. La procédure d'octroi d'agrément	837
B. La modification, la suspension ou le retrait de l'agrément	840
C. Le choix de l'auteur agréé	841
D. La récusation de l'auteur agréé	842
§ 4. L'étude d'incidences : la réunion d'information préalable	843
§ 5. La réalisation concrète de l'évaluation des incidences et le contenu de la notice ou de l'étude d'incidences	846
A. Généralités	846
B. La notice d'évaluation des incidences	846
C. L'étude d'incidences	848
§ 6. Le rôle du Pôle « Environnement », de la CCATM et du Pôle « Aménagement du territoire »	849
§ 7. La modification du projet après l'étude d'incidences	849
Sous-section 2. Lors du dépôt de la demande	849
Sous-section 3. Après le dépôt de la demande	850
§ 1. La vérification du respect des obligations issues de l'évaluation des incidences	850
A. Les différents critères fondant la décision de réaliser une étude d'incidences	851
B. Les différentes décisions que l'autorité chargée d'examiner le caractère complet et recevable de la demande de permis peut adopter	852
1. L'autorité déclare la demande irrecevable ou incomplète	852
2. L'autorité déclare la demande complète et recevable et estime que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement	852
3. L'autorité déclare que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ordonne la réalisation d'une étude d'incidences	854

4. L'autorité ne statue pas sur les incidences susceptibles du projet dans les délais imposés par chaque législation particulière, mais celles-ci prévoient que l'instruction du dossier se poursuit	855
§ 2. L'avis portant sur l'étude d'incidences sur l'environnement	857
§ 3. La demande d'informations complémentaires	857
§ 4. Les projets soumis à étude d'incidences sont de droit soumis à enquête publique	858
Sous-section 4. La décision de l'autorité compétente	859
Chapitre 5. Les sanctions	861
Chapitre 6. L'absence d'étude d'incidences et la suspension devant le Conseil d'État	863
Chapitre 7. L'évaluation des incidences des plans et projets portant sur un site Natura 2000	865

PARTIE XII. LES AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

Chapitre 1. Le permis unique	869
Introduction. La naissance du permis d'environnement	869
Section 1. Champ d'application	871
Sous-section 1. Définition du permis d'environnement	871
§ 1. Une décision	872
§ 2. ... permettant d'exploiter, déplacer, transformer ou étendre	873
§ 3. ... un établissement	874
§ 4. ... de première ou deuxième classe	875
§ 5. ... pour une durée	881
§ 6. ... et à des conditions déterminées	881
Sous-section 2. Mode opératoire pour déterminer si un projet est soumis à permis d'environnement	882
Section 2. Procédure de délivrance du permis d'environnement	883
Sous-section 1. Autorité compétente	883
Sous-section 2. Forme et contenu de la demande de permis d'environnement	885

Sous-section 3. Instruction de la demande de permis d'environnement	887
§ 1. Examen du caractère recevable et complet de la demande	887
§ 2. Les avis	888
§ 3. L'enquête publique	889
§ 4. Le rapport de synthèse	890
§ 5. Décision	890
Sous-section 4. Contenu du permis d'environnement	891
§ 1. Motivation de la décision	891
§ 2. Contenu de la décision	894
A. Les conditions générales	895
B. Les conditions sectorielles	895
C. Les conditions intégrales	896
D. Les conditions particulières	896
Sous-section 5. Absence de décision dans le délai requis	898
Sous-section 6. Les formalités postérieures à la prise de décision	898
Sous-section 7. Durée de validité du permis d'environnement	899
Section 3. Permis unique	899
Sous-section 1. Champ d'application	899
§ 1. Définition de projet mixte	899
§ 2. Exclusion de la notion de projet mixte	901
§ 3. Faits générateurs	901
Sous-section 2. Procédure de délivrance du permis unique	902
Sous-section 3. Effets du permis unique	904
§ 1. Péremption du permis unique	904
§ 2. Durée du permis unique	905
Chapitre 2. Le permis intégré	907
Section 1. Le projet d'implantation commercial	907
Sous-section 1. Un projet de construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un établissement de commerce de détail d'une surface commerciale nette supérieure à 400 m ²	907
Sous-section 2. Un projet d'« ensemble commercial » présentant une surface commerciale nette de plus de 400 m ²	908
Sous-section 3. Un projet d'extension d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint la surface de 400 m ² ou devant la dépasser par la réalisation du projet	909

Sous-section 4.	Un projet d'exploitation d'un ou plusieurs établissements de commerce de détail ou d'un ensemble commercial répondant à la surface de 400 m ² dans un immeuble existant qui n'était pas affecté à une activité commerciale	909
Sous-section 5	Un projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales existant et répondant à la surface de 400 m ²	909
Section 2.	Le projet intégré	910
Sous-section 1.	Champ d'application et autorité compétente	910
Section 3.	Procédure d'instruction des demandes de permis intégrés	911
Sous-section 1.	Les procédures de délivrance des permis en première instance	911
§ 1.	Le dossier de demande	911
§ 2.	Introduction et instruction de la demande	913
A.	Introduction de la demande	913
B.	Évaluation des incidences et enquête publique	914
C.	Instance d'avis	915
D.	Rapport de synthèse	915
E.	Décision	916
§ 3.	Le recours administratif	918
A.	Le requérant	918
B.	Autorité compétente	918
C.	Délais et décision	919
Section 4.	Contenu du permis intégré	919
Sous-section 1.	Titulaire du permis intégré	920
Sous-section 2.	Situation, identification et description du projet d'implantation commerciale autorisé	920
Sous-section 3.	La durée du permis intégré, le délai dans lequel le permis est mis en œuvre, l'indication que le permis prend cours à dater du jour où il devient exécutoire, les mesures et le délai pour la remise en état à la fin de son exploitation	921
Sous-section 4.	Conditions et charges	922
Sous-section 5.	Motivation du permis intégré	922
Section 5.	Effets des permis intégrés	923
Sous-section 1.	Caractère exécutoire	923

Sous-section 2. Extinction des servitudes et obligations conventionnelles	924
Sous-section 3. Caducité	925
Sous-section 4. Incidence sur le droit des tiers	926
Sous-section 5. Péremption	926
Sous-section 6. Renonciation au permis	928
Sous-section 7. Cession du permis	928
Chapitre 3. La voirie communale	931
Section 1. La notion de voirie publique	931
Section 2. Champ d'application du décret du 6 février 2014	933
Section 3. Distinction entre le domaine public et privé : l'alignement	934
Section 4. La police de la voirie	936
Section 5. Création, modification et suppression des voiries communales par les autorités publiques ou par les particuliers	938
Sous-section 1. Principes	938
Sous-section 2. Procédure de première instance	940
§ 1. Introduction de la demande	940
§ 2. Dossier de demande	941
§ 3. Enquête publique	942
§ 4. Réunion de concertation	944
§ 5. Avis des communes voisines et des provinces concernées	945
§ 6. Décision du conseil communal	945
§ 7. Information de la décision	947
§ 8. Harmonisation avec les demandes de permis d'urbanisme	947
Sous-section 3. Recours au gouvernement wallon	948
§ 1. Introduction de recours	948
§ 2. Délai de recours	949
§ 3. Formes du recours	949
§ 4. Décision du gouvernement wallon	951
§ 5. Information de la décision	952
Sous-section 4. Recours au Conseil d'État	952
Section 6. Création, modification et suppression des voiries communales par l'usage du public	953
Sous-section 1. Propos introductifs	953

Sous-section 2. Prescription extinctive d'une voirie communale ?	954
§ 1. Principe : l'imprescriptibilité	954
§ 2. Exception : prescription acquise au 1 ^{er} septembre 2012	954
A. La loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux	954
B. Le décret wallon du 3 juin 2011	955
C. Le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale	956
§ 3. Création d'une voirie communale par prescription acquisitive	957
Chapitre 4. La relation entre les permis d'urbanisme et la police de la protection du patrimoine	961
Section 1. Les biens protégés par la police du patrimoine	962
Section 2. Actes et travaux relatifs aux biens relevant du patrimoine principal	963
Sous-section 1. Biens relevant du patrimoine principal	963
Sous-section 2. Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme	964
§ 1. Les actes et travaux de restauration	964
§ 2. Les actes et travaux de démolition	965
§ 3. Les actes et travaux de déplacement	965
§ 4. Les actes et travaux de transformation partielle	966
§ 5. Les restrictions résultant des mesures de protection	966
§ 6. Absence d'actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme	966
Sous-section 3. Actes et travaux soumis à déclaration	967
Sous-section 4. Procédure d'instruction des demandes de permis	967
§ 1. Première réunion de patrimoine	967
§ 2. Deuxième réunion de patrimoine	970
§ 3. Troisième réunion de patrimoine	970
§ 4. Instruction de la demande	971
A. Les consultations	971
B. L'enquête publique	972
§ 5. Décision	972
§ 6. Suivi des travaux	972
Section 3. Actes et travaux relatifs aux biens relevant du patrimoine secondaire	973
Sous-section 1. Biens relevant du patrimoine secondaire	973
Sous-section 2. Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme	974
Sous-section 3. Procédure d'instruction des demandes de permis	975

Chapitre 5. La gestion des sols pollués en lien avec l'urbanisme	977
Section 1. Origine et justifications d'une réglementation en matière de sol	977
Section 2. La gestion des sols pollués en Région wallonne	978
Sous-section 1. Principes	978
Sous-section 2. Les modalités de la gestion des sols pollués	979
§ 1. Le système de valeurs	979
A. La valeur seuil	979
B. La valeur particulière	979
C. Les concentrations de fond	980
§ 2. Les études d'orientation et de caractérisation	980
A. L'étude d'orientation	980
B. L'étude de caractérisation	981
C. L'étude combinée	982
§ 3. L'assainissement	982
A. En présence d'une pollution nouvelle	982
B. En présence d'une pollution historique	983
C. Le projet d'assainissement	983
D. Les objectifs d'assainissement	984
E. L'évaluation finale	984
Sous-section 3. Fait générateur et titulaire des obligations d'investigation et d'assainissement	984
§ 1. Soumission volontaire	984
§ 2. Décision administrative	985
§ 3. Fait générateur des obligations d'assainissement	986
Section 3. Les liens avec la police administrative de l'urbanisme	986
Sous-section 1. Les principes légaux encadrant l'articulation des polices administratives	986
§ 1. L'indépendance des polices administratives	986
§ 2. Le cumul des polices administratives	988
Sous-section 2. La jonction de l'étude d'orientation à une demande de permis	989
§ 1. Hypothèses où une demande de permis d'urbanisme doit être assortie d'une étude d'orientation	990
A. Les demandes de permis qui portent sur certains actes et travaux limitativement énumérés par le décret SOL pour autant qu'il y ait une modification du sol ayant un impact sur la gestion des sols pollués ou potentiellement pollués	990

B. Les demandes de permis qui engendreront un type d'usage du sol plus contraignant, en raison d'un changement d'affectation ou d'un changement d'usage de fait	991
§ 2. Exclusions	993
§ 3. Procédure	993
§ 4. Refus de permis d'urbanisme ou renonciation du demandeur	994
Sous-section 3. La demande de permis se substituant à un projet d'assainissement	994
§ 1. <i>Ratio legis</i>	995
§ 2. Champ d'application	995
§ 3. Procédure	996
§ 4. Péremption du permis	998
Bibliographie	999