

---

# PARLEMENT WALLON

SESSION 2015-2016

---

9 OCTOBRE 2015

---

## PROJET DE DÉCRET

**abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129<sup>quater</sup> à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129<sup>quater</sup> à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, et du Patrimoine, et formant le Code du Développement Territorial**



## AVANT-PROJET DE DÉCRET

modifiant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129<sup>quater</sup> à 184  
du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine  
et de l'énergie et formant le Code du développement territorial

**Exposé des motifs**

Pour concrétiser sa vision stratégique du territoire wallon, le Gouvernement entend se doter d'outils efficaces. Le Code du développement territorial, dont la partie décrétable a été adoptée le 24 avril 2014, est sans conteste l'une des pierres angulaires de cet édifice.

Dans la déclaration de politique régionale (DPR) du 18 juillet 2014, le Gouvernement pointe l'aménagement du territoire comme l'un des leviers de son redéploiement : *« La nouvelle législature sera celle de la responsabilité. Désormais compétente pour la politique du soutien à l'emploi, notre Région dispose des instruments utiles à son redéploiement : de l'aménagement du territoire à la politique industrielle et agricole, des infrastructures de transport à l'innovation, de l'emploi à la cohésion sociale et territoriale. »* (p.4).

Promouvoir un territoire compétitif ne peut cependant s'envisager que dans une perspective de développement durable. Ainsi, la DPR insiste sur la nécessité de développer une vision territoriale à long terme. L'Observatoire européen Leader <sup>(1)</sup> ne le définit pas autrement : *« Un territoire devient compétitif s'il peut affronter la concurrence du marché tout en assurant une durabilité environnementale, économique, sociale et culturelle fondée sur des logiques de réseau et d'articulation inter-territoriale. »*.

La DPR s'inscrit aussi dans le cadre de référence actuel en matière de développement et de cohésion territoriale qu'est l'Agenda Territorial de l'Union européenne (TA2020) <sup>(2)</sup>. L'Agenda Territorial définit en effet la cohésion territoriale comme *« un ensemble de principes visant à un développement du territoire harmonieux, équilibré, efficace et durable. La cohésion territoriale accorde aux citoyens et aux entreprises, quel que soit l'endroit où ils se trouvent, les mêmes chances de tirer le meilleur parti du potentiel de leur territoire. Elle renforce le principe de solidarité afin de favoriser la convergence entre l'économie des territoires les plus prospères et celle des territoires dont le développement accuse un retard. (...) La cohésion territoriale complète les mécanismes de solidarité par une approche qualitative, et met en évidence le fait que c'est en se basant sur ses spécificités que l'on peut élaborer les meilleures possibilités de développement d'une région. »*

<sup>(1)</sup> Observatoire européen LEADER - Cahier de l'innovation N°6 - Fascicule 1 - Décembre 1999, p. 5.

<sup>(2)</sup> Agenda territorial de l'Union européenne 2020 - Vers une Europe inclusive, intelligente et durable, faite de régions diverses, adopté lors de la réunion ministérielle informelle des ministres chargés de l'aménagement du territoire et du développement territorial, le 19 mai 2011 à Gödöllő, Hongrie.

L'Agenda Territorial préconise aussi d'utiliser *« les atouts et spécificités qui contribuent à la compétitivité des territoires pris en considération. Ceux-ci peuvent ainsi tirer parti de leur capital territorial pour concevoir des solutions optimales de développement à long terme, et dès lors contribuer à la réalisation des objectifs de la stratégie Europe 2020. »*.

Dans ce contexte, lutter contre l'étalement urbain est une des priorités en matière de politique d'aménagement du territoire. Elle s'inscrit en cela dans les options développées par la Charte de Leipzig sur la Ville européenne durable <sup>(3)</sup> et par la Déclaration de Tolède <sup>(4)</sup> qui préconise *« des méthodes de planification urbaine et régionale permettant d'empêcher l'étalement urbain. »*.

La Déclaration de Tolède complète la Charte de Leipzig et souligne *« l'importance de la régénération urbaine intégrée et de son potentiel stratégique pour un développement urbain plus intelligent, plus durable et plus inclusif socialement en Europe »*. Elle vise aussi à *« mettre en œuvre des stratégies de développement urbain intégré avec une vision globale et exhaustive de la ville, structurée dans une perspective territoriale, qui promeut harmonieusement toutes les dimensions de la durabilité urbaine d'une manière intégrée dans les nouveaux développements urbains et les zones existantes de la ville (...) »*

La nécessaire lutte contre l'étalement urbain est aussi soulignée dans l'ouvrage *« Les villes de demain - défis, visions et perspectives »* publié en octobre 2011 par la Direction Générale de la Politique Régionale et Urbaine de la Commission européenne. L'ouvrage précise que : *« il existe un consensus sur les principes fondamentaux du développement urbain et territorial en Europe qui devrait (...) être caractérisé par une armature urbaine compacte, capable de limiter l'étalement urbain (...) »*.

L'action du Gouvernement s'inscrit pleinement dans la perspective de développement durable pour l'aménagement des quartiers d'habitat *« basés sur la gestion qualitative du cadre de vie, la mixité fonctionnelle et contribuant à l'innovation, l'esprit d'entreprise et la connaissance. »*. Priorité est donnée à la dynamisation des cœurs de villes et de villages, la rénovation des quartiers existants en y appliquant une densité proportionnée et raisonnée et en recyclant les terrains autant que possible. Vient, en complément, la création de nou-

<sup>(3)</sup> Charte de Leipzig sur la ville européenne durable, adoptée le 24 mai 2007 par les Ministres responsables du développement urbain des États membres de l'Union européenne.

<sup>(4)</sup> Déclaration de Tolède adoptée le 22 juin 2010 par les Ministres responsables du développement urbain des États membres de l'Union européenne.

veaux quartiers urbains et ruraux, à la création de villes nouvelles en extension des pôles existants. L'évolution démographique impose de compléter l'offre en logements par des espaces dédiés à l'activité économique, en ce compris l'activité agricole et sylvicole, aux services, aux équipements socioculturels, à l'agriculture et de développer une mobilité maîtrisée tout en prenant en compte le patrimoine bâti et non bâti.

### Du CWATUPE au CoDT

Dans la déclaration de politique régionale du 18 juillet 2014, le Gouvernement insiste sur la nécessité de mener à son terme la réforme du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie initiée sous la précédente législature :

« *Sous la précédente législature, le Gouvernement a réformé en profondeur le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) afin d'en faire un Code de développement territorial (CoDT) dans un objectif de simplification et d'accélération des procédures au bénéfice des citoyens, des entreprises et des pouvoirs publics.*

*Afin d'assurer la stabilité juridique et la sécurité des investissements en Wallonie, le Gouvernement s'attellera en priorité à adopter les arrêtés d'exécution du CoDT et en assurer la mise en œuvre dans des conditions optimales.* »

La DPR s'inscrit ainsi dans la continuité de la politique menée sous la législature précédente. Au terme de l'imposante évaluation du CWATUPE, le Parlement a adopté le 23 avril 2014 le Code du développement territorial qui a introduit dans la législation une série d'outils facilitateurs spécifiques visant à répondre tant aux enjeux majeurs pour la Wallonie qu'aux recommandations de l'évaluation.

Les grandes lignes qui se dégagent du CoDT sont reconnues comme de réelles avancées par rapport au CWATUPE. Parmi ces avancées, viennent de manière récurrente la volonté de simplifier et d'accélérer les procédures, une meilleure structure et une lisibilité plus aisée du texte.

Ces aspects formels viennent en support d'une vision plus actuelle et plus participative de la gestion du territoire, jusqu'à changer de patronyme pour évoluer de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme vers le « développement territorial » : la démarche d'affectation du territoire est précédée d'une réflexion sur les orientations du territoire qui se traduit en projet de territoire. D'une part, les autorités publiques que sont la Région et les communes sont gestionnaires et garantes de ce développement et, d'autre part, les acteurs publics et privés peuvent apporter leur pierre à l'édifice du développement territorial durable et attractif, tel que décrit à l'article D.I.1 du CoDT, « *par leur participation à l'élaboration des outils, par le développement de projets et par les avis qu'ils émettent* ».

Le CoDT s'est attelé à offrir un cadre plus propice au développement des projets des acteurs publics et privés pour rencontrer les besoins de la collectivité. Parmi les « nouveautés » du CoDT, citons :

- la promotion de la valeur indicative en lieu et place de certains outils à valeur réglementaire via la réorganisation des outils de planification qui a conduit à la notion d'écart, plus souple que celle de dérogation, par rapport aux schémas, aux permis d'urbanisation et aux guides;
- la volonté de développer des outils simplificateurs, notamment, les périmètres opérationnels que sont le périmètre d'enjeu régional, le périmètre U et le périmètre de site à réaménager;
- la nouvelle zone de dépendances d'extraction qui vient compléter la zone d'extraction;
- la procédure conjointe plans – permis;
- les permis parlementaires;
- la réunion de projet qui renforce le dialogue;
- les délais de rigueur pour les certificats d'urbanisme n°2 et les permis d'urbanisme et d'urbanisation;
- la détermination de l'autorité compétente en cas de projet mixte public/privé;
- une plus grande visibilité des outils de politique foncière et la création d'une taxation sur les plus-values;
- un assouplissement du régime infractionnel applicable.

### Assurer la praticabilité du CoDT et la sécurité juridique des projets et des investissements.

Le slogan régulièrement entendu qui résume la philosophie de la réforme du CWATUPE est : « *Passer d'un urbanisme de lois à un urbanisme de projets* ».

Ceci étant, les six premiers mois de la législature 2014-2019 ont permis aux acteurs concernés, publics et privés, de mener une lecture approfondie du texte décretaal du CoDT. Les constats et dysfonctionnements mis en évidence tant par l'administration régionale et les acteurs communaux que par les organisations parties prenantes à la réforme ont été rassemblés et structurés livre par livre, article par article. Des groupes de travail thématiques rassemblant les acteurs publics et privés ont été constitués dans le but de proposer des pistes de construction pour pallier les difficultés rencontrées et ce, sans remettre en cause les objectifs principaux du décret.

Autre élément de cette évaluation du CoDT, et non des moindres, les Actes du colloque organisé le 19 juin 2014 par l'Association Belge Francophone pour le Droit de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme (ABE-FDATU) <sup>(5)</sup>. Cet ouvrage présente les nouveautés de la réforme ainsi qu'une analyse critique de ses dispositions et une série de propositions de modifications qui ont été largement suivies pour la rédaction du texte à l'examen.

Il ressort de ces analyses que le CoDT n'a pas atteint l'entièreté des objectifs annoncés. Certes, il est normal

<sup>(5)</sup> Le Code wallon du développement territorial, Ed. Larcier, 2014.

qu'une réforme de cette ampleur ne soit pas d'emblée pleinement opérationnelle. Il faut du temps pour que les autorités, les administrations, les auteurs de projet et les développeurs de projet s'approprient les nouveaux outils et les nouvelles procédures.

Prenons, à titre d'exemple, la généralisation de la valeur indicative qui constitue un point cardinal de la réforme du CoDT adopté. D'aucuns ont mis en évidence un risque de complexification de la motivation des actes administratifs, un manque de prévisibilité des décisions et un risque de perte d'objectivation des décisions. D'autres ont posé la question de savoir si l'introduction d'un droit plus souple constitue ou non un recul sensible du niveau de protection de l'environnement. L'exposé des motifs du CoDT et les travaux parlementaires se sont longuement penchés sur cette question. Il s'en déduit que l'introduction de cette valeur indicative est de nature à améliorer la fluidité des procédures. Il n'est pas question de remettre en cause la généralisation de la valeur indicative dans le Code du développement territorial. Au contraire, il est primordial de mettre en œuvre cette disposition dans les meilleurs délais.

Par contre, la difficulté d'appréhender la portée du premier critère, à savoir « ne pas compromettre les éléments essentiels du schéma qui concernent le projet » a été pointée par les acteurs comme un élément insécurisant sur le plan juridique. C'est pourquoi, dans un souci de sécurité juridique et de praticabilité plus aisée du texte, il est proposé une nouvelle formulation du critère incriminé visant à examiner la compatibilité du projet avec les objectifs sous-tendus par le document dont il est envisagé de s'écarter.

D'une manière générale, la logique d'urbanisme de projets a été menée aussi loin que possible dans le projet de décret formant le Code du développement territorial à l'examen. Améliorer le cadre légal pour faciliter et accélérer la concrétisation de projets sur le terrain ont été les deux objectifs principaux du travail mené.

Et pour cause : la réforme du CWATUPE est attendue depuis longtemps et les attentes vis-à-vis de la future législation sont importantes. La grande majorité des acteurs économiques ont manifesté leur souhait de voir aboutir rapidement le CoDT, malgré ses incertitudes, compte tenu de la lisibilité et des avancées de fond qu'il contient. Toutefois, certaines difficultés de mise en œuvre pointées par les acteurs nécessitent des modifications du CoDT.

Une des difficultés de mise en œuvre la plus souvent citée est incontestablement le mécanisme des délais de rigueur. Le CoDT tel que voté au Parlement propose deux mécanismes pour sanctionner le non-respect du délai de décision :

- lorsqu'il relève de l'autorité du Gouvernement, le permis est réputé refusé;
- lorsqu'il relève du fonctionnaire délégué ou du collège communal, le défaut de décision conduit à la clôture de l'instruction de la demande de permis avec un double mécanisme, soit que cela ouvre le droit au recours,

soit que le demandeur peut réactiver sa demande de permis; dans ce dernier cas, l'autorité est tenue de restituer les frais de dossier.

Les modalités d'exécution ne sont pas précisées et aucune habilitation au Gouvernement pour ce faire n'a été prévue. Le constat qui en est fait est que ce mécanisme n'est pas convaincant et suscite de nombreuses questions quant à sa mise en œuvre.

Rencontrer les critiques en termes d'insécurité juridique pointées par les acteurs pour trouver une solution plus praticable pour une meilleure gestion des délais de rigueur et limiter son effet négatif, à savoir les cas où l'on aboutit à un refus de tacite, a nécessité de revoir la procédure des permis.

Pour pallier les difficultés du CoDT, les principes suivants ont été appliqués pour la rédaction du nouveau Code du développement territorial :

- le délai pour dresser l'accusé de réception n'est plus comptabilisé dans le délai de décision; à défaut d'accusé de réception, la procédure est poursuivie;
- la possibilité d'introduire des plans modificatifs avec suspension de délai prévue par le CoDT est maintenue;
- la possibilité de proroger les délais sans que l'autorité ne doive le justifier, comme dans le permis d'environnement ou unique, est instaurée; cette prorogation est toutefois limitée à quinze jours au lieu des trente prévus pour les permis d'environnement et uniques;

Deux hypothèses :

1. procédure avec avis du fonctionnaire délégué : comme pour le permis d'environnement, si le collège communal ne statue pas dans le délai, la proposition motivée de décision du fonctionnaire délégué vaut décision, à l'instar du rapport de synthèse des fonctionnaires délégué et technique d'un permis d'environnement; la faculté de déposer ensuite un recours devant le gouvernement est maintenue;
2. procédure sans avis du FD (cas de « décentralisation ») : au terme du délai, l'autorité compétente pour délivrer le permis bascule automatiquement du collège communal vers le fonctionnaire délégué, sans que le demandeur ne doive poser un acte spécifique; le demandeur peut envoyer lui-même son dossier au fonctionnaire délégué.

Parallèlement, un modèle d'accusé de réception très précis sera fixé par arrêté du Gouvernement afin de permettre au demandeur de suivre son dossier, étape par étape; l'auteur de projet sera systématiquement informé des différentes étapes pour qu'il puisse aussi « impulser » le dossier; à moyen terme, un outil informatique sera développé pour permettre le suivi de la procédure d'instruction du permis.

Lorsque le collège communal n'a pas statué dans le délai requis et même si la décision du fonctionnaire délégué pallie cette lacune, l'autorité communale est tenue de restituer les frais de dossier. Il en va de même pour l'autorité régionale lorsqu'elle n'a pas remis sa décision dans le délai imparti.

L'instauration de périmètres spécifiques en tant que nouvel outil de planification pose de réelles difficultés de mise en œuvre. Pour mémoire, dans les périmètres opérationnels que sont les périmètres U, d'enjeu régional ou de site à réaménager, le plan de secteur cessera de produire ses effets et c'est un schéma qui sera en vigueur à savoir :

- un schéma de développement communal pour le périmètre U;
- un schéma d'urbanisation pour le périmètre d'enjeu régional;
- un programme de réaménagement et un schéma d'urbanisation pour le périmètre de site à réaménager.

Indépendamment de l'imposition de mener deux procédures différentes, la première pour l'inscription du périmètre, la seconde pour l'élaboration du schéma, et même si elles peuvent être menées simultanément, il faudra au moins deux décennies avant de disposer de l'outil facilitateur sur le territoire wallon.

A titre d'exemple, pour les périmètres U, environ 500 périmètres ont été identifiés pour l'ensemble du territoire wallon alors que, sur le site de la DGO4, une vingtaine d'auteurs de projets dispose de l'agrément requis pour l'élaboration ou la révision des schémas de structure communaux (qui deviendront schémas de développement communal). L'impact budgétaire de la réalisation de ces outils est loin d'être anodin : selon les dispositions du CWATUPE, qui seront réintégrées, le cas échéant, avec des modifications dans la partie réglementaire du CoDT, l'administration estime la subvention d'un schéma de structure communal pour l'inscription d'un périmètre U à environ 25 000 euros par schéma.

Outre le fait de bénéficier d'une justification plus simple pour décider de la mise en œuvre d'une zone d'aménagement communal concerté (ZACC) située dans un périmètre U, le seul effet direct en termes de planification d'un tel périmètre est la faculté d'introduire un permis d'urbanisation dans une ZACC sans devoir obligatoirement réaliser préalablement un schéma d'urbanisation. Or, dans le CWATUPE actuel, un rapport urbanistique et environnemental, l'outil de mise en œuvre d'une ZACC, peut être initié sans autre formalité préalable. Ce système est d'ailleurs maintenu tel que dans le CoDT pour les ZACC situées en dehors d'un périmètre U. Mais pour atteindre la souplesse recherchée d'affectations indicatives remplaçant le zonage à valeur réglementaire du plan de secteur, il faut impérativement qu'un schéma de développement communal soit adopté.

Même si les procédures d'inscription d'un périmètre U et d'élaboration du schéma peuvent être menées parallèlement et indépendamment des aspects pratiques et budgétaires évoqués ci-avant, force est de constater que l'objectif de simplification significative voulue pour les périmètres U dans le but de les discriminer positivement n'est pas atteint par le texte du CoDT actuel.

Par ailleurs, le périmètre soulève un questionnement juridique. L'analyse que Michel Delnoy (?) menée dans le cadre du colloque organisé le 19 juin 2014 par l'Association Belge Francophone pour le Droit de l'Aménage-

ment du Territoire et de l'Urbanisme (ABeFDATU) (6) est la suivante : « Selon l'article D.II.68, le périmètre U a valeur réglementaire. Conférer cette valeur à un périmètre qui se limite à identifier un territoire auquel s'appliquent, par cette identification, certains effets prévus par le législateur n'a pourtant a priori pas de sens. Cela vaut a fortiori si l'on considère, comme nous le suggérons ci-dessous, que le périmètre U est un acte-condition, puisque ce dernier est généralement considéré comme acte à portée individuelle.

*L'attribution de la valeur réglementaire a été justifiée, dans les travaux préparatoires, par l'effet d'abrogation du plan de secteur que le périmètre U a couplé à un S.D.C. : il s'agissait d'éviter que cette abrogation d'un instrument réglementaire découle d'un instrument à valeur indicative. Encore faut-il admettre, pour être convaincu par cette justification, que c'est bien le périmètre U qui abroge le plan de secteur et non le S.D.C., ce qui ne va pas de soi. (...) dès qu'un S.D.C. est adopté qui couvre tout le périmètre, le plan de secteur s'efface ou, plus clairement, est abrogé. Même si c'est présenté comme l'un des axes majeurs de la réforme et en tout cas comme l'effet principal de l'adoption d'un périmètre U, cela ne signifie pas qu'en périmètre U, il soit possible d'écarter purement et simplement le plan de secteur. Cela signifie plus modestement – même si c'est, certes, déjà appréciable – qu'il est possible de remplacer par un S.D.C.P.U., instrument non seulement communal, mais aussi à valeur indicative, et ce, par ailleurs sans devoir respecter les règles, spécialement de compensation, de révision du plan de secteur telle qu'inscrite à l'article D.II.41.*

(...)

*Pour le reste, l'effet de simplification ne concerne – même si ce n'est pas rien – que le plan de secteur. Aucune disposition du Code ne facilite en périmètre U l'écarterment ou la dérogation à un autre instrument à portée générale, qu'il s'agisse d'un schéma ou d'un guide. ».*

Compte tenu de cette analyse, on peut raisonnablement s'interroger s'il n'est pas plus rapide et plus sûr juridiquement parlant, sur la base du CoDT tel que voté par le Parlement, de solliciter directement l'inscription des zones souhaitées dans le cadre d'une révision classique du plan de secteur, dès lors que cette faculté est désormais possible pour les communes. Certes, l'affectation des zones sera figée avec une valeur réglementaire et non indicative tel que prévu dans le schéma de développement communal, et il faudrait compenser l'entière de la superficie couverte par le périmètre alors que le CoDT permet d'inclure une superficie limitée de zones non destinées à l'urbanisation sans devoir recourir au mécanisme de compensation.

En effet, la procédure d'inscription d'un périmètre n'est pas fondamentalement différente de celle d'une révision du plan de secteur pour y inscrire une ou plusieurs zones. Michel Delnoy (?) poursuit : « *On peine pourtant à identifier les différences majeures entre les*

(6) Le Code wallon du développement territorial, Ed. Larcier, 2014, pp. 84 à 86.

(7) *Ibidem*, pp. 90-91.

deux procédures de principe applicables respectivement à l'adoption d'un périmètre U et à la révision du plan d'un plan de secteur. Certes, contrairement, à celui qui élabore un projet de révision du plan de secteur, celui qui élabore un périmètre U ne doit pas être agréé à cet effet et, contrairement à la révision de secteur, l'adoption d'un périmètre U ne doit pas être fondée sur un « dossier de base ». Mais pour le reste, dans les deux cas :

- l'initiative appartient en principe au Gouvernement, mais peut aussi être prise par la commune;
- sauf exemption, une évaluation environnementale stratégique, avec rapport sur les incidences environnementales, doit être réalisée;
- le projet est soumis à une enquête publique, suivant les modalités du code de l'environnement;
- une enquête administrative est organisée, avec intervention tant de la CRAT que du CWEDD;
- l'instrument fait l'objet d'une évaluation environnementale;
- il est ensuite adopté définitivement par le Gouvernement, avant d'être publié au Moniteur belge et envoyé à la ou aux commune(s) concernée(s), ainsi qu'à d'autres instances administratives;
- enfin, par la suite, l'instrument tel qu'adopté peut être révisé.

La différence entre les deux procédures se marque encore moins dans l'hypothèse, curieusement prévue par le législateur, d'une adoption concomitante du périmètre U et d'une révision du plan de secteur; dans ce cas, en effet, l'adoption du périmètre est soumise à la révision du plan de secteur.

La seule différence marquante entre les deux procédures résulte de la « concertation » entre le Gouvernement et la commune, qui n'est organisée que dans le cadre de l'élaboration du périmètre U. La procédure du périmètre U comporte donc une étape supplémentaire.

En outre, l'inscription d'une zone par révision du plan de secteur n'est pas systématiquement subordonnée à l'élaboration d'un schéma pour en préciser l'aménagement à une échelle territoriale plus fine.

On le voit, cette analyse inciterait à contourner l'objectif principal du périmètre U de discriminer positivement les centres urbains et ruraux et d'en exploiter le potentiel de centralité pour y accueillir en priorité les logements nécessaires pour absorber l'augmentation de population de 25% entre 2010 et 2060 (selon les estimations du Bureau Fédéral du Plan). L'IWEPS estime à plus de 200 000 (+13%) le nombre de nouveaux ménages entre 2011 et 2026. Le projet de schéma de développement de l'espace régional évoque les 320 000 logements à créer d'ici 2040, la création de l'activité économique, la réponse aux besoins d'accès aux services d'une population toujours croissante.

Ce qui est présenté ici pour le périmètre U peut être transposé au périmètre d'enjeu régional qui identifie un territoire reconnu par le Gouvernement. Le périmètre d'enjeu régional peut inclure des zones non destinées à l'urbanisation visées à l'article D.II.21, alinéa 3, pour

autant qu'elles accueillent des actes et travaux d'utilité publique, des constructions et équipements de service public ou communautaires ou encore des activités économiques. Dans ce dernier cas, leur superficie ne peut dépasser 15% de la superficie de la zone d'activité économique inscrite initialement au plan de secteur.

A en lire l'analyse réalisée par Charles-Hubert Born dans le cadre du colloque organisé par l'ABeFDATU, le périmètre de site à réaménager ne semble guère plus convainquant en termes de volonté de promouvoir un urbanisme de projets : « Il nous semble cependant qu'une plus grande attention aurait dû être accordée au cas du PSAR, compte tenu de la complexité des procédures d'évaluation et de décision prévues par le CoDT.

En effet, pas moins de quatre opérations doivent être évaluées et décidées, à savoir la délimitation du périmètre lui-même, les travaux de réhabilitation/rénovation, les éventuels travaux d'assainissement des sols prévus par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (ci-après le décret « sols ») et l'urbanisation proprement dite du site. Plusieurs décisions distinctes portant sur ces opérations sont requises : l'adoption du PSAR et du programme de réaménagement (qui lui-même ne porte que sur les travaux de réhabilitation/rénovation et d'assainissement); l'approbation du « projet d'assainissement » prévu par le décret « sols » en cas de pollution du sol; l'adoption et l'approbation du schéma d'urbanisation et, enfin, la délivrance des permis nécessaires en cas d'urbanisation postérieure du site.

Cette combinaison de décisions et l'absence d'articulation avec le décret « sols » rendent la procédure de réaménagement et d'évaluation de ses incidences potentiellement plus complexe que la procédure actuelle, relativement simplifiée. ».

Pour concrétiser les objectifs de la DPR en termes de lutte contre l'étalement urbain et de soutien des grands projets économique et d'infrastructures, il s'indique de tirer les enseignements de ces analyses et de prendre les dispositions nécessaires pour que ces outils deviennent réellement opérationnels et pour maximiser la sécurité juridique des projets et des investissements, dans les zones qui sont les plus aptes à rencontrer l'objectif de lutte contre l'étalement urbain.

Compte tenu de l'analyse juridique développée ci-dessus sur les périmètres et de l'absence de différence marquante en terme de simplification entre la procédure d'inscription d'un périmètre et celle d'une zone, il est proposé d'abandonner la technique sophistiquée de « périmètre-schéma » et de recourir à l'inscription de zones spécifiques au plan de secteur via une procédure spécifique accélérée.

Deux nouvelles zones sont ainsi créées pour atteindre les mêmes objectifs que ceux poursuivis par le périmètre d'enjeu régional et le périmètre U :

- la zone d'enjeu régional, en lieu et place du périmètre d'enjeu régional, pour mener les actions prioritaires du Gouvernement et soutenir ainsi le développement économique : c'est une zone mixte pouvant accueillir de manière indifférenciée l'activité économique, les équipements de service public, communautaires, récréatifs

ou touristiques et, à titre complémentaire, le logement qui pourrait compléter un programme urbanistique et assurer une transition adéquate avec les quartiers environnants;

- la zone d'enjeu communal, en lieu et place du périmètre U, pour dynamiser le développement des centres urbains et ruraux et inciter à reconstruire la Ville sur la ville : c'est une zone mixte pouvant accueillir de manière indifférenciée le logement, les services et commerces, les activités économiques compatibles avec les quartiers résidentiels, les équipements de service public, communautaires, récréatif et touristique, ainsi que les espaces verts et un réseau de mobilité douce; son inscription au plan de secteur devra respecter les principes prévus à l'article D.II.47, §6 à savoir développer le potentiel de centralité d'un pôle urbain ou rural caractérisé par une concentration en logement et un accès aisé aux services et équipements.

Les procédures de révision de plan de secteur sont encadrées :

- la procédure de droit commun est menée en 24 mois à dater de la décision du Gouvernement de réviser le plan de secteur;
- une procédure accélérée de douze mois est prévue pour inscrire une zone d'enjeu régional, une zone d'enjeu communal ou pour inscrire une zone urbanisable sur une autre zone urbanisable (// SAR).
- des procédures conjointes sont créées, à titre facultatif, pour donner la possibilité de mener une révision du plan de secteur et un périmètre de reconnaissance SAR ou pour mener une révision du plan de secteur et de reconnaissance d'un périmètre économique;
- la procédure de révision du plan de secteur peut être initiée par un opérateur SAR lorsqu'elle concerne un SAR.

Sur le plan de la planification, il convient de mentionner l'introduction d'un outil de planification d'une échelle intermédiaire à celles de la Région et de la commune, le schéma de développement pluricommunal qui devrait permettre de favoriser les synergies entre les communes et de décliner, sur le plan territorial, la nécessaire réflexion à mener à cette échelle qui est décrite de manière transversale dans la DPR. Cette démarche a induit un certain nombre de modifications dans le Livre II, en particulier dans le contenu des schémas pour conforter leur rôle stratégique et leur valeur indicative.

Le renvoi des mesures particulières de publicité et d'évaluation environnementale des outils de planification dans le Code de l'environnement a fait l'objet d'un débat particulier qui a abouti à proposer de réintégrer ces dispositions dans le CoDT sous la forme d'un Livre VIII.

Pour mémoire, les demandes de permis d'urbanisme concernent environ 33 000 demandes, soit 10 fois plus que les permis d'environnement ou uniques. Les enquêtes publiques du CWATUPE, mis à part le fait qu'elles sont jugées trop nombreuses, chronophages et coûteuses par les administrations communales, ne posent pas de problème majeur : les procédures sont maîtrisées et suscitent peu de contestation. Par ailleurs, Dans l'avis de la section de législation du Conseil d'État daté du 31 octobre 2013 remis dans le cadre du CoDT adopté,

un problème potentiel de standstill a été soulevé pour les demandes de permis qui dérogeaient à des outils à valeur réglementaire dans le CWATUPE et qui s'écarteront désormais de ces outils devenus à valeur indicative dans le CoDT si aucune mesure particulière de publicité est mise en place. Or, c'est le cas, si une consultation de voisinage ou une enquête publique devait être organisée, l'objectif de simplification de procédure n'aurait pu être atteint. L'enquête publique organisée sur base du Code de l'environnement implique des charges administratives supplémentaires et un surcoût par rapport aux enquêtes publiques du CWATUPE. Ce mécanisme spécifique peut s'expliquer eu égard à la nature des projets qui impliquent des processus industriels mais n'est pas adapté à la majorité des projets urbanistiques dont l'impact est nettement moindre. Enfin, la consultation de voisinage ne pallie pas ces inconvénients, la seule différence étant que la rayon de consultation est ramené de 50 m à 25 m. Pour ces raisons, le projet de décret propose de maintenir les enquêtes publiques telles que pratiquées aujourd'hui sur le terrain et, pour les « écarts » aux permis d'urbanisation qui confèrent des droits acquis aux propriétaires des parcelles de mettre en place un système plus léger : l'affichage.

L'évaluation environnementale des plans, périmètres et schémas doit être un processus distinct de la conception de l'aménagement du territoire. En ce sens, le renvoi au Code de l'environnement semble conforter ce principe. Par contre, force est de constater que davantage de plans sont actuellement soumis au CWATUPE et ne sont pas, de ce fait, soumis à l'évaluation des incidences prévue par le Code de l'Environnement. Ces plans soumis au seule CWATUPE constituent la majorité des plans qui doivent désormais être soumis à une telle évaluation. Or les procédures du CWATUPE ne posent pas de problème dans la pratique, elles sont rôdées et maîtrisées. Le Code de l'environnement est d'une lecture compliquée et soulève pas mal de questions d'interprétation et de praticabilité. Le fait de ne pas perdre les spécificités de l'évaluation « Aménagement du territoire » dans le Code de l'Environnement a eu pour effet d'obtenir un contenu plus lourd que ce qui est pratiqué actuellement. Pour ces raisons, l'avant-projet de décret les rapatrie dans le livre VIII dans un objectif de simplification.

Le Gouvernement veillera ultérieurement à l'harmonisation des dispositions entre le Code de l'environnement et le Livre VIII du CoDT et évaluera l'opportunité de maintenir ce dernier.

Enfin, plusieurs décrets ont été adoptés à la fin de législature précédente, il a donc été nécessaire d'opérer les adaptations nécessaires pour assurer l'articulation de ceux-ci. Il s'agit des dispositions relatives au Code wallon du patrimoine et au Décret sur les voiries communales.

En conclusion, le Code du développement territorial constitue la « boîte à outils » des acteurs du développement attractif et durable du territoire.

La vision stratégique du développement du territoire figure quant à elle dans les schémas de développement, déclinée aux échelles régionale, pluricommunale et communale. C'est pourquoi les cinq principes qui figu-

raient à l'article D.I.1 du CoDT ont été déplacés dans le Livre II afin que ces objectifs fassent partie intégrante du contenu de ces schémas.

Pour le solde, les principales orientations sont les suivantes :

### **Livre I - Dispositions générales**

- les principes contenus dans l'article D.I.1 ont été déplacés dans le contenu des schémas car ce sont eux qui concrétisent la vision stratégique du territoire;
- la Cellule de développement territorial (CDT), intégrée à la DGO4, et la Délégation générale au recours ont été supprimées;
- les dispositions relatives aux commissions ont été réduites dans le décret et renvoyées à un arrêté d'exécution dans le but de concrétiser la rationalisation de la fonction consultative, tel que prévu dans la DPR;
- la possibilité d'un avertissement/sanction a été prévue pour bureaux d'études défaillants;
- les dispositions transitoires des subventions ont été revues pour limiter l'encours des anciennes subventions.

### **Livre II – Planification**

#### **SCHEMAS**

- le SDER est rebaptisé le « schéma de développement du territoire » et ses effets juridiques ont été revus;
- le schéma d'urbanisation, qui induit une confusion avec le permis d'urbanisation, est rebaptisé « schéma d'orientation local » et contient une carte d'affectation des sols pour organiser une articulation plus efficace en cas d'inscription d'une zone d'enjeu régional ou communal au plan de secteur;
- les possibilités d'abrogation des outils d'aménagement ont été élargies;
- la hiérarchie entre les schémas a été simplifiée et clarifiée.

#### **PLAN DE SECTEUR**

- les périmètres de protection ont été réintégrés au plan de secteur, ce qui d'une part, permet de supprimer un outil de l'arsenal du CoDT devenu superflu de par le fait d'avoir transformé les périmètres spécifiques en zones et, d'autre part, permet d'éviter le coût d'adaptation des planches de plan de secteur, sans les cartes d'inondations, risques naturels, etc ... dont la cartographie est évolutive et relève de la DGO3; parallèlement, la possibilité de conditionner ou refuser les permis dans les zones de contrainte technique majeure ou exposées à un risque naturel est renforcée dans l'article D.IV.57 et ces renseignements devront figurer dans les certificats d'urbanisme ou les informations données par les notaires;
- la possibilité d'abroger les périmètres de réservation a été réintégrée;
- des adaptations ponctuelles ont été apportées dans la définition des zonages : elles induisent plus de souplesse ou sont d'ordre technique ou permettent de mieux concrétiser la DPR 2014-2019;

- une habilitation est donnée au Gouvernement pour baliser le principe de proportionnalité des compensations alternatives;
- la procédure de révision du plan de secteur a été revue dans un souci de sécurité juridique : les avis techniques sont donnés avant l'enquête publique de manière à limiter les modifications post-enquête à ce qui découle de l'enquête publique.

### **Livre III – Guides**

- les possibilités d'abrogation des anciens règlements ou en cas d'adoption d'un schéma ou d'une révision du plan de secteur sont élargies;
- les guides communaux d'urbanisme deviennent entièrement indicatifs dans un objectif de simplification et de sécurité juridique.

### **Livre IV – Permis, certificats, déclarations**

- un permis d'urbanisation au contenu simplifié est prévu lorsqu'il n'y a pas de création de voirie;
- les dispenses de permis d'urbanisation sont élargies :
  - par la définition même du permis d'urbanisation : 3 lots non bâtis dont 2 au moins sont destinés à la construction d'une habitation (au lieu de « 2 » ... dont « 1 » ...);
  - pour la création d'un lot en vue d'une infrastructure technique (cabine électrique, bassin d'orage, ...);
  - dans les périmètres opérationnels SAR, SRPE, de périmètre de remembrement urbain et de revitalisation urbaine;
- le régime des déclarations urbanistiques préalables est supprimé : elles seront réorientées vers la dispense de permis dans la partie réglementaire, sauf pour une minorité, vers les permis sans avis préalable du fonctionnaire délégué;
- la répartition des compétences a été adaptée :
  - à l'instar de ce qui est pratiqué pour les permis d'environnement, le Gouvernement ne statue plus sur les permis, sauf pour les permis parlementaires qui sont soumis au Gouvernement avant d'être déposés sur le Bureau du Parlement, ce qui permet de raccourcir la procédure de 60 jours;
  - la répartition entre les fonctionnaires délégués et les communes n'est pas modifiée mais une reformulation a été opérée pour les projets mixtes dans un souci de clarification et une habilitation du Gouvernement est prévue pour préciser la notion d'équipement communautaire;
- les divisions de logements qui ne respectent pas les critères de salubrité en vertu du Code wallon du logement et de l'habitat durable pourront faire l'objet d'impositions de conditions ou de refus de permis;
- les dérogations et les écarts sont rassemblés au Livre IV et les conditions ont été rationalisées : il reste deux catégories mais ce sont les mêmes conditions d'écart et de dérogation, quel que soit l'acteur;
- la possibilité de délivrer un permis dérogatoire dans un périmètre SAR a été intégrée.

## Livre V – Aménagement opérationnel

### – SAR :

- la procédure d'adoption d'un périmètre SAR a été simplifiée et son adoption du périmètre SAR vaut permis d'urbanisme pour les actes et travaux de réhabilitation et de rénovation;
- la chronologie de la procédure a été revue pour permettre d'une part, l'aboutissement des SAR qui sont des propriétés privées et sont repris dans le Plan Marshall et, d'autre part, l'aboutissement des futurs sites qui bénéficieraient de financement FEDER dans le cadre de la programmation 2014-2020 et ce, dans des délais compatibles avec ces mécanismes de financement;
- les dispositions transitoires ont été revues pour prendre en considération les anciens SAED, SIR ou SRPE reconnus par arrêtés provisoires.

### – Périmètre de remembrement urbain :

- le périmètre PRU sera approuvé sur la base d'un dossier qui reprend les éléments du permis d'urbanisme relatif au projet qui justifie ce périmètre ainsi que le dossier technique de voirie;
  - l'adoption du périmètre PRU vaudra permis d'urbanisme pour les actes et travaux repris dans le dossier et pour la voirie.
- les dispositions du décret-programme modifiant le CWATUPE ont été intégrées pour l'utilisation du Fonds d'assainissement.

## Livre VI – Politique foncière

- des adaptations techniques telles que l'ajout des intercommunales comme pouvoir expropriant et pour le droit de préemption ou liées à la procédure ont été apportées.

## Livre VII – Infractions

- l'obligation de tenir une réunion de concertation a été supprimée, par exemple en cas de litige non régularisable et, à la demande des Parquets, l'objet de cette réunion a été modifié pour supprimer le volet négociation sur les mesures de restitution;
- le mécanisme d'avertissement préalable, c'est-à-dire avant le procès-verbal de constat d'infraction, a été renforcé;
- l'objet d'infraction pour les permis d'urbanisation a été modifié pour ne pas générer une infraction en cas de modification des limites des lots dans la mesure où la division parcellaire est devenue indicative.

## Livre VIII – Participation du public et évaluation des incidences des plans et programmes

- le système d'affichage a été inséré en lieu et place de la consultation de voisinage;
- certaines modalités organisationnelles des enquêtes publiques ont été simplifiées;
- le contenu des rapports sur les incidences environnementales a été allégé.

## Commentaire des articles

### Article 1<sup>er</sup>

## LIVRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### TITRE PREMIER - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Chapitre premier – Des objectifs et des moyens

##### Art. D.I.1.

Le Code du développement territorial donne le cadre légal et fixe les objectifs en vue de permettre aux autorités publiques d'assurer un développement durable et attractif du territoire, placé au cœur des missions des autorités publiques.

La notion de développement durable, qui s'appuie sur les trois piliers économique, social et environnemental, est un concept bien connu depuis le rapport Brundlandt de 1987, la notion de compétitivité territoriale est plus récente.

Selon l'Observatoire européen Leader <sup>(8)</sup> : « *un territoire devient compétitif s'il peut affronter la concurrence du marché tout en assurant une durabilité environnementale, économique, sociale et culturelle fondée sur des logiques de réseau et d'articulation inter-territoriale. En d'autres termes, la compétitivité territoriale suppose :*

- *la prise en compte des ressources du territoire dans la recherche d'une cohérence d'ensemble;*
- *l'implication des acteurs et des institutions;*
- *l'intégration des secteurs d'activité dans une logique d'innovation;*
- *la coopération avec les autres territoires et l'articulation avec les politiques régionales, nationales, européennes et le contexte global. ».*

Ce développement est lié à un projet de territoire lequel doit se décliner aux différentes échelles du territoire par le biais des outils d'aménagement que sont les schémas, les plans, les guides et les outils opérationnels. Chacun a un rôle à jouer dans ce développement, raison pour laquelle l'article D.I.1 rappelle de prime abord que le territoire est un patrimoine commun de ses habitants.

L'utilisation rationnelle et structurée du territoire implique un développement sur le modèle polycentrique qui s'appuie sur la complémentarité des territoires plutôt que sur l'opposition des espaces urbains et ruraux est à privilégier. Il convient de créer les conditions territoriales du développement d'une économie compétitive et dynamique capable d'une croissance durable et accompagnée d'une amélioration quantitative et qualitative de l'emploi.

Le territoire étant un bien fini, il s'impose d'utiliser de manière économe les ressources et les espaces et de localiser les activités en tenant compte de leur contraintes et

<sup>(8)</sup> Observatoire européen LEADER - Cahier de l'innovation N°6 – Fascicule 1 – Décembre 1999, p. 5.

besoins, de leurs opportunités de développement et des potentialités des territoires et ce, en créant les conditions adéquates de mobilité.

La gestion qualitative du cadre de vie est un principe fondamental en matière d'aménagement. Elle vise à assurer la qualité des espaces de vie et du cadre de travail, le confort et la performance énergétique des constructions, la convivialité des espaces publics et des espaces verts et la praticabilité des réseaux de communication. En application de la Convention de Florence, ce principe peut se traduire dans des logiques de préservation ou de recomposition des paysages, tant pour le cadre bâti que non bâti.

Les trois concepts de développement territorial, d'aménagement du territoire et d'urbanisme ne sont pas cloisonnés. La notion de développement territorial contient explicitement des notions qui étaient implicites dans celle de l'aménagement du territoire dans un contexte international, avec une dimension plus transversale et en y intégrant des politiques plus récentes, telles la mobilité, le climat, les défis énergétiques et démographiques. L'aménagement du territoire et l'urbanisme sont des moyens d'actions permettant de gérer les implications, sur le territoire de ce développement durable et attractif. L'aménagement du territoire se traduit davantage par l'organisation des activités par le biais de la planification et de l'urbanisme, ce dernier se traduisant la plupart du temps par des règlements touchant les affectations du sol et les dispositions constructives.

La Région, les communes et les autres autorités publiques sont, chacune dans le cadre de leurs compétences, gestionnaires et garantes de ce développement en rencontrant les besoins énoncés au paragraphe 1<sup>er</sup> et en tenant compte des spécificités du territoire. Mais les acteurs publics et privés ainsi que les habitants participent eux aussi à ce développement, par le biais de l'élaboration des outils, de la réalisation de projets qui contribuent au projet de territoire décliné aux différentes échelles du territoire ou encore via la participation consacrée par la Convention d'Aarhus.

Le Code de l'aménagement du territoire est donc en quelque sorte la « boîte à outils » des acteurs du développement attractif et durable du territoire. La vision stratégique du développement du territoire figure quant à elle dans les schémas de développement, déclinée aux échelles régionale, pluricommunale et communale. C'est pourquoi les cinq principes qui figuraient à l'article D.I.1 du CoDT ont été déplacés dans le Livre II afin que ces objectifs fassent partie intégrante du contenu de ces schémas.

Art. D.I.2.

Cet article prévoit, d'une part, le dépôt du rapport sur la situation et les prévisions en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et de patrimoine, tous les trois ans et d'autre part, habilite le Gouvernement à établir des modalités pour respecter les obligations en matière de traduction des dispositions du présent Code en langue allemande.

## **Chapitre II - Des délégations et des missions déléguées par le Gouvernement**

Art. D.I.3.

L'article habilite le Gouvernement à fixer la répartition des compétences des fonctionnaires délégués par territoire.

Dans un esprit de rationalisation des services administratifs de la Région wallonne, cet article consacre la suppression de la Cellule du développement territorial et de la délégation générale aux recours. Ces deux instances gèrent des missions qui sont assurées par l'administration.

La suppression de la Délégation générale aux recours de l'ordre juridique a pour conséquence de rendre la compétence décisionnelle au Gouvernement pour tous les recours sur les permis, à l'exception des permis parlementaires visés à l'article D.IV.25.

## **Chapitre III – Des commissions**

Art. D.I.4. et D.I.5.

Ces articles, relatifs à la Commission régionale d'aménagement du territoire (CRAT), reprennent les actuels articles D.I.6 et D.I.7 du CoDT.

Art. D.I.6.

L'article a été complété pour permettre d'assurer des auditions en langue allemande au sein de la commission d'avis sur les recours pour les projets situés dans les communes de la Communauté germanophone. Deux représentants de l'Ordre des Architectes parlant la langue allemande ont été ajoutés à la composition de cette commission.

Art. D.I.7. à D.I.10.

Ces articles concernent l'établissement et le renouvellement des commissions consultatives communales d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM). Les articles D.I.9 à D.I.12 du CoDT ont été structurés afin d'assurer un parallélisme complet, pour la CRAT et la CCATM, entre les dispositions de nature décrétole et celles qui sont de nature réglementaire.

## **Chapitre IV – Des agréments**

Art. D.I.11.

Cet article précise les agréments requis pour les outils de développement territorial, d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Pour la réalisation des rapports sur les incidences environnementales établis dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des plans de secteur, un double agrément est requis : celui qui découle de l'application du Code de l'environnement et celui qui découle du présent Code.

Un mécanisme d'avertissement pouvant conduire au retrait de l'agrément est institué.

## Chapitre V – Des subventions

Art. D.I.12.

Cet article reprend les dispositions de l'actuel article D.I.14. Il intègre la possibilité de subventionner les communes pour l'élaboration ou la révision du schéma de développement pluricommunal créé dans le cadre du présent Code. Le détail des modalités de subventionnement de la conférence permanente du développement territorial ont été omises pour permettre d'adapter le programme annuel à l'évaluation du travail réalisé qui est opérée annuellement.

## Chapitre VI – Le calcul des délais

Art. D.I.13 à D.I.17.

Cet article reprend le contenu des actuels articles D.IV.26 à D.IV.28, D.IV.53 et D.VIII.14, §2 relatifs au calcul des délais et à la suspension de ceux-ci pour les enquêtes publiques. Leur déplacement dans le Livre I<sup>er</sup> a pour effet que ces délais s'appliquent à l'ensemble des dispositions du présent Code et non plus aux seuls permis et certificats.

## Chapitre VII – Droit transitoire

Art. D.I.18 à D.I.20.

Il s'agit de trois articles qui concernent les mesures transitoires relatives aux commissions, aux agréments et aux subventions octroyées à la date d'entrée en vigueur du présent Code.

L'article D.I.18 précise que les commissions constituées avant l'entrée en vigueur du présent Code restent valablement constituées jusqu'à leur renouvellement.

L'article D.I.19 règle les agréments en cours à dater de l'entrée en vigueur du présent Code. Il convient de noter que l'agrément pour l'élaboration des schémas de structure communaux vaudra agrément pour l'élaboration des schémas de développement supracommunaux et communaux.

Cette disposition confirme par ailleurs la validité des actes d'agrément en cours lors de l'entrée en vigueur du présent Code. A l'heure actuelle, seule la Région est agréée pour élaborer ou réviser un règlement régional d'urbanisme (art. 279 du CWATUPE). Les agréments pour élaborer ou réviser un règlement communal d'urbanisme vaudront agrément pour élaborer ou réviser les guides communaux d'urbanisme.

L'article D.I.20 règle le sort des subventions octroyées sur la base du droit en vigueur avant l'entrée en vigueur du présent Code. L'intention est de réduire l'encours dans la mesure où certaines d'entre elles ont été octroyées sur la base d'arrêtés d'exécution qui datent de près de vingt-cinq ans pour des outils d'aménagement qui n'ont pas été finalisés et dont le contenu est désormais dépassé. Dans cette hypothèse, il sera possible d'octroyer une subvention pour un projet de schéma de développement communal ou d'un guide communal d'urbanisme qui soit adapté aux circonstances actuelles, en application l'article D.I.12.

Pour les plus récentes, même si les arrêtés d'application des mécanismes de subvention le prévoient, il convient de mentionner qu'il est possible, sur demande motivée du conseil communal, de proroger les délais visés dans les subventions en cours, dans les conditions fixées par le présent article. Le délai généralement fixé par le Ministre de l'Aménagement du territoire dans les arrêtés de subvention en application de l'article 255/4, 3<sup>o</sup> du CWATUPE est de trois ans, raison pour laquelle la date choisie dans le dernier alinéa est le 1<sup>er</sup> octobre 2012, soit trois ans avant l'entrée en vigueur fixée pour le Code du développement territorial.

\*

\*\*

## LIVRE II – LA PLANIFICATION

### TITRE I – DES SCHÉMAS

#### Art. D.II.1

Cet article énumère les types de schémas selon les quatre échelles de territoire qu'ils concernent.

Un nouvel outil à une échelle intermédiaire entre celles régionale et communale : le schéma de développement pluricommunal. En outre, le schéma d'urbanisation est rebaptisé « schéma d'orientation local »

#### Chapitre premier - Du schéma de développement du territoire

##### Section première - Définition et contenu

Art. D.II.2.

Le schéma de développement du territoire est fondé sur une analyse contextuelle, de type « SWOT » ou « FFOM » ou « AFOM » (« Strengths - Weaknesses - Opportunities - Threats » ou « Forces - Faiblesses - Opportunités - Menaces » ou « Atouts - Faiblesses - Opportunités - Menaces ») portant notamment sur l'évaluation prospective des besoins et enjeux existants, sur les potentialités et les contraintes du territoire wallon.

Cet article reformule la définition et le contenu du schéma de développement du territoire schéma de développement du territoire pou renforcer le rôle stratégique et plus politique du schéma de développement du territoire et ce, en maintenant, comme actuellement, un contenu obligatoire et un contenu facultatif.

Le schéma est constitué de trois parties : la stratégie territoriale découlant de l'analyse contextuelle et répondant aux enjeux identifiés, les principes de mise en œuvre de cette stratégie déclinés en objectifs transrégionaux et régionaux et la structure territoriale. Il peut être complété par des mesures de gestion et de programmation, par exemple sous la forme de fiches-projets pour concrétiser un objectif donné, et de l'identification des révisions de plan de secteur qui seraient à réaliser.

Le contenu du SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE mentionne « la structure écologique principale » en lieu et place du concept flou de la « la trame verte et bleue ». Il s'agit d'une liste fermée constituée d'éléments identifiés sans ambiguïté et qui figurera dans le projet de SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE.

### ***Section 2 – Procédure***

Art. D.II.3.

La procédure actuellement organisée par l'article 14 du CWATUPE est reprise en tenant compte de deux modifications concernant l'évaluation des incidences et la participation du public. En effet, la disposition propose de renvoyer au Livre VIII et non au Code de l'environnement tant en ce qui concerne l'évaluation des incidences environnementales que pour la participation. En ce qui concerne la participation, cela couvre non seulement la participation du public au sens strict du terme mais aussi toutes les consultations autres et les mesures de publicité post-décisoires.

### ***Section 3 – Révision***

Art. D.II.4.

La disposition propose est le pendant de l'actuel article D.II.4.

## **Chapitre II – Des Schémas de développement supracommunaux**

### ***Section 1 – Définition et contenu***

Art. D.II.5.

L'article concrétise le nouvel outil à savoir le schéma de développement pluricommunal qui vise à permettre à plusieurs communes de s'associer en vue d'assurer un ou plusieurs objectifs communs.

Art. D.II.6.

S'agissant d'un outil qui décline les objectifs du schéma de développement du territoire, le contenu du schéma de développement pluricommunal reprend le contenu obligatoire et facultatif du schéma de développement du territoire en vue de conforter le rôle stratégique de l'outil.

### ***Section 2 – Procédure***

Art. D.II.7.

La procédure est calquée sur la procédure d'élaboration des schémas prévus à l'article D.II.12.

Afin de disposer d'un point de contact unique sans figer un mode de gouvernance à l'échelle supracommunale, il est prévu la mise sur pied d'un comité conjoint d'accompagnement chargé du suivi de l'élaboration du schéma pluricommunal dont le rôle est purement administratif.

### ***Section 3 – Révision***

Art. D.II.8.

Cette disposition règle la procédure à appliquer pour la révision d'un schéma de développement pluricommunal.

Si la modification concerne un élément essentiel du schéma c'est-à-dire qu'elle ne compromet pas l'un de ses objectifs transversaux, les dispositions de l'élaboration sont applicables à sa révision.

Dans le cas contraire et pour autant que la modification ne concerne qu'une seule commune, il est fait application des dispositions réglant l'élaboration d'un schéma communal.

## **Chapitre III – Des schémas communaux**

### ***Section première – Des schémas communaux***

Art. D.II.9.

L'article énonce les deux types de schémas communaux que comportent déjà le CWATUPE et le CoDT, à savoir le schéma de développement communal qui couvre la totalité du territoire communal, d'une part, et d'autre part, le schéma d'orientation local.

Le premier est appelé à se substituer au schéma de structure communal, le deuxième, au rapport urbanistique et environnemental et au plan communal d'aménagement. Le schéma de développement communal qui couvre tout le territoire communal aura, par hypothèse, la même échelle que l'actuel schéma de structure communal. En ce qui concerne les schémas d'orientation locaux, le territoire qu'ils couvriront, à l'instar des actuels rapports urbanistiques et environnementaux (RUE), peut varier selon les circonstances.

### ***Section 2 – Définition et contenu***

#### ***Sous-section première – Le schéma de développement communal***

Art. D.II.10.

Cet article détermine le contenu obligatoire et facultatif du schéma de développement communal qui s'inspire des schémas de développement d'échelle supérieure en vue de conforter le rôle stratégique de l'outil.

#### ***Sous-section 2 – le schéma d'orientation local***

Art. D.II.11.

Cet article fixe le contenu obligatoire et facultatif du schéma d'orientation local.

Il prévoit dans le contenu obligatoire, la carte d'affectation des sols qui comprend notamment les affectations par zones. Ces affectations peuvent être mixtes à certains endroits ou comporter des surimpressions. S'il s'agit d'encadrer l'urbanisation d'un quartier résidentiel sur un terrain non bâti, un quartier à réaménager, qu'il s'agisse ou non d'un site à réaménager (SAR), ou d'un ensemble bâti à restructurer de 2 hectares et plus, la carte renseignera une densité pour chacune de ces zones. Les densités sont utiles pour encadrer l'urbanisation de ce type de terrains qui participent à la dynamisation et au renforcement des pôles urbains et ruraux en vue, notamment, de programmer le nombre de logements et d'en déduire le nombre de niveaux que devraient comporter les futurs bâtiments pour concrétiser l'urbanisation envisagée. La densité est un critère de programmation, l'intention n'est pas que la densité soit vérifiée dans le cadre de chaque demande de permis.

## **Section 2 – Procédure**

Art. D.II.12.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.8 du CoDT.

Le projet de réforme unifie les procédures relatives à l'élaboration et l'adaptation des schémas de développement communal et d'orientation local.

En cas de schéma d'orientation local, est prévue la faculté d'une introduction de la demande par une personne physique ou morale, publique ou privée pour les parcelles d'un seul tenant de 2 ha et plus pour autant qu'il soit fait appel à un auteur de projet agréé.

À l'instar de ce qui a été prévu pour le schéma de développement du territoire et le SDSC, en ce qui concerne, d'une part, l'évaluation des incidences environnementales et, d'autre part, la participation, le texte ne renvoie plus au Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement mais au Livre VIII du présent Code.

Les hypothèses dans lesquelles le Gouvernement pourrait exonérer l'auteur du projet de schéma de l'agrément visé à l'article D.II.8 pourraient être fondées notamment sur la superficie couverte par le schéma ou l'objet de l'intervention sur le territoire.

Les avis des instances consultées doivent être donnés dans un délai de 45 jours ce qui correspond à ce que prévoit l'actuel article 17, §3, du CWATUPE à propos du schéma de structure communal.

Lors de l'adoption définitive du schéma par le conseil communal, il va de soi que celui-ci peut – dans certains cas, l'on doit même considérer qu'il s'agit d'une obligation – apporter des modifications par rapport au projet de schéma qui a été soumis au processus de consultation. Il devra, conformément à la jurisprudence bien établie, justifier ces modifications par référence aux observations, remarques et avis émis en cours de procédure.

En ce qui concerne la transmission du schéma adopté par le conseil communal au Gouvernement, elle se fait par l'entremise du fonctionnaire délégué à qui la commune envoie un dossier complet, ce qui implique la complétude du schéma au regard du contenu fixé par le Code et les pièces administratives relatives à la procédure.

Si le fonctionnaire délégué ne s'acquitte pas de sa mission dans le délai qui lui est imparti, l'article prévoit la possibilité pour la commune de s'y substituer et d'adresser elle-même le dossier au Gouvernement. Il s'agit d'un mécanisme en faveur de la commune qui évite ainsi que la procédure s'allonge sans raison.

Par ailleurs, il est précisé les points sur lesquels s'exerce la tutelle de légalité du Gouvernement. Elle portera donc notamment sur la motivation conforme aux exigences du présent Code.

L'article organise également une procédure entre le Gouvernement et le Collège pour permettre l'adaptation du schéma adopté par le conseil et transmis pour approbation au Gouvernement (tutelle de légalité uniquement). Cet aller-retour est une manière d'encadrer et de faciliter le dialogue entre la commune et la Région.

Cette procédure ne peut toutefois être utilisée une seule fois.

Le dernier alinéa prévoit que le silence du Gouvernement in fine de la procédure a pour effet que le schéma est réputé approuvé.

Enfin, l'article élargit les possibilités d'abrogation des outils en permettant d'abroger les schémas et guide dans le cadre de la procédure d'élaboration du schéma. Il est désormais possible, en une seule décision, d'approuver un schéma et d'abroger en tout ou en partie un schéma et/ou un guide existants.

De plus, l'article réintègre la possibilité prévue par le CWATUPE de coupler la procédure à celle du périmètre de reconnaissance.

## **Section 3 – Révision**

Art. D.II.13.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.9. S'il est envisagé de réviser la carte d'affectation des sols, il sera recouru à la procédure du schéma d'orientation local étant entendu que la procédure en porterait dans cette hypothèse exclusivement sur la carte à réviser.

## **Section 4 – Suivi des incidences environnementales**

Art. D.II.14.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.10. Il s'agit de la transposition de l'obligation de suivi environnemental de la directive 2001/42 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Il n'est pas prévu de fixer de manière précise la périodicité de ce suivi.

## **Section 5 – Abrogation et péremption des schémas**

Art. D.II.15.

Cette disposition reprend la possibilité que donne l'actuel article D.II.11 d'abroger tout ou partie d'un schéma, mécanisme étendu à l'ensemble des schémas.

Un des motifs justifiant l'abrogation du schéma est le constat par une juridiction, par exemple le Conseil d'État ou un tribunal de l'ordre judiciaire, de l'irrégularité du schéma. Il va de soi que si une juridiction administrative annule le schéma, la question de l'abrogation de celui-ci ne se pose pas. En revanche, si l'irrégularité est constatée sans que, pour des raisons de délais ou de compétence, la juridiction puisse annuler le schéma, l'abrogation de ce dernier se justifie.

En ce qui concerne le critère lié aux « objectifs dépassés », il s'agit d'un critère objectif qui nécessite une justification au cas par cas.

L'article fixe désormais une durée de validité limitée du guide communal à savoir dix-huit ans prorogeable de 6 ans.

En outre, le paragraphe 2 prévoit l'applicabilité de la procédure d'évaluation des incidences à l'abrogation d'un schéma. Ceci fait suite à un arrêt de la Cour de Justice de l'Union européenne (CJUE, Inter Environnement Bruxelles et crts, 22 mars 2013, C-567-10) et de la Cour Constitutionnelle (n° 95/2012, 19 juillet 2012).

Cette applicabilité du mécanisme de l'évaluation n'exclut cependant pas la possibilité d'une exonération de cette évaluation lorsque l'abrogation n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables. Même si le droit de l'Union européenne et le Code de l'environnement utilisent habituellement une formulation en double négation, il paraît plus lisible d'utiliser au §2, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'article en projet une formulation positive.

Si une évaluation doit être effectuée, cette dernière pourra être fondée sur des évaluations réalisées précédemment dans ou à proximité du périmètre concerné dans la mesure où ces évaluations restent pertinentes.

### **Chapitre III - Effets juridiques et hiérarchique des schémas**

#### *Section première - Effets juridiques*

Art. D.II.16.

Cette disposition confirme que les schémas ont valeur indicative, ce qui se déduisait de l'ancien CWATUPE sans que, néanmoins, le législateur ne les mentionne expressément.

Devront s'accorder au schéma de développement du territoire l'ensemble des schémas, plans ainsi que certaines demandes de permis pour ce qui concerne leur localisation.

#### *Section 2 – Hiérarchie*

Art. D.II.17.

Cette disposition règle le lien hiérarchique entre les différents schémas.

Si le schéma à l'échelle inférieure s'inspire du schéma à l'échelle supérieure et traduit ses objectifs, il peut néanmoins s'en écarter aux deux conditions fixées par cet article.

## **TITRE II – DES PLANS DE SECTEUR**

### **Chapitre premier - Des dispositions générales**

Art. D.II.18.

La disposition est le pendant de l'article D.II.15. du CoDT.

Art. D.II.19.

La disposition est le pendant de l'article D.II.16. du CoDT moyennant modification.

Contrairement à l'article D.II.16. du CoDT, la disposition propose de reprendre fidèlement le contenu de l'actuel article 21 du CWATUPE. L'article D.II.16 du CoDT avait pour conséquence de désaffecter tous les domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes même lorsqu'ils ne sont pas figurés en blanc au plan de secteur. Il opérerait ainsi une révision des plans de secteur contestable et dont il n'est pas démontré qu'elle était voulue par le législateur.

## **Chapitre II - Contenu**

### *Section première – Généralités*

Art. D.II.20.

La disposition est le pendant de l'article D.II.18. du CoDT.

Il s'agit de la reproduction de l'actuel article 22 du CWATUPE.

Art. D.II.21.

Cette disposition regroupe l'ensemble des éléments pouvant figurer au plan de secteur. Elle procède au regroupement des actuels articles D.II.18, D.II.39 et D.II.64 du CoDT.

Le texte en projet maintient la disposition en vigueur en ce qui concerne la possibilité d'inscrire un périmètre de réservation du réseau des principales infrastructures. La disposition vise à permettre qu'une infrastructure de communications ou de transport soit inscrite au plan de secteur et, simultanément, assortie d'un périmètre de réservation (et/ou). La disposition proposée permet de nouveau au Gouvernement de déterminer les principales infrastructures.

La notion de « fluides » a été revue pour exclure les principales canalisations d'eau afin qu'elles ne doivent plus figurer au plan de secteur, dans une logique d'accélération des procédures et de sécurité juridique. En effet, eu égard aux caractéristiques qu'elles présentent et contrairement aux canalisations d'air liquide, d'oléoducs, de gaz et d'électricité, il n'existe pas une section minimale qui permette de les classer en « canalisations principales ».

Le périmètre de réservation défini à l'article D.II.21, al. 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> constitue un élément du plan de secteur, qui doit dès lors comporter une prescription, ce qui n'était plus le cas dans l'article D.II.19.

Au paragraphe 2, il est proposé de réintégrer les périmètres de protection en surimpression dans le contenu du plan de secteur. Seuls les périmètres spécifiques à la police de l'aménagement du territoire, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas couverts par un statut de protection relevant d'une autre législation, et qui ne sont pas susceptibles de varier dans le temps, doivent continuer à apparaître au plan de secteur. L'actuel article D.II.64, 5<sup>o</sup> et 6<sup>o</sup> a été supprimé. En effet, les périmètres tels que les aléas d'inondation, les risques karstiques, les puits de mine, etc... ne présentent pas ces caractéristiques, ils sont fixés sur pied de la politique de l'environnement et sont consultables sur le portail cartographique de la Région wallonne. Pour ces raisons et dans la mesure où ces périmètres peuvent évoluer rapidement, il n'est pas opportun de les figer dans la législation de l'aménagement du territoire au risque de produire des doublons, voire des contradictions. Par contre, l'obligation de les renseigner dans les certificats d'urbanisme et la faculté de refuser ou de conditionner un permis sur la base de ces aléas et risque sont bien maintenues afin de limiter les risques pour les occupants ou futurs occupants dans ces zones.

Il n'est pas opportun de supprimer la possibilité d'adopter, révision de plan de secteur par révision de plan de secteur, des prescriptions supplémentaires à l'instar de ce que prévoit l'actuel article 41 du CWA-TUPE. En effet, l'expérience montre que celles-ci ont leur utilité comme l'illustre, par exemple, la clause de réversibilité des affectations utilisées très régulièrement dans les arrêtés révisant définitivement certains plans de secteur.

### *Section 2 - Destination et prescriptions générales des zones*

Art. D.II.22.

Il s'agit de la reproduction de l'actuel article D.II.18 du CoDT.

Art. D.II.23.

La disposition est le pendant de l'article D.II.20. du CoDT moyennant quelque adaptation.

La disposition proposée ajoute deux nouvelles zones destinées à l'urbanisation dans le contenu du plan de secteur. Il s'agit de la zone d'enjeu régional et de la zone d'enjeu local en lieu et place du périmètre d'enjeu régional et du périmètre U du CoDT.

Art. D.II.24.

La disposition est le pendant de l'article D.II.21. du CoDT.

Ce texte qui, dans son essence, existe depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plan et des plans de secteur, a donné lieu à une abondante jurisprudence du Conseil d'État qui en éclaire la portée. C'est notamment le cas du critère de non mise en péril de la destination principale de la zone, à savoir la résidence, pour pouvoir accepter, dans la zone d'habitat, des activités non résidentielles. Ce critère, qu'il convient de maintenir, se distingue de celui de la compatibilité d'une activité non résidentielle avec le voisinage. En effet, une telle activité pourrait être compatible avec le voisinage notamment si celui-ci est essentiellement non résidentiel tout en mettant en péril la fonction résidentielle de la zone (C.E., n° 211.056, 7 février 2011, Goblet; C.E., n° 211.516, 26 novembre 2012, Rose).

Art. D.II.25.

La disposition est le pendant de l'article D.II.21. du CoDT.

Cet article a donné lieu à une jurisprudence importante du Conseil d'État qui justifie que l'on maintienne, par exemple, le critère précité de non mise en péril des deux destinations principales de la zone d'habitat à caractère rural, à savoir la résidence et les exploitations agricoles.

La disposition proposée ajoute que la zone doit accueillir des espaces verts publics. Depuis 1972, les définitions successives de la zone d'habitat à caractère rural n'ont jamais prévu que cette zone devait accueillir des espaces verts publics, contrairement à la zone d'habitat qui, depuis le 1<sup>er</sup> mars 1998, contient une telle prescription. Cette différence se justifiait sans doute par le fait que, par hypothèse, les zones d'habitat à caractère rural sont proches de vastes zones non urbanisables et

notamment de zones d'espaces verts ou en raison de leur superficie. La volonté de lutter contre l'étalement urbain, notamment par une densification raisonnée des cœurs de villes et de village justifie la transposition de cette disposition pour les zones d'habitat à caractère rural.

Art. D.II.26.

La disposition est le pendant de l'article D.II.23. du CoDT.

Il s'agit, pour l'essentiel, de la reproduction de l'actuel article 28 du CWATUPE relatif aux zones de services publics et d'équipements communautaires.

La disposition projetée au paragraphe 1<sup>er</sup> vise à favoriser la logique de partenariats publics - privés pour la réalisation de logements vendus à prix plancher ou des constructions et installations de service public ou d'équipements communautaires.

Au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, le sort de la zone CET au terme de l'exploitation de celui-ci a été nuancé par rapport aux dispositions du CWATUPE. En effet, l'actuel article 28, §2, de ce Code permet, dans une zone CET, d'autoriser d'autres activités de gestion des déchets pour autant que ces activités soient liées à l'exploitation du CET autorisé ou n'en compromettent pas l'exploitation. Cette disposition a permis notamment d'autoriser des parcs à containers ou des centres de valorisation de déchets inertes. Il est cohérent de prévoir que le périmètre du centre d'enfouissement technique proprement dit devient une zone d'espaces verts au terme de son exploitation. Tel n'est cependant pas le cas des périmètres occupés par les autres activités de gestion des déchets qui peuvent perdurer au-delà du terme de l'exploitation du CET. Il est donc prévu de modifier le texte en vigueur en ce sens.

Art. D.II.27.

La disposition est le pendant de l'article D.II.24. du CoDT.

Il s'agit d'une reformulation de l'actuel article 29 du CWATUPE relatif à la zone de loisirs moyennant quelques adaptations en vue d'une meilleure articulation avec le Code du tourisme.

Il ne paraît pas opportun de modifier la notion d'habitat reprise à l'alinéa 2 qui, sans qu'il soit nécessaire de le préciser, se distingue de la résidence de séjour de loisirs.

Art. D.II.28.

La disposition est le pendant de l'article D.II.25. du CoDT.

Pour mémoire, cette disposition concerne les règles applicables aux différentes zones d'activités économiques à savoir la zone d'activité économique mixte, la zone d'activité économique industrielle, la zone d'activité spécifique, la zone d'aménagement communal concerté à caractère économique et zone de dépendance d'extraction.

L'alinéa 2 vise à permettre le développement des activités qui contribuent à l'économie circulaire au sein de la zone. L'économie circulaire vise à optimiser les flux d'énergie et de matière à l'échelle d'un système en l'espèce la zone d'activité économique. La prévention

des consommations et des rejets est couplée à l'idée d'un fonctionnement quasi cyclique comme celui des écosystèmes. A la différence de l'économie actuelle dite linéaire, l'économie circulaire s'efforce de ne pas épuiser les ressources et permet de contrôler ses rejets et déchets. Très souvent, seule une fraction limitée de la consommation de matière première ou d'énergie est utilisée directement dans le produit fini. Le reste est soit perdu (par exemple l'énergie sous forme de chaleur dissipée ou d'effluent), soit transformé en sous-produit à faible valeur ajoutée voire en déchet. Or, ce déchet ou ce sous-produit constitue peut-être une ressource indispensable ou à forte valeur ajoutée pour une autre industrie située à proximité.

L'alinéa 3 reprend le mécanisme relatif au dispositif d'isolement existant qui peut, notamment, être constitué d'un périmètre.

L'alinéa 4 reproduit la disposition de l'article D.II.25 relative au logement de l'exploitant et du personnel de gardiennage.

Art. D.II.29.

La disposition est le pendant de l'article D.II.26. du CoDT.

L'article en projet reprend les deux premières phrases de l'actuel article 30, alinéa 1<sup>er</sup>, du CWATUPE relatif à la zone d'activité économique mixte. Il est toutefois proposé d'ajouter le concept d'« installations de stockage » moins restrictif puisqu'il permet aussi du stockage en dehors des halls.

Art. D.II.30.

La disposition est le pendant de l'article D.II.27. du CoDT et est la reproduction de l'actuel article 30*bis* du CWATUPE relatif à la zone d'activité économique industrielle.

Une correction des textes est apportée en ce qui concerne la vente au détail, l'actuel article 30*bis*, al. 3, in fine, constituant une erreur matérielle.

En ce qui concerne les dépôts de déchets, ils sont, par hypothèse, provisoires contrairement aux décharges (voyez les travaux préparatoires au décret du 18 juillet 2002, *Doc. Parl. W.*, 309 (2001-2002) – N° 1, p. 10). Il est malaisé en revanche de limiter, par décret, la durée de ces dépôts. Il pourrait en effet s'avérer nécessaire d'utiliser à plus d'une reprise la possibilité offerte par l'actuel article 30*bis* du CWATUPE de déposer des boues de dragage, par exemple.

Par ailleurs, compte tenu de ce que de nombreuses entreprises disposent d'un dépôt temporaire de déchets inertes, il est proposé de supprimer le caractère exceptionnel des autorisations les concernant.

Art. D.II.31.

La disposition est le pendant de l'article D.II.28. du CoDT et reprend l'actuel article 31 du CWATUPE relatif aux zones d'activité économique spécifique.

Il convient notamment de maintenir les restrictions prévues par cet article 31 à propos des zones « RM » qui répondent aux exigences de l'article 12 de la directive Seveso.

Le texte précise que l'on vise les risques d'accidents majeurs, le terme « accidents » étant repris de l'intitulé de la directive Seveso.

Art. D.II.32.

La disposition est le pendant de l'article D.II.29. du CoDT moyennant quelques adaptations notamment le remplacement du terme « industriel » par celui de « économique », plus adéquat compte tenu des activités autorisées dans cette zone qui peut être de type industriel ou mixte.

A propos de l'exclusion de la vente aux détails, il est précisé qu'elle ne vaut pas lorsqu'elle constitue l'accès-soire d'une activité économique autorisée. Ceci assure la cohérence vis-à-vis de la définition de la zone d'activité économique industrielle (art. D.II.31).

En ce qui concerne le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, et l'obligation d'établir un schéma d'orientation local, il va de soi que l'adoption de celui-ci devra être justifiée au regard des critères de l'alinéa 1<sup>er</sup>.

La disposition proposée introduit également un paragraphe 3 en vue de permettre l'application du mécanisme dérogatoire.

Art. D.II.33.

La disposition est le pendant de l'article D.II.30. du CoDT. Ce dernier a prévu de distinguer la zone de dépendance d'extraction qui est une zone destinée à l'urbanisation, de la zone d'extraction, qui est une zone non destinée à l'urbanisation.

Pour le surplus, l'article D.II.33 reprend l'actuel article 32 du CWATUPE et notamment la possibilité d'avoir des dépôts de résidus de l'activité d'extraction. Ceci avait été inscrit dans l'actuel article 32 par le décret du 18 juillet 2002 suite à un arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne qui a considéré que les résidus des activités d'extraction étaient des déchets (C.J.C.E., *Palin Granit Oy*, 18 avril 2002, C-9/00). Il s'agit en fait des résidus de l'extraction ou de la transformation de matière première, non valorisés.

Le concept de « dépendances » liées à l'exploitation des carrières est celui qui se trouve dans l'actuel article 32 du CWATUPE. Il n'a pas donné lieu jusqu'à présent à des difficultés d'interprétation jurisprudentielle.

Art. D.II.34.

Cette zone est destinée à permettre de concrétiser une action prioritaire du Gouvernement. Elle contribue en cela à la politique de redéploiement de la Wallonie. Son inscription au plan de secteur se réalisera par la procédure accélérée décrite à l'article D.II.51.

Par action prioritaire du Gouvernement, on entend les projets bénéficiant de financements particuliers, de type FEDER, Plan Marschall ou tout autre projet participant au soutien à la création d'emplois ou à la réalisation d'un projet d'urbanisme d'importance à l'échelle régionale dont la concrétisation doit se réaliser à court délai.

Les affectations proposées pour la zone d'enjeu régional sont celles qui étaient envisagées pour le périmètre d'enjeu régional à savoir, de manière indifférenciée, les activités économiques, les constructions et amé-

nagements de services publics et d'équipements communaux ainsi que les équipements touristiques ou récréatifs. L'habitat y est toutefois autorisé à titre complémentaire pour autant qu'il s'inscrive dans un projet d'ensemble mixte afin, dans certains cas, d'organiser une transition optimale avec des quartiers jouxtant une zone d'enjeu régional.

Il est précisé que les activités existantes non conformes à la présente disposition peuvent s'y maintenir et s'y développer.

#### Art. D.II.35.

Cette zone contribue à la lutte contre l'étalement urbain en ce qu'elle permet de densifier raisonnablement les centralités urbaines et rurales. Son inscription au plan de secteur se réalisera par la procédure accélérée décrite à l'article D.II.52 et moyennant le respect des principes prévus à l'article D.II.47, §6, al. 1<sup>er</sup>, à savoir que cette zone concerne une partie du territoire communal contribuant à la dynamisation des pôles urbains et ruraux et dont le potentiel de centralité caractérisé par une concentration en logements et par un accès aisé aux services et aux équipements et est à renforcer par une densification appropriée, par le renouvellement, par la mixité fonctionnelle et sociale et par l'amélioration du cadre de vie. Les affectations proposées pour la zone d'enjeu communal correspondent à ce qui avait été envisagé pour le périmètre U dans le CoDT, dans le but de « reconstruire la Ville sur la ville ». Les activités admises en zone d'habitat sont reprises pour l'essentiel, à l'exception des exploitations agricoles, qui de par les techniques actuelles utilisées se prêtent assez difficilement à la densification prônée en zone d'enjeu communal. Par contre, la notion d'espaces verts publics englobe les parcelles partagées ou les jardins individuels et/ou collectifs de type agriculture urbaine.

La zone d'enjeu communal inclut essentiellement des zones destinées à l'urbanisation. Pour permettre le développement de son potentiel de centralité, elle peut inclure, dans les limites de l'article D.II.47, §6, al. 2, des zones non destinées à l'urbanisation visées à l'article D.II.23, alinéa 3.

Il est précisé que les activités existantes non conformes à la présente disposition peuvent s'y maintenir et s'y développer.

#### Art. D.II.36.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.31. du CoDT moyennant quelque adaptation. Cet article est restructuré en trois paragraphes pour en faciliter la lecture.

La notion d'agriculture au sens large étant modifiée par la définition proposée par le Code wallon de l'agriculture, il est proposé d'adapter cette notion par une définition de l'activité agricole qui se veut moins extensible que celle proposée par le Code précité dans les limites de ce qui est aujourd'hui autorisé en zone agricole au sens classique du CWATUPE.

Par ailleurs, l'article fixe les principes d'admission des éoliennes en zone agricole. Une habilitation est donnée au Gouvernement pour préciser la notion de proximité aux principales infrastructures de communication.

Pour mémoire, le CoDT a autorisé une plus grande diversification des activités des agriculteurs. Les installations d'accueil du tourisme à ferme ainsi que les unités de biométanisation en lien avec une ou plusieurs exploitations agricoles sont dorénavant regroupées dans le concept d'activités complémentaires ou de diversification de l'activité d'un agriculteur. En effet, il apparaît que le Code doit faciliter, pour un agriculteur, l'exercice d'activité constituant une diversification de l'agriculture. L'installation d'accueil du tourisme à la ferme en est un exemple. Il en va de même des unités de biométanisation qui utilisent notamment des effluents d'élevage et des résidus de culture issus d'une ou de plusieurs exploitations agricoles. On pourrait envisager également d'autoriser notamment des fermes pédagogiques, des manèges, des ateliers de transformation ou des petits ateliers de vente à la ferme en lien avec l'activité agricole.

Le paragraphe 2 regroupe les activités qui ne sont ni agricoles, ni complémentaires ou de diversification de l'activité agricole. Cela reprend les actuels alinéas 3, 5 et 6 en tenant compte de la liste de l'actuel alinéa 7. L'alinéa 2 du §2 prévoit spécifiquement la possibilité d'implanter une ou plusieurs éoliennes le long des infrastructures principales de communication moyennant le respect des trois conditions.

Le paragraphe 3 précise l'habilitation du Gouvernement pour déterminer les activités et les conditions de délivrance des permis en lien avec, d'une part, les activités de diversification d'activités agricoles et, d'autre part, les activités sans lien avec l'agriculture. Il s'agit de calquer l'habilitation par rapport aux activités mentionnées au §1<sup>er</sup> et au §2. Il va de soi que les activités de diversification ont nécessairement un lien avec l'activité agricole.

La création de mares peut être autorisée tantôt dans le cadre des activités agricoles, tantôt dans celui des activités récréatives, tantôt dans le cadre de l'aménagement des abords des abris pour petits animaux.

#### Art. D.II.37.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.32. du CoDT.

La culture de sapins de Noël y est admise aux zones forestières aux conditions qui seront fixées par le Gouvernement.

Les possibilités de valorisation énergétiques de la biomasse issue des activités admises dans cette zone sont maintenues en raison de la proximité de la ressource énergétique.

Au paragraphe 3, compte tenu de la vocation écologique de la zone forestière, il va de soi que l'on peut y autoriser les abattages nécessaires à la gestion de la biodiversité comme, par exemple, dans le cadre du plan de gestion d'un site Natura 2000. Cela peut se justifier également pour des raisons paysagères. Dans les deux cas, il s'agit d'assurer une des fonctions de la zone forestière. Toutefois, la disposition projetée habilite le Gouvernement à déterminer les conditions relatives au déboisement à des fins agricoles.

Au paragraphe 4, la zone forestière peut exceptionnellement comporter des activités d'accueil du public à

des fins didactiques, d'initiation à la forêt, d'observation de la forêt, récréatives ou touristiques, moyennant le respect de conditions strictes, à savoir dans des zones forestières soumises au régime forestier, à la lisière des forêts et à l'exclusion de l'hébergement.

Au paragraphe 5, la zone forestière peut exceptionnellement comporter des activités de parcs animaliers ou le déboisement à des fins agricoles moyennant les conditions reprises au paragraphe 6.

Art. D.II.38.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.33. du CoDT.

Il ne paraît pas opportun de compléter l'article en projet par une restriction des actes et travaux autorisables en zone d'espaces verts. En effet, la jurisprudence du Conseil d'État confirme que les actes et travaux dans ces zones sont limités. Si le pâturage et donc l'élevage sont autorisés en zone d'espaces verts, tel n'est pas le cas d'une étable, de silos, de citernes, etc (C.E., n° 99.378, 2 octobre 2001, Becquart et crts) ou même d'un simple auvent (C.E., n° 99.915, 18 octobre 2001, Becquart et crts). Par ailleurs, il convient de garder à l'esprit que de nombreuses anciennes zones « tampon » au sens de l'ancien CWATUP sont devenues (art. 6, §2, 13° du décret du 27 novembre 1997) des zones d'espaces verts qui doivent, le cas échéant, pouvoir être aménagées pour exercer cette fonction visée à l'actuel second alinéa de l'article 37 et maintenue dans le texte en projet.

Art. D.II. 39.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.34. du CoDT.

Art. D.II.40.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.35. du CoDT.

Art. D.II.41.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.36. du CoDT.

Pour mémoire, elle concerne les zones d'extraction qui ne sont pas destinées à recevoir des dépendances industrielles notamment de transformation de la ressource extraite. Elle peut évidemment comporter, mais uniquement pour une durée limitée, les installations nécessaires à l'extraction proprement dite. La durée limitée ne vaut que pour les installations nécessaires à l'extraction proprement dite et non pour les éventuelles installations de gestion des résidus de l'activité d'extraction

La disposition impose un périmètre ou un dispositif d'isolement tel qu'il est imposé pour la zone de dépendance d'extraction.

Ces zones d'extraction n'existent pas encore puisque la disposition relative au droit transitoire prévoit que toutes les zones d'extraction existantes sont des zones de dépendances d'extraction. Il s'ensuit que les nouvelles zones d'extraction - non destinées à l'urbanisation - ne seront inscrites qu'à la suite d'une révision des plans de secteur concernés. La procédure associera donc automatiquement les communes concernées au processus décisionnel.

L'actuel article 32 du CWATUPE ne prévoit plus, depuis l'entrée en vigueur du décret RESA I du 3 février 2005, l'affectation de la zone d'extraction au terme de l'exploitation. Le texte en projet prévoit qu'au terme de l'exploitation, la zone devient une autre zone non destinée à l'urbanisation, à l'exception de la zone de parc, et sa destination est fixée par l'arrêté de révision du plan de secteur. Son réaménagement, en tout ou en partie, est fixé par le permis qui autorise l'extraction et ce, afin d'assurer le maintien de la zone d'extraction en zone non destinée à l'urbanisation autre que la zone d'extraction et que la zone de parc. En effet, cette dernière, dès lors qu'elle couvre plus de 5 hectares est susceptible d'être partiellement urbanisée, ce qui ne correspond pas au but recherché par le texte en projet.

Pour assurer l'effectivité du réaménagement, le permis unique peut faire l'objet de l'imposition d'une garantie financière (art. 55 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, disposition applicable au permis unique en vertu de l'article 97 du même décret).

Notons que le texte en projet prévoit que le constat du terme de l'exploitation est opéré non par le collège communal mais par l'autorité qui a délivré le permis. A l'instar du constat de péremption d'un permis, ce constat est susceptible de recours devant le Conseil d'État (C.E., n° 54.326, 5 juillet 1995, sa Brunoord; C.E., n° 198.060, 18 décembre 2009, Meire).

Art. D.II.42.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.37. du CoDT moyennant des modifications notamment en raison de la suppression du périmètre U.

Le paragraphe 2 rappelle que la mise en œuvre d'une ZACC est subordonnée à l'adoption d'un schéma d'orientation local. Dans le cas d'une ZACC dont la mise en œuvre est préconisée dans un schéma de développement communal, le dossier de schéma d'orientation local ne devra toutefois pas comporter la justification prévue au paragraphe 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>.

Le paragraphe 3 permet l'application du mécanisme dérogatoire.

### *Section 3 – Le tracé des principales infrastructures*

Art. D.II.43.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.38. du CoDT.

Cette disposition reprend, en son §1<sup>er</sup>, l'actuel alinéa 2 de l'article 23 du CWATUPE. Il s'indique que le Gouvernement définisse le réseau des principales infrastructures dans la mesure où le caractère « principal » fait l'objet d'un contentieux en particulier devant le Conseil d'État (voyez, par exemple, C.E., n° 189.919, 27 janvier 2009, ville de Huy; C.E., n° 201.934, 16 mars 2010, Pierson et crts). C'est d'ailleurs l'objet de l'article 259/3 du CWATUPE en ce qui concerne les principales infrastructures de transport de l'électricité ou de gaz.

Le paragraphe 2, qui reproduit celui de l'actuel article 40 du CWATUPE, régit la possibilité pour le Gouvernement d'abroger les périmètres de réservation des infrastructures concernées. Le fait qu'il s'agisse d'une faculté

offerte au Gouvernement permet à celui-ci d'éventuellement grouper des abrogations, celles-ci n'intervenant qu'à la fin de la réalisation, par exemple, du dernier tronçon concerné. Lors de cette abrogation, le Gouvernement inscrira au plan de secteur le tracé effectivement réalisé.

Il est également prévu qu'en cas de renoncement à réaliser l'infrastructure et en l'absence de périmètre, le Gouvernement peut également abroger le tracé concerné.

### **Chapitre III - Procédure**

#### **Section première - Procédure de révision**

##### **Sous-section première - Révision à l'initiative du Gouvernement**

Art. D.II.44.

La procédure de révision a été restructurée dans les articles D.II.44 et suivants de manière à suivre une logique chronologique.

En particulier, cette disposition, qui reproduit notamment l'actuel article D.II.42, prévoit le lancement de la procédure de révision du plan de secteur par l'adoption du projet et non plus de l'avant-projet sur la base d'un dossier de base, ce qui permet de réduire le nombre d'arrêtés gouvernementaux de trois (comme actuellement dans le CWATUPE) à deux.

Lorsque la révision du plan de secteur porte sur l'inscription d'une zone d'enjeu régional ou d'une zone d'enjeu communal, ce dossier doit contenir une justification particulière et une carte d'affectation.

La disposition propose de renvoyer au Livre VIII tant en ce qui concerne l'évaluation des incidences environnementales que pour la participation. En ce qui concerne la participation, cela couvre non seulement la participation du public au sens strict du terme mais aussi toutes les consultations autres et les mesures de publicité post-décisoires.

Le fait qu'il soit prévu que le Gouvernement adopte le projet et non plus l'avant-projet tient au fait que la réforme prévoit l'adoption de la révision du plan de secteur en deux arrêtés gouvernementaux et non plus trois comme actuellement.

##### **Sous-section 2 – Révision à l'initiative de la commune**

Art. D.II.45.

Il est spécifiquement prévu de s'inspirer des formalités procédurales actuellement en vigueur pour le plan communal révisionnel à celles applicables à une révision d'initiative communale. Indépendamment de la procédure accélérée prévue à l'article D.II.52 pour inscrire une zone d'enjeu communal ou pour inscrire une ou plusieurs zones destinées à l'urbanisation en lieu et place de zones déjà destinées à l'urbanisation, cette procédure pourra être utilisée uniquement pour inscrire un nouveau zonage qui constitue une réponse à des besoins locaux, supracommunaux ou régionaux, qui peuvent être rencontrés par un aménagement local, l'instar de ce que prévoit actuellement le PCA révisionnel.

En ce qui concerne l'évaluation des incidences et la participation du public et des diverses consultations, il est également renvoyé au Livre VIII du présent Code.

##### **Sous-section 3 – Révision à l'initiative d'une personne physique ou morale, privée ou publique**

Art. D.II.46.

Cette disposition est calquée sur l'actuel article 42bis du CWATUPE qui permet à une personne physique ou morale, privée ou publique, d'initier une procédure de révision du plan de secteur pour inscrire une zone d'activité économique, une zone de dépendance d'extraction ou une zone d'extraction ou encore pour l'inscription du tracé d'une principale infrastructure de transport ou de fluides ou d'énergie.

En ce qui concerne l'évaluation des incidences et la participation du public et des diverses consultations, il est également renvoyé au Livre VIII du présent Code.

##### **Sous-section 4 – Principes applicables à la révision**

Art. D.II.47.

Cette disposition reprend les principes énumérés à l'actuel article D.II.41 du CoDT.

Pour mémoire, en ce qui concerne le principe de contiguïté, la disposition est adaptée compte tenu de la scission de la zone d'extraction en zone de dépendance d'extraction et en zone d'extraction.

Il n'est pas opportun d'ajouter dans les exceptions possibles au respect du principe de contiguïté, visé au paragraphe 2, la zone d'activité économique mixte. En effet, la *ratio legis* de ce principe inscrit dans l'actuel article 46, §1<sup>er</sup>, du CWATUPE est de prôner une urbanisation compacte en imposant que les nouvelles zones destinées à l'urbanisation inscrites au plan de secteur soient contiguës à une autre zone destinée à l'urbanisation. Les exceptions possibles à cette règle se justifient soit parce que la nouvelle zone destinée à l'urbanisation est susceptible d'accueillir des activités à risques ou sources de nuisances importantes – ce qui n'est pas le cas d'une zone d'activité économique mixte –, soit parce que sa localisation est fonction de l'existence d'un gisement (zone de dépendances d'extraction).

Compte tenu de la scission de la zone d'extraction en zone de dépendances d'extraction, qui est une zone destinée à l'urbanisation, et la zone d'extraction qui devient une zone non destinée à l'urbanisation, seules les premières sont concernées par le §2 de l'article D.II.47.

En ce qui concerne la notion de «contiguïté», relevons que le Conseil d'État a souligné que cette règle a pour but d'éviter le mitage. Une zone d'activité économique nouvelle doit être considérée comme attenante à la zone d'activité économique industrielle dont elle n'est séparée que par une autoroute (C.E., n° 204.184, 20 mai 2010, Verheven et Van Cutsem). Par ailleurs, le Conseil d'État estime que la taille de la zone à laquelle la nouvelle zone destinée à l'urbanisation est attenante n'est pas un critère imposé par le CWATUPE. Elle peut donc être de taille réduite (C.E., *ibidem*), ce qui n'est pas contradictoire avec le fait que le même Conseil d'État considère qu'une nouvelle ZAEM accolée à une infime zone

d'habitat à caractère rural elle-même située tel un îlot parmi des zones agricoles et forestières ne rencontre pas l'objectif du principe de contiguïté (C.E., n° 214.323, 30 juin 2011, asbl SOS Ruralité Brabant wallon Est et crts).

Il convient de maintenir, au paragraphe 3 de l'article en projet, le principe selon lequel une nouvelle zone destinée à l'urbanisation ne peut prendre la forme d'une urbanisation en ruban le long de la voirie. Ce principe a été précisé par le décret RESAter du 30 avril 2009 suite à un arrêt du Conseil d'État se fondant sur une interprétation extensive de la notion d'urbanisation en ruban (C.E., n° 166.256, 21 décembre 2006, Leporck et Delfosse), interprétation que le Conseil d'État, lui-même, a amendée (C.E., n° 208.693, 4 novembre 2010, asbl SOS Ruralité Brabant wallon Est et crts).

En ce qui concerne les compensations, il est prévu d'habiliter le Gouvernement à, non seulement définir les compensations alternatives, comme le prévoit l'actuel article D.II.41, §4, mais aussi à arrêter les modalités de leur fixation, ce qui comprend les modalités de détermination de l'importance des compensations alternatives au regard de l'urbanisation nouvelle projetée dans le respect du principe de proportionnalité. Il est ajouté à la compensation patrimoniale dans les alternatives la compensation planologique.

Le paragraphe 5 balise l'action du Gouvernement en vue de l'inscription d'une zone d'enjeu régional, à savoir mener des actions prioritaires du Gouvernement et soutenir ainsi le développement économique.

Ce paragraphe prévoit une dérogation au principe de compensation en cas d'inscription d'une zone d'enjeu régional en vue de l'extension d'une zone d'activité économique. Eu égard à son caractère prioritaire pour le Gouvernement dans l'objectif de faciliter le redéploiement économique de la Wallonie et à l'instar de ce qui était prévu pour le périmètre d'enjeu régional, l'inscription d'une zone d'enjeu régional en extension d'une zone d'activité économique existante ne doit pas être compensée à concurrence de 15% de la superficie de la zone d'activité économique existante.

Le paragraphe 6 balise l'inscription au plan de secteur d'une zone d'enjeu communal qui doit respecter certains principes en vue de lutter contre l'étalement urbain. La notion de densification à y appliquer tient compte, d'une part, de l'objectif régional de lutte contre l'étalement urbain et, d'autre part, du fait que la densification attendue ne peut être uniforme sur l'ensemble du territoire wallon mais doit tenir compte des circonstances urbanistiques locales étant entendu que l'objectif est de fixer une densité supérieure à la densité existante du territoire concerné.

À l'instar de ce qui était prévu pour le périmètre U dans le CoDT, le paragraphe 6 prévoit une dérogation au principe de compensation en cas d'inscription d'une zone d'enjeu communal en raison du potentiel de centralité des zones non destinées à l'urbanisation et de leurs incidences positives sur l'environnement en termes de réduction des gaz à effet de serre du fait de la compacité de l'urbanisation préconisée et de la maîtrise de la mobilité. Pour ces raisons, l'inscription d'une zone d'enjeu communal ne doit pas être compensée à concurrence de

10% de la superficie de la zone d'enjeu communal qu'il est projeté d'inscrire.

#### *Sous-section 5 – Procédure de droit commun*

Art. D.II.48. à D.II.50.

Cette sous-section vise à uniformiser les procédures de révision du plan de secteur : dorénavant toutes les révisions du plan de secteur se feront par le biais d'un même outil : la procédure de révision du plan lui-même. Exit les inscriptions de périmètres qui ont un rôle principal de planification.

La procédure d'adoption des révisions des plans de secteur supprimant un des trois arrêtés gouvernementaux prévue dans le CoDT est maintenue. Avec le CWA-TUPE, la révision du plan de secteur implique l'adoption par le Gouvernement de l'avant-projet de plan, du projet de plan après l'évaluation des incidences et l'adoption du plan définitif après l'enquête publique et la phase de consultation. La réforme propose de maintenir la suppression du deuxième arrêté du Gouvernement. En n'intervenant plus entre la fin de l'évaluation des incidences environnementales et la phase d'enquête publique et de consultation, la réforme favorise la consultation du public plus en amont du processus décisionnel, comme le demande la Convention d'Aarhus mais aussi la directive 2001/42/CE relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

A l'instar de ce qui est prévu pour les schémas, le projet renvoie, en ce qui concerne l'évaluation des incidences environnementales, n'ont plus au Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement mais au Livre VIII du présent Code.

Dans un souci de sécurité juridique et même si les actuels articles D.II.42 et suivants du CoDT ne l'excluent pas formellement, la faculté est explicitement prévue pour le Ministre de soumettre au Gouvernement un projet de plan modifié pour répondre aux recommandations de l'auteur du rapport sur les incidences environnementales et aux avis techniques rendus dans le cadre de la procédure. Afin de rencontrer la jurisprudence du Conseil d'État, il est opportun de laisser la faculté au Gouvernement d'apporter les modifications nécessaires, dans le respect des objectifs qu'il s'est fixé, avant qu'il ne soit procédé à l'enquête publique. Les modifications qui seraient apportées entre l'enquête publique et l'adoption définitive du plan seront ainsi limitées à celles qui sont justifiées par les réclamations découlant de l'enquête et de limiter ainsi le risque de devoir procéder à une seconde enquête publique comme le texte actuel pourrait y conduire.

Le délai d'ordre de douze mois dont dispose le Gouvernement pour arrêter définitivement le plan à dater de la fin de l'enquête publique est remplacé par un délai de vingt-quatre mois à dater de l'adoption du projet de plan, avec un mécanisme de rappel, sachant que le délai nécessaire à la réalisation du rapport sur les incidences environnementales n'est pas comptabilisé et ce, pour donner plus de prévisibilité au processus décisionnel. Il se peut, en effet, qu'un complément d'évaluation environnementale soit nécessaire, pour l'une ou l'autre raison. Si le Gouvernement devait être enfermé dans un

délai donné, cela pourrait de nature à compromettre la qualité de cette évaluation.

***Sous-section 6 – Procédure de révision de plan de secteur en vue de l’inscription d’une zone d’enjeu régional, d’une zone d’enjeu communal ou ne nécessitant pas de compensation***

Art. D.II.51 et D.II.52

Cette sous-section est une nouveauté par rapport au CoDT. Eu égard aux enjeux et aux objectifs qui sous-tendent ces zones, ces deux articles mettent en place une procédure accélérée de révision du plan de secteur pour les cas de révision qui ne nécessitent pas de compensation, dans les limites des 15% et 10% autorisés respectivement pour les zones d’enjeu régional et d’enjeu communal. Le Gouvernement adopte définitivement la révision du plan de secteur dans les douze mois de l’adoption du projet, avec un mécanisme de rappel. Compte tenu des financements spécifiques envisagés pour les actions prioritaires du Gouvernement, qui sont souvent subordonnés à des délais serrés pour la réalisation du projet, les avis sont demandés en une seule fois, dès l’adoption du projet de plan et parallèlement au lancement de l’enquête publique dans le cas d’une zone d’enjeu régional.

La procédure prévoit également la faculté de mener conjointement la modification planologique, l’adoption d’un ou plusieurs périmètres SAR ou SRPE et l’adoption d’un périmètre de reconnaissance et expropriation.

Toutefois, le périmètre de reconnaissance et le périmètre SAR ou du SRPE peut être différent du périmètre de révision et du périmètre d’expropriation.

***Sous – section 7 – Procédure conjointe plan – permis***

Art. D.II.53.

La disposition proposée est le pendant de l’article D.II.50. du CoDT.

Pour rappel, cette disposition a été insérée pour répondre à un souci de simplification procédurale et d’accélération des procédures permettant la réalisation des projets listés dans cet article et ce, pour soutenir la création d’emplois en Wallonie.

En effet, il est clairement établi que pour certains projets, la longueur des procédures est extrêmement importante lorsqu’il faut, préalablement à la délivrance d’un permis, réviser le plan de secteur. Outre la longueur de la procédure de révision dudit plan, s’ajoute celle imposée par les procédures d’instruction et de délivrance des permis.

Or, dans certains cas, le projet qui nécessite la révision du plan de secteur est connu dans ces moindres détails de telle sorte qu’il est possible d’envisager de coupler la procédure de révision du plan de secteur avec celle de la demande de permis relative au projet poursuivi.

C’est le mécanisme proposé par cette disposition qui pourrait s’appliquer pour des principales infrastructures au sens de l’article D.II.21, §1<sup>er</sup>, pour un projet de carrière lié à la mise en œuvre d’une zone d’extraction de dépendance d’extraction ou encore tout projet dont la

taille et l’impact socio-économique ou un projet visant l’extension d’une activité préexistante au plan de secteur et dont l’emprise au sol n’excède pas deux hectares sont d’importance et reconnus par le Gouvernement dans l’accusé de réception de la demande ou encore

Il est évident que les exigences procédurales liées à la révision du plan de secteur et celles imposées pour l’instruction de la demande de permis devront être respectées.

Il sera possible de ne réaliser qu’une seule évaluation des incidences environnementales liée à la révision du plan et au projet. De même, l’enquête publique et les consultations diverses seront uniques de telle sorte que la décision adoptant définitivement la révision du plan de secteur et la délivrance du permis se fera concomitamment.

Cela implique, pour l’octroi du permis, une décision du Gouvernement.

Comme l’indique le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du texte en projet, la procédure de demande de permis « peut » être menée conjointement à une procédure de révision du plan de secteur. Il s’agit d’une faculté et non d’une obligation.

***Section 2 – Procédure d’élaboration***

Art. D.II.54.

La disposition proposée est le pendant de l’article D.II.51. du CoDT, disposition qui n’a pas été modifiée.

Celle-ci est insérée dans la mesure où les articles précédents portent sur les procédures de révision des plans de secteur. La révision se justifie par le fait que la quasi-totalité du territoire wallon est couvert par un plan de secteur en vigueur.

Néanmoins, outre les zones blanches prévues actuellement à l’article 21 et reprises à l’article D.II.19 en projet, certaines parties de certains plans de secteur ont fait l’objet d’une annulation par le Conseil d’État.

Il faut donc permettre l’élaboration du plan de secteur là où il n’existe pas, ce qui est le but de la disposition.

**Chapitre IV - Effets juridiques**

***Section première – Généralités***

Art. D.II.55.

La disposition proposée est le pendant de l’article D.II.52. du CoDT moyennant l’adaptation due à l’inscription de la zone d’enjeu régional dont la carte d’affectation des sols à laquelle une valeur indicative est conférée.

L’alinéa 3 précise, à l’instar de l’actuel article 19, §1<sup>er</sup> du CWATUPE, qu’en cas de contradiction entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, ce sont les prescriptions graphiques qui prévalent.

Art. D.II.56.

La disposition proposée est le pendant de l’article D.II.53. du CoDT moyennant la suppression des §2 et 3 vu l’insécurité juridique qu’ils induisaient.

La disposition est la reproduction de l'actuel article 19, §2, du CWATUPE qui prévoit que le plan de secteur demeure en vigueur jusqu'à sa révision. La révision par le biais d'un plan communal d'aménagement n'est évidemment plus mentionnée.

Art. D.II.57.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.54. du CoDT.

L'indication de l'effet des prescriptions des plans d'aménagement à valeur réglementaire sur l'exercice du droit de propriété a été insérée, par le décret du 27 novembre 1997, dans le droit wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme suite à des contestations contentieuses sur la possibilité d'interdire de construire au regard de l'article 16 de la Constitution et de l'article 544 du Code civil. Telle est la *ratio legis* de l'actuel article 20 du CWATUPE dont le principe doit être maintenu.

## TITRE V – DROIT TRANSITOIRE

### Chapitre premier - Les schémas communaux

#### Art. D.II. 58. à D.II.61.

Les schémas de structure communaux (SSC) en vigueur deviennent des schémas de développement communaux.

Les rapports urbanistiques et environnementaux (RUE) en vigueur deviennent des schémas d'orientation local.

Toutefois, les SSC et les RUE, sauf si il met en œuvre une ZACC ou ZACCE, en vigueur ne sont valables que pendant 18 ans, soit trois mandatures, moyennant toutefois possibilité de proroger, une seule fois, de six ans.

Il est par ailleurs prévu de régler le sort des schémas de structure communaux et des rapports urbanistiques et environnementaux en cours d'élaboration à la date d'entrée en vigueur de la réforme.

Il va de soi que le contenu des schémas de structure et des rapports urbanistiques et environnementaux reste celui en vigueur dans l'actuel CWATUPE.

### Chapitre II – Les plans d'aménagement

#### Section première – Le plan de secteur

##### *Sous-section première - Destination et prescriptions générales des zones*

#### Art. D.II.62.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.73. du CoDT, lui-même calqué sur l'actuel article 6, §1<sup>er</sup>, du décret du 27 novembre 1997, disposition non codifiée dans le CWATUPE.

Il reprend les zones validées par le décret du 30 avril 2009. Il s'agit des zones inscrites dans différents plans de secteur qui n'étaient pas dans la nomenclature de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à

la mise en œuvre des projets de plan et des plans de secteur. De ce fait, ces prescriptions spécifiques n'avaient pas été soumises à l'avis de la section de législation du Conseil d'État, fragilisant ces plans dont la légalité pouvait à tout moment être soulevée devant les juridictions sur la base de l'article 159 de la Constitution.

La Cour constitutionnelle a validé ce décret de validation (C.C., n° 131/2010, 18 novembre 2010; C.C., n° 139/2010, 16 décembre 2010).

#### Art. D.II.63.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.74. du CoDT moyennant l'ajout d'une série de zones et périmètres non repris dans le CoDT.

Cet article reprend la nouvelle nomenclature des plans de secteur issue pour l'essentiel du décret du 27 novembre 1997. Il s'agissait d'indiquer le sort des anciennes zones inscrites dans les 23 plans de secteur wallons suite à la réforme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1998. L'article en projet adapte bien entendu cet article en fonction des modifications envisagées.

En ce qui concerne le 3° applicable aux anciennes zones d'extension d'habitat et zones d'extension d'habitat à caractère rural et zone d'extension de parc résidentiel, le texte en projet prévoit les conditions dans lesquelles celles qui ont été mise en œuvre au sens de l'article 12*bis* du décret du 27 novembre 1997 restent des ZACC. L'article D.II.63, 3°, combine donc les articles 6, §2, 3°, et 12*bis* du décret précité.

En ce qui concerne les zones d'extraction actuelle, elles sont toutes des zones destinées à l'urbanisation. C'est ce qui justifie qu'il est prévu d'en faire des zones de dépendances d'extraction au sens de l'article D.II.37.

Il va de soi que le zonage, les tracés ou périmètres d'infrastructures, les périmètres ou les prescriptions supplémentaires inscrites aux plans de secteur en vigueur le restent.

#### Art. D.II.64.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.75. du CoDT.

Cette disposition reproduit l'article 103 du décret du 30 avril 2009 RESAter qui concerne l'habitat permanent et qui permet à certaines zones de loisirs, même non contiguës à une zone d'habitat, d'accueillir de l'habitat et non plus seulement de la résidence de loisirs.

A l'instar de ce qui a été relevé à propos de l'article D.II.27, il ne paraît pas opportun de modifier la notion d'habitat reprise dans l'article D.II.62 qui, sans qu'il soit nécessaire de le préciser, se distingue de la résidence de séjour de loisirs.

#### *Sous-section 2 – La procédure*

#### Art. D.II.65.

Cette disposition règle le sort des révisions de plan de secteur en cours à la date d'entrée de la réforme.

L'alinéa 2 du paragraphe 1<sup>er</sup> vise spécifiquement le sort de la révision du plan de secteur en cours en vue de l'inscription d'une zone d'extraction.

## **Section 2 – Le plan communal d'aménagement**

### **Sous-section première – Portée juridique**

Art. D.II.66.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.77. du CoDT.

Le principe est que tous les plans communaux en vigueur au jour de l'entrée en vigueur de la réforme deviennent des schémas d'urbanisation.

Cependant, l'article D.II.66. fait la distinction entre, d'une part, les PCA de droit commun et, d'autre part, les PCAD (dérogatoires) et PCAR (révisionnels).

En effet, en application du CWATUP avant sa modification par le décret RESAter, les PCAD ont pour effet que les prescriptions des plans de secteur auxquelles il était dérogé ont cessé de produire leurs effets (CWATUP, art. 19, §3, al. 2).

De même, les PCAR adopté en application du CWA-TUPE révisé en 2009 ont pour effet de réviser les plans de secteur et de s'y substituer. Les prescriptions des plans de secteur révisées par un PCAR ont été de ce fait abrogées.

Il est donc important de prévoir que la transformation des PCAD et PCAR en schéma d'orientation local ne mettent pas fin à l'effet de substitution au plan de secteur qu'ils ont eu. C'est aussi pourquoi il est prévu de limiter les possibilités d'abroger les schémas d'orientation locaux qui sont d'anciens PCAD et PCAR.

Toutefois, la plupart des PCAD n'ayant pas été conçus par référence aux affectations relevant de la nomenclature du zonage des plans de secteur, la traduction au plan de secteur risque de poser des difficultés d'interprétation. D'où une habilitation prévue pour le Gouvernement à déterminer les modalités de conversions desdits plans.

### **Sous-section 2- Procédure**

Art. D.II.67.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.78. du CoDT.

Cet article règle le sort des PCA en cours d'élaboration ou de révision à la date d'entrée en vigueur de la réforme. Il va de soi que le contenu des PCA reste celui en vigueur dans l'actuel CWATUPE.

En outre, la disposition en projet règle les procédures d'abrogation en cours.

### **Chapitre III – Les autres plans et schémas**

Art. D.II.68.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.79. du CoDT.

L'article en projet règle le sort des anciens plans directeurs ou schémas directeurs en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la réforme en en faisant des schémas d'urbanisation.

Conformément à l'article D.II.12, le conseil communal pourra les abroger s'il estime que leurs objectifs sont dépassés.

\*

\*\*

## **LIVRE III – DES GUIDES D'URBANISME**

### **TITRE PREMIER - DU GUIDE RÉGIONAL D'URBANISME**

#### **Chapitre premier – Généralités**

Art. D.III.1.

Cette disposition est le pendant de l'actuel article D.III.1 du CoDT selon lequel un seul guide régional d'urbanisme regroupe l'ensemble des règlements régionaux inclus dans le CWATUPE, sous la forme d'indications ou de normes applicables sur tout ou partie du territoire de la Région wallonne.

#### **Chapitre II - Contenu**

Art. D.III.2.

Cet article reformule le contenu des règlements régionaux d'urbanisme tels qu'édictees par l'actuel article D.III.2 en subdivisant certains items.

Certaines normes gardent la valeur réglementaire actuelle. Ces dernières portent sur les conditions pouvant grever une construction ou une installation pour se prémunir contre un risque d'accident majeur, naturel ou une contrainte géotechnique majeurs au sens de l'article D.IV.57, sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et sur la qualité acoustique des constructions, dont celles situées à proximité des aéroports régionaux, ...

Les indications, qui acquièrent une valeur indicative, regroupent les autres dispositions des règlements régionaux pris sous l'égide du CWATUPE.

#### **Chapitre III – Procédure**

Art. D.III.3.

Cette disposition institue une procédure administrative formelle pour l'élaboration et l'adoption des guides régionaux d'urbanisme. La procédure proposée prévoit une procédure de consultation qui peut, lorsqu'il s'agit de guides portant sur une partie de territoire délimitée par le Gouvernement, impliquer les conseils communaux et les CCATM concernés.

Le texte en projet ne prévoit pas de délai imparti au Gouvernement pour adopter définitivement le guide régional. Il ne pourrait s'agir que d'un délai d'ordre et dès lors non contraignant.

## TITRE II – DU GUIDE COMMUNAL D'URBANISME

### Chapitre premier – Généralités

Art. D.III.4.

Il s'agit du pendant de l'actuel article D.III.4 du CoDT.

Il faut souligner qu'à l'instar du guide régional, il n'est pas prévu qu'une commune se dote de plusieurs guides communaux. L'objectif est de permettre aux acteurs concernés de trouver la totalité des indications applicables au territoire communal dans un seul document.

### Chapitre II - Contenu

Art. D.III.5.

Le guide communal comprend des indications sur un certain nombre de thématiques qui sont énumérées dans l'article D.III.2, §1 et qui sont les mêmes que celles du guide régional.

Dans un souci de simplification administrative, le guide communal ne comportera désormais plus de normes contraignantes. En effet, le régime hybride prévu par le CoDT induisait une insécurité juridique et à une complexité administrative.

### Chapitre III - Procédure

Art. D.III.6.

Cette disposition est le pendant de l'actuel article D.III.6 du CoDT.

La procédure d'aller-retour entre le Gouvernement et le collège communal pour permettre l'adaptation du guide communal d'urbanisme adopté par le conseil communal et transmis au Gouvernement pour approbation qui a été intégrée pour « faciliter le dialogue entre la commune et la Région et l'approbation du guide communal par le Gouvernement » a été adaptée. A l'instar des schémas, un seul aller-retour est possible entre la Région et la commune, en vue de permettre au collège communal de produire des documents modificatifs uniquement en terme de légalité.

En ce qui concerne l'enquête publique, à l'instar de ce qui est prévu pour le schéma et le plan de secteur, il est renvoyé aux dispositions du Livre VIII du présent Code.

Le Gouvernement approuve ou annule la décision d'adoption définitive du conseil communal. Le paragraphe 5 précise les points sur lesquels s'exerce la tutelle de légalité du Gouvernement. Les écarts visés au 4° concernent non seulement les écarts au guide régional d'urbanisme mais aussi ceux aux schémas communaux.

Même si le projet ne prévoit pas formellement la possibilité pour une commune de le faire, rien n'interdit à celle qui le désire de coupler la procédure d'élaboration du schéma de développement communal avec celle de l'adoption d'un guide communal d'urbanisme.

## TITRE III - DES DISPOSITIONS COMMUNES

### Chapitre premier – Révision et abrogation

Art. D.III.7.

Le paragraphe 1<sup>er</sup> précise que les modalités de révision d'un guide communal sont identiques à celles de son élaboration.

Le paragraphe 2 prévoit la possibilité pour le Gouvernement ou pour le conseil communal, selon des formalités procédurales minimales reprises de la procédure d'élaboration des guides, d'abroger tout ou partie respectivement du guide régional d'urbanisme ou du guide communal. Dans un souci de simplification administrative, il est désormais possible d'abroger tout ou partie d'un guide simultanément à l'adoption des autres outils repris dans l'article. Pour autant que les dispositions à abroger sont clairement identifiées dans la procédure d'élaboration ou de révision et suivent la même procédure, le Gouvernement, sur la base de la délibération du conseil communal, pourra prendre un seul arrêté pour ce faire.

Le paragraphe 3 fixe désormais une durée de validité limitée du guide communal à savoir dix-huit ans prorogeable de 6 ans à l'instar de ce qui est prévu pour les schémas communaux.

### Chapitre II - Effets juridiques

Art. D.III.8.

Cette disposition confirme que les guides d'urbanisme ont valeur indicative à l'exception des normes du guide régional qui ont valeur réglementaire.

### Chapitre III – Hiérarchie

#### *Section première – Le lien entre le guide régional et le guide communal.*

Art. D.III.9.

Ces dispositions règlent l'adoption d'un guide communal d'urbanisme postérieurement au guide régional d'urbanisme.

L'alinéa 1<sup>er</sup> prévoit la possibilité pour le guide communal d'urbanisme de s'écarter des indications du guide régional d'urbanisme moyennant le respect de deux critères : leur justification au regard des spécificités du territoire sur lequel il porte et au regard de critères pay-sagers.

L'alinéa 2 précise que lorsque les guides régional et communaux contiennent des indications sur un même thème, le guide communal s'applique.

#### *Section 2 – Le lien entre les schémas communaux et le guide communal*

Art. D.III.10.

Cette disposition confirme la primauté du schéma du schéma de développement du territoire, du schéma

de développement pluricommunal ou communal et du schéma d'orientation local sur les indications du guide en cas de contradiction entre documents à valeur indicative. Toutefois, en cas de contradiction entre les indications d'un schéma et les normes du guide, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

## TITRE IV – DROIT TRANSITOIRE

### Chapitre premier - Règlements régionaux d'urbanisme

#### Art. D.III.11.

Cette disposition précise quels sont, parmi les règlements généraux sur les bâtisses en vigueur actuellement, ceux qui acquièrent une valeur indicative et ceux qui gardent une valeur réglementaire. Ceci à pour effet que les articles D.IV.6 à D.IV.13 relatifs aux écarts et aux dérogations des permis par rapport aux guides régional et communaux leur sont immédiatement d'application.

### Chapitre II – Règlements communaux d'urbanisme

#### Art. D.III.12.

Cet article confère à tous les règlements communaux d'urbanisme la valeur indicative à la date d'entrée de la réforme.

#### Art. D.III.13.

Cet article règle le sort des procédures d'élaboration ou de révision de règlements communaux d'urbanisme en cours à la date d'entrée en vigueur du présent Code. Ceci vaut non seulement pour les règles procédurales mais aussi pour le contenu antérieurement en vigueur.

#### Art. D.III.14.

Cet article confère une durée de validité limitée de dix-huit ans, prorogeable de six ans, aux règlements communaux en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code.

#### Art. D.III.15.

Cet article précise que les règlements communaux de bâtisse approuvés avant le 22 avril 1962 sont abrogés, sauf si le conseil communal en décide explicitement le maintien dans un délai de douze mois à dater de l'entrée en vigueur du présent Code.

#### Art. D.III.16.

Cet article prévoit un délai de douze mois pour que les conseils communaux confirment, le cas échéant, la soumission des permis en application des règlements communaux existants. A défaut, cette obligation est supprimée.

\*

\*\*

## LIVRE IV - LES PERMIS, LES DÉCLARATIONS ET LES CERTIFICATS D'URBANISME

### TITRE PREMIER -- GÉNÉRALITÉS

#### Chapitre I – Notions

##### Art. D.IV.I.

En vue d'une meilleure lisibilité, cette disposition présente les cas de figures auxquels les actes et travaux sont rattachés.

La disposition proposée introduit dans la liste du paragraphe 1<sup>er</sup> les actes et travaux soumis à la procédure simplifiée et à la déclaration « patrimoine » en vue d'une meilleure articulation avec le décret du 11 avril 2014 portant les dispositions relatives au patrimoine.

Les permis uniques qui valent permis d'urbanisme ne sont pas mentionnés dans la disposition projetée car ils sont régis par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

Le régime de la déclaration urbanistique a été supprimé. En effet, lors des travaux parlementaires du décret CoDT, la question de l'utilité réelle d'une telle déclaration fut posée car ressentie bien souvent comme de la paperasserie par l'autorité communale. Dans un souci de simplification des procédures, il est proposé de supprimer le régime de la déclaration urbanistique.

Le paragraphe 2 proposé reproduit l'article 84, §2, en ce qu'il permet au Gouvernement d'arrêter la liste des actes et travaux qui ne requièrent ni permis d'urbanisme, ni l'intervention obligatoire d'un architecte ou qui sont d'impacts limités.

Les actes et travaux exonérés de permis le sont quel que soit le zonage du plan de secteur ou d'autres contraintes réglementaires, ce qui n'exclut nullement que la liste module les exonérations en fonction précisément du zonage ou de l'impact du voisinage, l'environnement ou le patrimoine.

Précédemment, l'article 262 du CWATUPE mentionnait au début de l'article 262 que la dispense de permis ne valait que « pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à des dispositions légales, décrétales ou réglementaires ». L'arrêté du Gouvernement du 18 juin 2009 a supprimé cette condition. Ce que l'article 84, §2, al. 2, du CWATUPE permet. Dès lors, dans les limites de l'article 262 lui-même, les actes et travaux listés sont exonérés de permis quelle que soit la zone du plan de secteur concernée. Pour prendre un exemple, l'article 262, 5°, n'exonère de permis certaines installations que si elles sont projetées en zone d'habitat, en zone d'habitat à caractère rural, en ZACC mise en œuvre ou un bâtiment antérieur au plan de secteur ou autorisé en application de l'article 111 ou 112 du CWATUPE. Cela implique donc que ces installations ne sont pas autorisées en zone agricole, à titre d'exemple. Tel ne sera pas le cas des actes et travaux listés au 4° qui peuvent être réalisés dans ce qui constitue le jardin d'un immeuble quelle que soit sa situation au plan de secteur.

Il va de soi que lorsque les actes et travaux exonérés de permis sont intégrés dans un projet qui requiert un permis d'urbanisme, c'est l'ensemble des actes et travaux qui sont autorisés par le permis lui-même en ce compris ceux qui sont imposés au titre de conditions du permis.

Le paragraphe 3 mentionne enfin l'outil que constitue le certificat d'urbanisme n° 1 ou n° 2.

## **Chapitre II – Les actes soumis à permis d'urbanisation**

Art. D.IV.2.

Cette disposition est le pendant de l'article D.IV.3 du CoDT. Est omise la référence à la division « cadastrale », source d'interprétation divergente.

Toutefois, contrairement à l'article D.IV.3 du CoDT, la disposition proposée ne soumet à permis d'urbanisation que la division d'un bien en au moins trois lots non bâtis (et non deux) dont au moins deux (et non un) sont destinés à la résidence. Il s'agit ainsi de ne plus exiger un permis d'urbanisation pour UN lot lorsque le deuxième lot n'est pas urbanisable.

Il va de soi que les explicitations de la portée de l'article 88 du CWATUPE résultant de la circulaire du 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation restent d'actualité.

Art. D.IV.3.

Cette disposition énumère les hypothèses dans lesquelles un permis d'urbanisation n'est pas requis. Il s'agit de la reprise de l'actuel article 90 du CWATUPE avec toutefois une série de modifications apportées.

Au 4°, il est précisé qu'une construction située sur le bien à urbaniser peut être prise en considération pour le calcul des cent mètres. La règle de comblement se calcule désormais indistinctement de la propriété des constructions de référence. De plus, la disposition ne reprend plus le point b) de l'article D.IV.6. 4° du CoDT qui prévoyait, dans les périmètres U, l'exonération, dans certaines conditions, d'une division en maximum 10 lots en contiguïté d'un bien urbanisé.

Au 5°, la disposition proposée reprend celle du D.IV.6, 5° du CoDT. Elle concerne la vente de terrains non bâtis dans le cadre d'un périmètre qui a fait l'objet d'un permis de constructions groupées d'habitations. Le libellé de l'article 90, 5° du CWATUPE donne lieu à des interprétations divergentes. C'est la raison pour laquelle la disposition en projet clarifie en indiquant clairement que la cession – la vente mais également les autres formes de cession à titre onéreux – sur plan d'une construction affectée en tout ou en partie à l'habitation, conforme aux limites des lots fixés dans le permis de constructions groupées, ne requiert pas de permis d'urbanisation préalable. Il serait en effet illogique d'imposer, après l'obtention d'un permis de constructions groupées, l'obtention d'un permis d'urbanisation pour pouvoir vendre sur plan une habitation, sachant que par ailleurs la loi Breyne, protégeant l'acquéreur, assure

le transfert de propriété de la parcelle en question dès la signature du contrat sur plan. Cette opération n'est pas une vente d'un lot au sens du permis d'urbanisation puisque l'acquéreur achète certes le lot mais également l'habitation à construire par le vendeur.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où le promoteur qui a obtenu un permis de constructions groupées d'habitations aurait déjà construit 2/3 des habitations du projet autorisé par le permis d'urbanisme, il pourra alors, s'il le souhaite, vendre les lots non bâtis en tant que lot à bâtir sans devoir obtenir un permis d'urbanisation. Il va de soi que les lots ainsi cédés devront être conformes aux limites fixées dans le permis d'urbanisme de constructions groupées.

Ce mécanisme n'impose nullement aux promoteurs d'attendre d'avoir des acquéreurs pour au moins deux tiers des « lots » construits ou à construire. Il peut vendre dès l'obtention du permis d'urbanisme les bâtiments érigés ou à ériger. La seule chose qu'il ne peut faire avant que l'on ait acté que les travaux des constructions sur 2/3 des lots étaient réalisés et conformes au permis d'urbanisme, c'est vendre un lot comme terrain à bâtir par l'acheteur, comme dans un permis d'urbanisation. S'il veut le faire sans passer par un permis d'urbanisation, il doit attendre que les 2/3 des lots soient construits. S'il souhaite pouvoir vendre des lots avant que ces 2/3 soient construits, il devra obtenir au préalable un permis d'urbanisation.

Telle était déjà la volonté du législateur en 2009. Il n'est pas prévu de modifier cette vision dans le cadre de la réforme.

Au 6°, la disposition proposée reprend un mécanisme similaire à l'article 109/1 du décret du 30 avril 2009 modifiant le CWATUPE, disposition ajoutée par le décret du 19 mai 2011. Ce mécanisme dispense actuellement de permis d'urbanisation préalable les divisions de biens comprises entre le périmètre d'un plan communal d'aménagement et ce à certaines conditions. C'est la même philosophie qui est poursuivie dans le cadre du 6° projeté pour la division d'un bien sis dans le périmètre d'un schéma d'orientation locale comportant les limites des lots à créer moyennant le respect de certaines conditions en ce qui concerne l'équipement desdites parcelles. À défaut de respecter les limites des lots prévues par le schéma d'urbanisation, la division est soumise au régime du permis d'urbanisation.

Au 7°, la disposition projetée exonère de permis d'urbanisation les divisions opérées au sein d'un périmètre de site à réaménager ou d'un périmètre de site de réhabilitation paysagère et environnementale.

Au 8°, la disposition projetée exonère de permis d'urbanisation les divisions opérées au sein d'un périmètre de revitalisation.

Au 10°, la disposition proposée exonère également les divisions qui génèrent la création d'un ou plusieurs lots destinés à une infrastructure technique (cabine haute tension, bassin d'orage...).

### **Chapitre III – Les actes soumis à permis d’urbanisme de constructions groupées**

Art. D.IV.4.

Cette disposition reprend l’article D.IV.2. §2 du CoDT.

### **Chapitre IV – Les actes soumis à permis d’urbanisme**

Art. D.IV.5.

Cette disposition est le pendant de l’article 84, §1<sup>er</sup> du CWATUPE et de l’article D.IV.4. du CoDT.

Il reprend les rubriques actuellement existantes.

Un 8<sup>o</sup> est toutefois ajouté en vue de soumettre à permis d’urbanisme la modification dans un bâtiment commercial de la répartition des surfaces et des activités commerciales autorisées. Il ne s’agit pas en soi d’une modification de destination d’un bâtiment (ce dernier conservant son caractère commercial), raison pour laquelle il est proposé de ne pas reprendre cette hypothèse dans le 7<sup>o</sup>.

Au 9<sup>o</sup>, il est prévu une habilitation au Gouvernement en vue de préciser la portée du terme « sensiblement » relatif aux modifications du relief du sol soumises à permis.

Par ailleurs, l’alinéa 2 proposé reprend la possibilité pour le conseil communal, par une décision générale ayant valeur réglementaire, d’imposer l’obtention d’un permis d’urbanisme pour des actes et travaux qui en seraient exonérés en application de l’article D.IV.5. Il s’agit du pendant de l’actuel article 84, §2, al. 1<sup>er</sup>, du CWATUPE. Toutefois le conseil communal ne peut recourir à ce mécanisme qu’en se référant au contenu de son guide, notamment en ce qui concerne des dispositions spécifiques relatives à la préservation des caractéristiques historiques ou patrimoniales d’ensemble bâtis. L’article en projet prévoit une décision du conseil communal indépendante du guide communal d’urbanisme qui a vocation, à titre principal, à n’avoir qu’une portée indicative.

### **Chapitre V – Les dérogations et les écarts**

Dans l’objectif d’une meilleure lisibilité du texte décrétal et d’en faciliter la compréhension pour les acteurs, il est proposé de rapatrier dans le Livre IV les articles relatifs aux conditions de dérogations et d’écarts actuellement repris dans les Livres II et III.

Art. D.IV.6.

La disposition proposée est le pendant des articles D.II.12 et D.II.14 du CoDT.

Cette disposition confirme la valeur indicative des schémas, de la carte d’affectation des sols visées à l’article D.II.11, et des indications des guides et du permis d’urbanisation ont.

La disposition confirme également que l’on peut s’en écarter moyennant une motivation adéquate qui doit porter sur deux points spécifiques.

Le premier concerne le fait de ne pas compromettre les objectifs de l’outil dont il est envisagé de s’écarter et qui concernent le projet. Ceci est important puisque cela permet de valider des écarts même conséquents dès lors qu’ils ne touchent pas aux objectifs de l’outil et de nécessiter l’obligation de motiver les écarts envisagés.

La deuxième condition reprend un critère que l’on retrouve dans les dérogations ou écarts (actuels articles 111, 113 et 127, §3) à savoir le fait de respecter, structurer ou recomposer les lignes de force du paysage tout en reprenant un critère qui existait précédemment à propos des dérogations à savoir, l’intégration dans le cadre bâti. Ceci donne lieu à une nouvelle formulation qui vise le respect, le renforcement ou la recomposition des lignes de force du paysage du cadre bâti ou non bâti. Cela implique une prise en compte du principe d’évolution et des protections des paysages et du cadre bâti ou non bâti. Cela étant, comme le souligne le Conseil d’État, la motivation sur ce point est requise « à tout le moins s’il existe une difficulté concrète à ce sujet » (C.E., n° 197.525, 29 octobre 2009, Hoebeke). Ce qui est loin d’être le cas pour de nombreuses demandes de permis.

Art. D.IV.7.

La disposition proposée est le pendant de l’article D.II.55 du CoDT, lui-même calqué sur l’actuel article 111, al. 1<sup>er</sup> du CWATUPE.

Pour éviter les difficultés d’interprétation éventuelles, il est spécifié qu’entre dans le champ d’application de l’article proposé la modification de destination et la création de logement visées à l’article D.IV.5 projeté.

Il est également précisé que des aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments même s’ils sont isolés des bâtiments initiaux peuvent être autorisés. L’idée est de permettre des aménagements aux abords du bâtiment concerné par l’article 111 sans imposer nécessairement un lien physique avec ceux-ci, ce qui peut, dans certains cas, se faire au détriment de la qualité du projet.

En précisant cette possibilité d’autoriser des aménagements accessoires et complémentaires, on couvre également les modules de production d’électricité ou de chaleur mentionnés dans l’actuelle seconde phrase de l’actuel article 111, al. 1<sup>er</sup> du CWATUPE. Celle-ci peut donc être omise. On peut également couvrir, par ce biais, les stations d’épuration nécessaires à l’utilisation des bâtiments autorisés.

Art. D.IV.8.

La disposition proposée est le pendant de l’article D.II.56 du CoDT selon le mécanisme repris à l’article 111, al. 2 du CWATUPE.

Art. D.IV.9.

La disposition proposée est le pendant de l’article D.II.57 du CoDT qui reproduit l’actuel article 111, al. 3 du CWATUPE. Il va de soi que les incidences de ces modules sur la zone concernée devront être limitées.

Art. D.IV.10.

La disposition proposée est le pendant de l’article D.II.58 du CoDT qui reprend la règle dite « du remplis-

sage » ou « du comblement » de l'article 112 du CWATUPE en l'amendant légèrement.

En effet, au 2°, il est proposé de substituer les mots « à front de voirie » par les mots « le long d'une voie publique ». En effet, le concept de « à front de voirie » a donné lieu à des interprétations divergentes. A cet égard, la jurisprudence du Conseil d'État a eu l'occasion de préciser ce qu'il fallait entendre par « habitation », ce qui est le cas, par exemple, d'une maison préfabriquée.

Notons que le fait que ces 100 m soient coupés par une voirie n'exclut aucunement l'applicabilité de la règle de remplissage (C.E., n° 214.517, 7 juillet 2011, Delville et Vaassen). Ceci permet de combler les coins de rue concernés.

Enfin, il est proposé d'ajouter l'hypothèse d'une habitation de référence sise en zone d'habitat à caractère rural.

Art. D.IV.11.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.59 du CoDT.

Il s'agit de la reproduction de l'article 110 de l'actuel CWATUPE adapté à la distinction proposée entre la zone d'extraction et la zone de dépendances d'extraction.

Art. D.IV.12.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.60 du CoDT.

Il s'agit du mécanisme calqué sur l'actuel article 127, §3, du CWATUPE applicable à certains permis visés à l'article 127, §1<sup>er</sup>. Il est prévu néanmoins de réutiliser le vocable « dérogation » en lieu et place du concept d'écart qui est réservé, dans le cadre de la présente réforme aux documents à valeur indicative.

La possibilité de déroger au plan de secteur dans les périmètres SAR ou SRPE est réintégrée dans cet article compte tenu de l'évolution de cet outil opérationnel.

Art. D.IV.13.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.62 du CoDT.

Cette disposition fixe les conditions dans lesquelles les dérogations visées à l'article D.IV.12 peuvent être octroyées. Elles sont également partiellement inspirées de la jurisprudence du Conseil d'État. Contrairement aux dérogations visées aux articles D.IV.7 à D.IV.11, les dérogations autorisables en application de l'article D.IV.12 ne doivent pas l'être à titre exceptionnel. En outre, elles doivent être justifiées compte tenu des spécificités du projet ce qui n'implique pas qu'elles soient indispensables à la réalisation de celui-ci. La volonté est clairement d'assouplir la marge dont disposent actuellement les autorités pour s'écarter, dans les hypothèses visées à l'article D.IV.12, des prescriptions notamment des plans de secteur.

## TITRE II - PROCÉDURE

### Chapitre premier – Les autorités compétentes

#### Section première - Le collège communal

##### Sous-section première - Généralités

Art. D.IV.14.

Cette disposition énumère les différentes hypothèses dans lesquelles le collège communal statue sur les demandes de permis et les demandes de certificats d'urbanisme :

- soit sans avis préalable du fonctionnaire délégué; il s'agit de l'autonomie décisionnelle communale;
- soit sur avis préalable facultatif du fonctionnaire délégué; il s'agit de donner la faculté au collège communal à s'entourer des avis utiles à l'exercice de ses compétences dans les hypothèses où l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas obligatoirement requis;
- soit sur avis préalable obligatoire du fonctionnaire délégué; le collège communal peut toutefois s'écarter de cet avis moyennant due motivation;
- soit sur avis conforme du fonctionnaire délégué; le collège communal ne peut s'écarter de l'avis mais il peut toutefois être plus sévère.

##### Sous-section 2 - Les permis

Art. D.IV.15.

La disposition proposée reprend le pendant de l'actuel D.IV.7. du CoDT moyennant quelques adaptations.

Il s'agit de la disposition qui, à l'instar de ce que prévoit actuellement l'article 107, §1<sup>er</sup>, du CWATUPE, énonce les hypothèses dans lesquelles le collège statue en autonomie sans avis préalable du fonctionnaire délégué.

L'autonomie communale est élargie dans la mesure où il est prévu, d'une part, que le collège communal statue sans avis préalable du fonctionnaire délégué lorsque la demande porte sur un bien couvert par un schéma d'orientation local, ce qui, certes, couvre l'hypothèse déjà existante de la dispense d'avis en présence d'un PCA dès lors que celui-ci devient un schéma d'orientation local, mais concerne aussi tous les actuels rapports urbanistiques en environnementaux qui ne donnent aucune autonomie communale.. D'autre part, les conditions de décentralisation sont allégées puisqu'il n'est plus exigé immédiatement que la commune ait adopté un guide communal d'urbanisme. Toutefois, le commune perdra son statut de décentralisation si, trois ans après l'entrée en vigueur du présent Code, un guide communal d'urbanisme n'est pas entré en vigueur. Cette hypothèse s'applique donc également aux communes qui au jour de l'entrée en vigueur de l'article D.IV.15. disposent d'un schéma de structure communal et d'une CCATM.

Enfin, le collège communal statuera également sans avis préalable du fonctionnaire délégué dans un zone d'enjeu communal moyennant l'existence de la carte d'affectation des sols dûment approuvée.

En ce qui concerne les actes et travaux d'impact limité pour lesquels le collège sera autonome, contrairement à ce qu'organise l'article 107, §1<sup>er</sup>, al. 2, du CWATUPE, l'article D.IV.15, al. 2, en projet prévoit de laisser le soin au Gouvernement de les lister. La *ratio legis* de cette modification est de permettre de regrouper toutes les listes des actes et travaux (exonérés ou d'impacts limités) au même endroit du Code et ne plus scinder ces listes en liste à valeur décrétable et listes à valeur réglementaire. Il s'agit en fait d'en revenir au régime antérieur avant sa modification par le décret Resa ter du 30 avril 2009. Il va de soi que la liste des actes et travaux devra rencontrer effectivement le critère d'impact limité.

Enfin, le dernier alinéa introduit l'avis facultatif du fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.16.

Cette disposition énumère à l'instar de l'article D.IV.9. du CoDT les cas dans lesquels le Collège communal statue sur avis préalable du fonctionnaire délégué. Par hypothèse, dès lors qu'en application de l'article D.IV.15, le collège communal statue sans avis préalable dans des hypothèses élargies, le champ couvert par l'article D.IV.16 en projet est réduit d'autant.

Art. D.IV.17.

Cette disposition reproduit l'article D.IV.10. du CoDT, qui énumère les hypothèses dans lesquelles le collège communal ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué.

### ***Sous-section 3 - Les certificats d'urbanisme***

Art. D.IV.18. à D.IV.21.

Il s'agit du pendant actuel de l'actuel article 150bis.

La modification apportée porte sur le fait que l'on calque les compétences du collège communal pour délivrer les certificats d'urbanisme n° 2 sur les compétences qu'il a en ce qui concerne la décision à prendre sur les demandes de permis. En d'autres termes, selon que le projet implique un permis soumis ou non à l'avis préalable du fonctionnaire délégué qu'il soit ou non conforme, le collège statuera sur la demande de certificat d'urbanisme n° 2 dans le parfait parallélisme.

### ***Section 2 - Le fonctionnaire délégué***

#### ***Sous-section première - Les permis***

Art. D.IV.22.

Il s'agit du pendant de l'article D.IV.15 du CoDT, lui-même repris de l'actuel article 127, §1<sup>er</sup> du CWATUPE.

La disposition en projet précise que, selon les cas, l'on est dans le champ d'application de l'article D.IV.22 ou des articles D.IV.15 ou D.IV.16 dès que le projet n'entre qu'en tout ou en partie dans une des hypothèses listées dans l'article en projet.

Ceci vise à rencontrer la difficulté liée au fait qu'un projet peut être mixte dans le sens où une partie de celui-ci est, par exemple, un projet privé alors que le solde est un projet public. Pour le Conseil d'État, dès lors que le projet peut être scindé, les actuels articles 84 et 127 du CWATUPE impliquent l'introduction de deux demandes de permis distinctes (C.E., n° 208.476, 27 octobre 2010

asbl La Cardère et Van Hoegaerden; C.E., n° 212.669, 14 avril 2011, Leclercq et crts; C.E., n° 218.033, 16 février 2012, Fuentes Mateos et crts). En revanche, si les deux facettes, privée et publique, du projet sont indissociables, la demande de permis doit suivre pour sa totalité la procédure de l'article 127 sans se référer au principe de la distinction entre le principal et l'accessoire (C.E., n° 222.393, 5 février 2013, sprl PBA et sprl BAEC). Le texte en projet crée une présomption d'indissociabilité des deux facettes en vue d'éviter toute discussion et interprétation quant au régime juridique applicable à un projet « mixte ». Cette présomption donne compétence totale tantôt au fonctionnaire délégué, tantôt au collège communal.

Cette solution préconisée par l'article en projet est cohérente et pragmatique. Il est évidemment plus simple de ne prévoir qu'une seule demande de permis pour les projets « mixtes ». Même si, comme le souligne le Conseil d'État dans son arrêt « La Cardère » précité, le fait de demander simultanément un permis au collège et un autre au fonctionnaire délégué pour un seul projet n'empêche nullement d'assurer une coordination des deux procédures et des deux décisions, il est incontestablement plus simple de ne prévoir qu'une seule procédure.

Quant au choix de ne pas suivre le principe selon lequel le principal suit l'accessoire, il est aussi dicté par la simplification et la sécurité juridique. Il n'est en effet pas toujours évident de distinguer ce qui est principal de l'accessoire. Cela peut donner lieu à des interprétations divergentes et donc être source d'insécurité juridique. En outre, il n'est pas illogique de partir du principe que les actes et travaux listés à l'article D.IV.22 ont un intérêt général qui conforte le choix opéré.

Toutefois, si la compétence du fonctionnaire délégué sur le projet mixte repose exclusivement sur le caractère d'utilité publique ou d'équipement de service public ou communautaire d'une partie des actes et travaux, le permis est délivré par le collège communal. Le Gouvernement peut restreindre cette hypothèse en élaborant une liste de ces actes et travaux. Cette dérogation à la compétence du fonctionnaire délégué est justifiée par la volonté de ne pas priver les communes d'importantes compétences dès lors que de nombreux projets d'urbanisation contiennent marginalement des équipements de service public ou communautaire. Ainsi en va-t-il notamment des permis d'urbanisation ou de construction groupées qui emportent souvent la création de voiries.

Un 10° portant sur les actes et travaux liés à l'énergie renouvelable inscrits sur la liste arrêtée par le Gouvernement est ajouté. En réalité, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, de nombreux actes et travaux liés à l'énergie renouvelable constitue des constructions ou des équipements de service publics ou communautaires au sens du 7° et sont donc dans ce champ d'application de l'article 127, §1<sup>er</sup> du CWATUPE.

La disposition projetée habilite également de Gouvernement wallon à déterminer la liste des constructions et équipements communautaires.

Enfin, dans un souci de simplification administrative et d'accélération des procédures, le fonctionnaire délé-

gué est désormais compétent pour instruire les demandes de permis parlementaire, pour les permis intégrés à une demande de reconnaissance d'un périmètre de remembrement urbain et pour instruire et délivrer les permis lorsque les actes et travaux relèvent de deux fonctionnaires délégués. Dans ce cas, à l'instar du permis unique, il revient au demandeur de choisir le fonctionnaire délégué qui instruira sa demande. Il s'agit de réduire le champ d'application des permis délivrés par le Gouvernement wallon et de rétablir ainsi un recours devant le Gouvernement wallon.

#### ***Sous-section 2 - Le certificat d'urbanisme***

Art. D.IV.23.

Cette disposition assure le parallélisme des compétences entre les procédures relatives aux permis et aux certificats d'urbanisme n° 2. C'est la raison pour laquelle il est prévu que pour les actes et travaux listés à l'article D.IV.22, le certificat d'urbanisme n° 2 est délivré par le fonctionnaire délégué.

#### ***Section 3 - Le Gouvernement***

Art. D.IV.24.

Le 3<sup>e</sup> alinéa vise la compétence du Gouvernement de proposer ou non au Parlement d'octroyer les permis relatifs aux actes et travaux pour lesquels il existe des motifs impérieux d'intérêt général visés à l'article D.IV.25.

#### ***Section 4 - Le Parlement***

Art. D.IV.25.

La disposition projetée est le pendant de l'article D.IV.18 qui donne explicitement compétence au Parlement pour statuer, sur proposition du Gouvernement, sur les demandes de permis relatifs à une série d'actes et travaux pour lesquels il existe des motifs impérieux d'intérêt général. Il s'agit de la même liste que celle de l'article 1<sup>er</sup> du décret DAR telle que modifiée en 2011. Ce mécanisme fait suite aux différentes décisions rendues par la Cour de justice de l'Union européenne et la Cour constitutionnelle sur le décret DAR. Il est fondé sur l'enseignement de l'arrêt n° 144/2012 du 22 novembre 2012 rendu par la Cour constitutionnelle.

### **Chapitre II - Les dossiers de demande**

#### ***Section première - Le dossier de demande de permis***

Art. D.IV.26.

Cette disposition est le pendant de l'article D.IV.20 du CoDT.

Il est toutefois prévu, dans le paragraphe 2 de la disposition en projet, que la demande de permis d'urbanisation doit justifier la possibilité juridique pour le demandeur de mettre en œuvre le permis qu'il sollicite. En effet, cette précision est importante puisque le Conseil d'État est amené, parfois, à considérer que compte tenu de l'incertitude quant à la possibilité pour le demandeur de permis de réaliser le projet, il aurait dû justifier un titre.

Il est également prévu que si la demande de permis d'urbanisation implique l'existence ou la création d'une servitude au regard des dispositions du Code civil, ces

précisions devront figurer dans la demande. Cette exigence répond à des situations concrètes auxquelles les autorités statuant sur la demande de permis peuvent être confrontées. Elles ne sont pas censées connaître les servitudes pouvant exister en dehors des servitudes légales fixées par le code civil et qui ne relèvent pas de la police de l'urbanisme.

De telle sorte, l'autorité compétente statue en parfaite connaissance de cause même si l'on considère que, en toute hypothèse, sa décision est rendue sans préjudice du respect des droits des tiers. Cela étant, le fait qu'une servitude civile n'aurait pas été mentionnée n'entraîne pas automatiquement l'illégalité du permis.

Le paragraphe 3 de la disposition projetée prévoit que l'avis de la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles doit être joint au dossier de la demande. En effet, l'avis de cette instance est obligatoire et nécessite très souvent un délai plus important que 30 jours. Vu le mécanisme des délais de rigueur mis en place, l'article recommande de consulter l'instance en amont de l'introduction de la demande.

Art. D.IV.27.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.IV.21 du CoDT.

Elle vise à indiquer clairement que les demandes de permis qui impliquent soit une dérogation au plan de secteur ou aux normes des guides d'urbanisme, soit un écart par rapport à un schéma, un guide d'urbanisme ou un permis d'urbanisation devront comporter une justification au regard des critères fixés par les dispositions y relatives.

Le but de cette disposition est d'attirer l'attention des demandeurs mais aussi des autorités devant statuer sur la demande de permis. Trop souvent cette justification fait défaut et, en cas de recours devant le Conseil d'État, cette lacune peut entraîner l'annulation du permis.

Art. D.IV.28.

Cette disposition énumère le contenu minimum de la demande de permis d'urbanisation. Il s'agit du pendant reformulé de l'actuel article D.IV.22 du CoDT.

Le 2<sup>e</sup> alinéa prévoit un contenu simplifié pour les demandes de permis d'urbanisation qui n'impliquent pas des charges liées à l'ouverture ou l'équipement de la voirie ou en raison de la superficie ou la localisation de l'ensemble à urbaniser. En effet, il convient de simplifier le contenu de la demande, dès lors qu'elle ne comporte pas de tracé d'une nouvelle voirie, que l'objectif ne vise à qu'une simple division parcellaire sur des territoires de dimension limitée, le long de voiries équipées dont la partie urbanisable ne présente qu'une profondeur limitée et n'entrave une capacité d'urbanisation ultérieure.

Art. D.IV.29.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.IV.23 du CoDT.

Cette disposition concernant les permis d'urbanisme pour la construction groupée d'habitations impose que le dossier de demande de permis mentionne clairement les limites des lots qui seront vendus comme assiette de

la construction. Ceci est important pour permettre l'application sans discussion de l'article D.IV.3, 5°.

### **Section 2 - Le dossier de demande de certificat d'urbanisme**

Art. D.IV.30.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.IV.24 du CoDT.

Il s'agit du pendant de l'actuel article 150*bis* relatif au contenu des demandes de certificats d'urbanisme n° 1 et n° 2. Pour le n° 2, il est spécifié, comme dans le droit actuellement en vigueur, que la présentation du projet peut se faire de manière graphique ou littérale. Elle pourrait donc n'être que littérale comme, par exemple, lorsque la demande de CU n°2 porte sur le principe de l'applicabilité de la règle du comblement de l'article D.IV.9.

A l'instar de l'article D.IV.27, le paragraphe 2 de cette disposition vise à indiquer clairement que les demandes de permis qui impliquent soit une dérogation au plan de secteur ou aux normes des guides d'urbanisme, soit un écart par rapport à un schéma, un guide d'urbanisme ou un permis d'urbanisation devront comporter une justification au regard des critères fixés par les dispositions y relatives.

Ces dispositions habilite le Gouvernement à arrêter la forme des demandes de certificats d'urbanisme.

### **Chapitre IV - La réunion de projet**

Art. D.IV.31.

L'article est le pendant de l'article D.IV.29. du CoDT moyennant quelques adaptations.

Cette disposition s'inspire de l'actuel article 150*bis*, §2, 4<sup>e</sup> alinéa, qui prévoit que le demandeur de certificat d'urbanisme n° 2 peut demander à être entendu par l'administration communale et le fonctionnaire délégué.

La disposition en projet vise à généraliser cette possibilité en l'étendant aux demandes de permis d'urbanisme et de permis d'urbanisation. Il est notamment prévu qu'un compte rendu de la réunion puisse être dressé.

Un tel dialogue en amont de la procédure d'instruction des permis vise à permettre au demandeur de bien concevoir sa demande et de l'adapter en fonction des remarques des autorités administratives.

La disposition proposée reprend désormais l'ensemble des autorités compétentes à savoir le collège communal, le fonctionnaire délégué mais également le fonctionnaire technique en cas de projet mixte au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le fonctionnaire relatif aux implantations commerciales au sens du décret du XXX relatif aux implantations commerciales.

L'autorité compétente peut inviter les instances qu'elle juge utile. Le Département du patrimoine de la DGO4 doit toutefois être convié si la demande concerne un bien pour lequel son avis doit être sollicité.

Le paragraphe 5 prévoit les cas pour lesquels la réunion de projet est obligatoire en présence du fonctionnaire délégué à savoir : lorsque le projet porte sur une surface destinée à la vente de biens de détails sur une superficie nette supérieure ou égale à 2 500 m<sup>2</sup> (par cohérence avec le décret relatif aux implantations commerciales), sur une surface de bureaux de plus de 15 000 m<sup>2</sup> ou sur plus de 150 logements. Cet avis porte sur la localisation du projet compte tenu de sa taille.

Le paragraphe 6 précise que la réunion doit de tenir dans les vingt jours de la demande. Il s'agit d'un délai d'ordre. Son dépassement n'est pas juridiquement sanctionné. La *ratio legis* de la disposition est néanmoins que la réunion demandée par le demandeur de permis ait lieu rapidement.

### **Chapitre V - Le dépôt de la demande ou de la déclaration**

#### **Section première - Généralités**

Art. D.IV.32.

Il s'agit du pendant de l'article D.IV.30. du CoDT et des actuels articles 115 et 150*bis* à propos des demandes de permis et de certificats d'urbanisme.

Contrairement à ce que prévoit l'actuel CWATUPE, la réforme du CoDT soumet la demande de certificat d'urbanisme n° 2 à une procédure calquée sur celle du permis d'urbanisme ou du permis d'urbanisation. Cela se justifie par le fait que le certificat d'urbanisme n° 2 a une véritable portée juridique : selon l'article D.IV.98 – l'équivalent de l'actuel article 150*bis*, §2, al. 6 du CWATUPE -, l'appréciation formulée dans le CU n° 2 lie l'autorité compétente lorsqu'une demande de permis est introduite dans les deux ans.

Ce mécanisme s'inscrit dans le concept de la procédure d'octroi du permis en deux temps : le CU n° 2 suivi du permis qui est lié au premier. Conformément à la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne, dans une telle hypothèse, le processus relatif à l'évaluation des incidences environnementales que pourrait avoir le projet doit débiter le plus en amont du processus décisionnel, soit, dans le cas d'espèce, dès la procédure de demande de CU n° 2 (CJUE, Wells, 7 janvier 2004, C-201/02; CJUE, Barker, 4 mai 2006, C-290/03; CJUE, Abraham et crts, 28 février 2008, C-2/07).

En outre, l'actuel article 330 du CWATUPE soumet à enquête publique les demandes de certificats d'urbanisme n° 2 qui ont le même objet que les demandes de permis d'urbanisme ou d'urbanisation repris dans la liste des demandes soumises à enquête publique.

Tout ceci a conduit à proposer que la procédure de CU n° 2 soit de même nature que celle des demandes de permis.

Nonobstant le renforcement des exigences procédurales le concernant, le CU n° 2 garde son utilité : il permet de connaître la position de principe sur les points clé d'un projet sans devoir nécessairement engager des frais importants pour la constitution d'un dossier de demande de permis. Cela peut se justifier, par exemple, pour des grands projets pour lesquels le développeur

souhaite connaître la position de principe de la commune et/ou du fonctionnaire délégué. Cela vaut aussi pour des projets plus modestes mais pour lesquels l'accord de principe peut être déterminant comme, par exemple, sur l'applicabilité de la règle dite de « remplissage » ou de « comblement ».

Art. D.IV.33.

Il s'agit de l'équivalent de l'article D.IV.30. du CoDT et des actuels articles 116 et 150*bis* du CWATUPE en ce qui concerne l'accusé de réception de la demande de permis et de certificats.

Toutefois, la copie de l'accusé de réception doit désormais être adressée à l'auteur de projet, par voie électronique, en vue de lui permettre de suivre l'instruction de la demande et de permettre ainsi au demandeur de mieux réagir à l'échéance des délais de rigueur imposés aux autorités compétentes.

De plus, si la demande de permis est incomplète, le demandeur dispose d'un délai de six mois pour compléter son dossier.

En vue de pallier l'éventuelle inertie de la commune, il est proposé qu'à défaut de l'envoi de l'accusé de réception dans les 20 jours, la demande est considérée comme recevable et la procédure se poursuit.

Art. D.IV.34.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.33. du CoDT moyennant des adaptations en vue de compléter les renseignements à fournir dans l'accusé de réception.

Les délais de décision prenant désormais cours à partir de l'accusé de réception du caractère complet du dossier, il est proposé de renforcer le contenu de l'accusé de réception en vue de permettre au demandeur, à son auteur de projet et aux autorités de calculer les délais et de réagir aux termes de ces derniers.

## Chapitre VI - Consultations

Art. D.IV.35.

La disposition proposée ne retient que les points 1° et 2° de son article pendant D.IV.36 du CoDT qui reprenait systématiquement les différents avis qui sont requis selon les types de demandes de permis. Elle habilite le Gouvernement à déterminer les hypothèses dans lesquelles l'avis d'une instance consultative doit être sollicité.

Art. D.IV.36. à D.IV.39.

Ces articles reprennent des mécanismes prévus par l'actuel article 116, §§1<sup>er</sup>, 2, 4 et 5, et l'article 127, §2, du CWATUPE concernant la manière dont l'avis du fonctionnaire délégué et celui des services et commission est demandé et rendu.

En cas d'inertie totale de la commune qui n'accuserait pas réception de la demande, l'instruction de cette dernière étant poursuivie conformément à l'article D.IV.33. projeté, il convient de permettre au demandeur qui n'a pas reçu l'accusé de réception d'envoyer le primo dos-

sier au fonctionnaire délégué en vue de garantir le bon déroulement de la saisine automatique.

L'article projeté précise également que l'avis du Service Régional Incendie qui n'a pas été envoyé dans les trente jours de la demande, ne peut être réputé favorable.

Enfin, à l'instar du rapport de synthèse dans la procédure relative au permis d'environnement, l'avis du fonctionnaire délégué contient une proposition motivée de décision qui vaudra permis d'urbanisme dans l'hypothèse où le collège communal ne statue pas dans le délai qui lui est imparti.

## Chapitre VII - Formalités complémentaires

La proposition de réforme vise à regrouper sous ce chapitre les différentes formalités complémentaires auxquelles certaines demandes de permis sont soumises. Actuellement ces formalités sont éparses et il paraît important, pour faciliter la lisibilité du Code en permettant au demandeur d'identifier les obligations auxquelles il est soumis, de les rapatrier dans un seul chapitre.

### Section première – Mesures particulières de publicité

Art. D.IV.40.

Ces dispositions habilite le Gouvernement à arrêter la liste des demandes de permis d'urbanisme, permis d'urbanisation et de certificat d'urbanisme n° 2 soumis soit à une enquête publique, soit à un affichage.

Les projets soumis à étude d'incidences sur l'environnement étant d'office soumis à enquête publique, cette liste reprend les actes et travaux qui ne sont pas nécessairement soumis à étude d'incidences mais qui, en application des dispositions réglementaires du Code, sont soumis à une enquête publique. Ainsi, les actes et travaux qui nécessitent l'octroi d'une ou plusieurs dérogations (art. 330, 11°, du CWATUPE) seront soumis à enquête publique.

Cette disposition prévoit également un mécanisme nouveau à savoir l'affichage. Cet affichage est conçu pour diminuer la charge administrative découlant de l'organisation des enquêtes publiques chronophages et coûteuses. Il s'indique d'alléger la charge de travail des fonctionnaires communaux afin de leur garantir les conditions optimales pour traiter les demandes de permis et de certificats d'urbanisme dans les délais qui leur sont impartis et de soutenir ainsi le secteur de la construction.

Cette simplification se justifie par le fait que, dans certains cas, les demandes de permis sont de nature à modifier faiblement le cadre de vie ou à n'intéresser que les voisins immédiats. Il est dès lors disproportionné d'organiser, dans de telles hypothèses, une enquête publique complète au cours de laquelle n'importe qui est susceptible de déposer une réclamation ou une observation. C'est la raison pour laquelle il appartiendra au Gouvernement de fixer des hypothèses dans lesquelles il n'y aura pas d'enquête publique mais uniquement un affichage. Toutefois, l'affichage est une formalité obligatoire pour les actes et travaux qui nécessitent un ou plusieurs écarts aux permis d'urbanisation.

## **Section 2 - Ouverture et modification de la voirie communale**

Art. D.IV.41.

Il s'agit du pendant des articles 129*bis* et suivants du CWATUPE actuellement en vigueur.

L'article proposé ne reprend pas le régime de l'article D.IV.43. du CoDT qui prévoyait une procédure « voirie » différente de celle qui est prévue par le décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale.

Raison pour laquelle, l'article proposé vise à rétablir l'articulation avec le décret susvisé en vue d'assurer une bonne coordination entre les deux réglementations. Il est dès lors proposé de remplacer le contenu de l'actuel article D.IV.43 du CoDT par le contenu de l'article 129*quater* du CWATUPE tel que modifié par le décret relatif à la voirie et abrogé par le CoDT.

### **Section 3 – Modification de la demande de permis en cours de procédure**

Art. D.IV.42. et D.IV.43.

Il s'agit du pendant des articles D.IV.34 et D.IV.35 du CoDT qui visent à régler une situation rencontrée fréquemment à savoir celle de la modification, en cours de procédure, du dossier de demande de permis. En effet, il est fréquent que suite à certains avis qui ont été émis ou observations énoncées lors de l'enquête publique, il apparaît nécessaire d'apporter des modifications au dossier de demande de permis. Ceci est prévu par l'actuel article 116, §6 du CWATUPE.

La disposition en projet précise, en se fondant sur la jurisprudence du Conseil d'État et la terminologie utilisée par celui-ci, les hypothèses dans lesquelles ces plans modificatifs ne requièrent pas de mesures particulières de publicité ni la consultation de différents services et commissions.

Certes, ces critères s'apprécient au cas par cas, mais la jurisprudence du Conseil d'État ne fait pas apparaître de difficultés majeures à cet égard.

Le dépôt de plans modificatifs en recours est possible sauf quand la recours a pour objet une décision du collège communal.

### **Section 4 – L'obtention préalable d'un certificat de patrimoine**

Art. D.IV.44.

Il s'agit du pendant de l'article D.IV.44. du CoDT et de l'article 109 du CWATUPE.

### **Section 5 – De l'hébergement de loisirs**

Art. D.IV.45.

Il s'agit de la reprise du mécanisme de l'actuel article D.IV.45 du CoDT qui impose pour certains équipements touristiques que la demande de permis soit précédée de l'adoption, actuellement, soit d'un schéma d'orientation local, soit d'une carte d'affectation des sols, soit d'un permis d'urbanisation couvrant l'entièreté de la zone. Toutefois, un permis d'urbanisation relatif à l'hébergement de loisirs et portant sur l'ensemble de la zone

n'est pas visé par cette obligation. De même, un permis de constructions groupées ou un permis d'urbanisation relatifs à l'hébergement de loisirs portant sur l'entièreté de la zone concernée ou comprenant une superficie de 2 ha et plus peut être octroyé sans l'adoption préalable par le Gouvernement d'un schéma d'orientation local ou d'une carte d'affectation des sols. Cette dispense est justifiée par le fait que de tels permis sont soumis à étude d'incidences qui permettra une approche du projet dans un contexte plus global.

## **Chapitre VIII - La décision sur les demandes de permis et de certificat d'urbanisme**

### **Section première – Délai**

#### **Sous-section première – La décision du collège communal**

Art. D.IV.46.

Contrairement à l'article 117 du CWATUPE prévoit que le collège statue, selon les cas, dans quatre délais différents, cette disposition qui s'inspire de l'actuel article D.IV.47 du CoDT ne retient plus que trois hypothèses en fonction que le collège sollicite ou non l'avis facultatif ou obligatoire du fonctionnaire délégué, l'avis des services et instances et les mesures particulières de publicité (enquête publique ou affichage).

Afin d'assurer une instruction adéquate des dossiers, à l'instar du permis d'environnement, le délai de décision court à partir de l'envoi de l'accusé de réception de complétude du dossier et la disposition proposée prévoit également que les délais mentionnés puissent être prorogés de quinze jours par le collège communal moyennant décision notifiée au demandeur. En effet, il peut se justifier que le collège attende l'avis explicite de ce service avant de statuer sur la demande. C'est la raison pour laquelle, ce délai complémentaire est prévu. Au terme de celui-ci, à défaut d'avis explicite, le collège se fondera sur l'avis réputé favorable pour prendre sa décision.

Le 4<sup>e</sup> alinéa de la disposition en projet reproduit l'article 117, alinéa 2, de l'actuel CWATUPE. Il s'agit d'éviter que le demandeur de permis considère que son permis est exécutoire alors que le fonctionnaire délégué n'aurait pas été informé de la délivrance dudit permis et n'aurait pas encore été à même d'exercer éventuellement son recours suspensif.

Art. D.IV.47.

Cette disposition constitue une modification du régime actuellement en vigueur tant dans le CWATUPE que dans le CoDT.

En effet, en application de l'article 117 du CWATUPE, le collège communal dispose des délais fixés pour statuer sur la demande de permis. Cependant, il s'agit de délais d'ordre dont le dépassement n'est pas en tant que tel sanctionné. En d'autres termes, le collège communal reste saisi de la demande tant qu'il n'a pas été dessaisi au profit du fonctionnaire délégué en application de l'article 118 de l'actuel CWATUPE.

La disposition en projet, en s'inspirant du régime applicable au permis d'environnement et au permis

unique en application du décret du 11 mars 1999, prévoit qu'à défaut d'envoi dans les délais fixés par l'article D.IV.46 :

- en cas de procédure avec avis du fonctionnaire délégué (simple, conforme ou facultatif) : si la commune ne statue pas dans le délai, la proposition motivée de décision du fonctionnaire délégué vaut décision de permis, à l'instar de ce que prévoit le décret du 11 mars 1999 sur le permis d'environnement pour le rapport de synthèse des fonctionnaires délégué et technique;
- en cas de procédure sans avis facultatif ou obligatoire du fonctionnaire délégué : au terme du délai, le fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande sans que le demandeur ne soit obligé à réaliser une formalité administrative supplémentaire.

Toutefois, lorsque le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé sa décision dans le délai imparti ou en cas d'avis réputé favorable de ce dernier, le permis est réputé refusé en se fondant sur les enseignements de la Cour de justice de l'Union européenne et de la Cour constitutionnelle qui prohibent le régime du permis tacite. (CF. J.F. NEURAY, « Vie et mort du permis tacite », A.T.P., 2002, pp. 55-67; J.SAMBON, « Le permis tacite » censuré par la Cour de justice des Communautés européennes et par la Cour d'Arbitrage », J.L.M.B., 2001, pp.1207-1216.

Cette réforme est susceptible de limiter drastiquement les hypothèses d'un refus de permis tacite et d'accélérer substantiellement les procédures de délivrances de permis.

En effet, de nombreux demandeurs hésitaient à saisir le fonctionnaire délégué lorsque le collège communal n'a pas statué dans le délai qui lui est imparti par l'article 117. Cette hésitation est justifiée par la crainte de relations difficiles ultérieures avec les représentants de la commune.

En prévoyant le mécanisme proposé, il est incontestable, à l'instar de ce que prévoit le décret du 11 mars 1999 sur le permis d'environnement, que les procédures de permis d'urbanisme et de permis d'urbanisation vont s'accélérer.

Contrairement à ce que certains craignent, l'introduction d'un régime de délai de rigueur – qui a fait ses preuves en matière de permis d'environnement mais aussi de permis unique qui vaut, il faut le rappeler, permis d'urbanisme lors de la réforme du CWATUPE de 1997– n'empêche nullement le dialogue entre le demandeur de permis et le collège communal. Non seulement, dans la pratique, le dialogue a lieu avant le dépôt de la demande de permis - l'article D.IV.31 qui instaure la « réunion de projet » va d'ailleurs dans ce sens -, mais en outre le mécanisme de dépôt de plans modificatifs en cours d'instruction conforte ce dialogue tout en laissant à l'autorité communale le temps nécessaire pour instruire le dossier et prendre sa décision puisque, dans une telle hypothèse, les délais de rigueur ne courront qu'à dater de la réception du dossier modificatif complet.

Le paragraphe 4 de la disposition prévoit une sanction pour l'autorité administrative quant elle n'a pas statué

dans les délais à savoir : la restitution des frais de dossier en ce compris dans l'hypothèse où le fonctionnaire délégué statue sur la demande de permis, soit via la proposition motivée de décision du fonctionnaire délégué, soit via sa décision en cas de saisine automatique.

### ***Sous-section 2 – La décision du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement***

Art. D.IV.48. et D.IV.49.

Il s'agit de pendant de l'actuel article 127, §4. Cependant, contrairement au régime mis en place dans le CoDT et dans celui du CWATUPE, les délais de décision se calculent à partir de l'accusé de réception du dossier complet et non du récépissé d'introduction de la demande.

De plus, le fonctionnaire délégué peut proroger les délais de quinze jours. Contrairement à l'article D.IV.49. du CoDT et à l'instar de ce qui est prévu dans le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou dans le décret du XXX relatif aux implantations commerciales. Dans cette hypothèse, le consentement du demandeur n'est pas requis.

Art. D.IV.50.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.51. du CoDT moyennant quelque adaptation en vue d'une meilleure communication de l'information.

L'article en projet prévoit que le Gouvernement statue sur les demandes de permis visées à l'article D.25. Si sa décision est favorable, il dépose le dossier complet de la demande mais aussi de l'instruction du dossier au Parlement. Si sa décision est défavorable, il refuse directement le permis.

### ***Sous-section 3 – La décision du Parlement***

Art. D.IV.51.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.52. du CoDT.

Cet article précise les compétences du Parlement qui peut octroyer le permis, le modifier ou le refuser. Ce pouvoir de modifier le projet avant d'octroyer le permis peut impliquer, comme pour les procédures de droit commun, le dépôt de plans modificatifs avec, le cas échéant, un complément d'évaluation des incidences et une enquête publique ainsi que la consultation d'instances ou services divers. C'est le Parlement qui diligentera lui-même ce complément de procédure.

Si le Parlement ne statue pas dans les soixante jours du dépôt de la proposition du Gouvernement, le permis est refusé.

### ***Sous-section 4 – La délivrance du certificat d'urbanisme***

Art. D.IV.52.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.54. du CoDT.

Le texte en projet prévoit la délivrance du CU n° 1 en 30 jours. Il s'agit d'un délai d'ordre.

## **Section 2 – Contenu de la décision**

### **Sous-section première - Généralités**

Art. D.IV.53.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.55. du CoDT.

On sait que toute décision sur une demande de permis d'urbanisme, d'urbanisme de constructions groupées ou de permis d'urbanisation peut faire l'objet d'un refus ou d'un octroi avec ou sans condition et avec ou sans charges d'urbanisme. Certains permis consentiront des dérogations ou des écarts conformément à ce que prévoit le Code.

En application notamment de la loi du 19 juillet 1991 relatif à la motivation formelle des actes administratifs, toute décision sur les demandes de permis doit être motivée.

L'objet de cette section 2 est, d'une part, d'attirer l'attention sur l'importance de la motivation notamment au regard de la compatibilité du projet avec le contenu du plan de secteur, des schémas ou des guides. Mais il faut également motiver spécifiquement la décision au regard des circonstances spécifiques du dossier.

L'actuel CWATUPE reprend de manière éparse un certain nombre d'éléments qui doivent nécessairement conduire l'autorité à motiver spécifiquement sa décision au regard desdits éléments.

Le projet de réforme regroupe ces différents types de motifs dans cette section 2.

Il va cependant de soi que les motifs de la décision ne se limitent pas à ceux qui sont regroupés dans cette section.

C'est ainsi que l'autorité qui délivre le permis peut évidemment imposer d'autres conditions que celles qui sont en lien avec les motifs énoncés.

### **Sous-section 2 – Les charges d'urbanisme**

Art. D.IV.54.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.60. du CoDT. Une habilitation est prévue pour définir le principe de proportionnalité en vue d'encadrer l'ampleur des charges qui peuvent être imposées.

Dans les limites de ce principe de proportionnalité, l'article étend la nature des charges potentiellement imposables aux mesures favorables au patrimoine et à l'aménagement ou la création de logement social ou social assimilé au sens du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

### **Sous-section 3 – Motifs liés à la viabilisation du terrain**

Art. D.IV.55. et D.IV.56.

Les dispositions proposées sont la subdivision de l'article D.IV.56. du CoDT.

Il s'agit de l'équivalent des actuels articles 128, §1<sup>er</sup>, et 135 du CWATUPE

## **Sous-section 4 – Motifs liés à la protection des personnes, des biens ou de l'environnement**

Art. D.IV.57.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.57. du CoDT moyennant quelque adaptation.

Il s'agit de l'équivalent de l'actuel article 136 qui permet de refuser un permis ou de subordonner son octroi à des conditions particulières de protection, lorsque les actes et travaux se rapportent à un bien qui, pour diverses raisons, impliquent des mesures de protection.

C'est le cas tantôt de mesures de protection en faveur du bien concerné comme, par exemple, un site Natura 2000, tantôt de mesures de protection en faveur des personnes lorsque, par exemple, le bien concerné par le projet est dans un périmètre à risque.

La liste des risques énumérés au 3° n'est qu'indicative; d'autres risques devraient être pris en compte de la même manière, comme, par exemple, les carrières souterraines. Il convient d'entendre par affaissements miniers : les affaissements et effondrements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou carrières souterraines (en ce compris les puits et issues de mines ayant fait l'objet de mesures de sécurisation en application des lois et règlements sur les mines) ».

La disposition proposée ajoute un point 5° qui permet à l'autorité compétente, si le dossier ne contient pas la dérogation octroyée en application du Code wallon du logement et de l'habitat durable, de refuser ou de conditionner un permis d'urbanisme lorsque les critères de salubrité ne sont pas rencontrés sachant que l'on peut être plus exigeant que le strict respect de ces critères en invoquant d'autres éléments d'appréciation liés à l'habitabilité des logements en termes, par exemple, d'éclairage, d'absence de local poubelle, de superficie ou de hauteur insuffisantes, d'agencement des locaux,...

### **Sous-section 5 – Motifs liés à la planologie en cours**

Art. D.IV.58.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.58. du CoDT qui reproduit le mécanisme existant actuellement à l'article 107, §1<sup>er</sup>, alinéa 5 et §2, alinéa 4 du CWATUPE. Il s'agit de permettre aux autorités compétentes de refuser un permis, dont la demande est conforme aux documents d'urbanisme en vigueur, lorsque le plan de secteur ou le schéma communal est en cours d'élaboration ou de révision.

L'objectif de ce mécanisme, introduit dans la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme par la loi du 22 décembre 1970 est d'éviter d'octroyer des permis pour des projets qui empêcheraient l'aménagement futur poursuivi par la procédure d'élaboration ou de révision du plan ou du schéma. Il s'agit de préserver le futur.

Conformément à ce que la loi prévoit depuis plus de 40 ans, la faculté offerte au demandeur de relancer la procédure de demande rejetée pour ce seul motif par simple courrier sans devoir réintroduire tout un nouveau dossier de demande de permis vise à protéger le demandeur.

### **Section 3 – Des dispositions diverses**

Art. D.IV.59 à D.IV.60.

La proposition de réforme vise à regrouper un certain nombre de dispositions également éparses qui portent sur l'ordre des travaux et les garanties financières et la cession gratuite.

#### **Section 4 – Décision sur la demande de certificat d'urbanisme n° 2**

Art. D.IV.61.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.62. du CoDT.

Cette disposition prévoit que les motifs de délivrance du certificat d'urbanisme n° 2 peuvent être liés aux motifs repris dans la section 2 du présent chapitre.

### **Chapitre X - Tutelle du fonctionnaire délégué sur les permis**

Art. D.IV.62.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.64. du CoDT lequel s'inspire de l'actuel article 108 du CWATUPE qui permet, dans certaines circonstances, au fonctionnaire délégué de suspendre le permis délivré par le collège. Dans ce cas, il invite le collège à retirer le permis.

Si tel n'était pas le cas, il appartiendra au Gouvernement de lever la suspension ou d'annuler le permis.

La disposition en projet, à l'instar de l'actuel article 108, identifie les points de départ de chaque délai visé.

### **Chapitre XI - Recours**

#### **Section première – Les titulaires du droit de recours**

Art. D.IV.63.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.65. du CoDT, lequel reproduit l'actuel article 119, §1<sup>er</sup> du CWATUPE.

La disposition règle également l'hypothèse où le dossier de recours serait considéré comme incomplet.

Art. D.IV.64.

Cette disposition vise les hypothèses dans lesquelles le collège communal peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement.

Art. D.IV.65.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.67. du CoDT.

Cette disposition reproduit l'actuel article 108, §2, du CWATUPE et porte sur les hypothèses dans lesquelles le fonctionnaire délégué peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre la décision du collège communal.

En particulier, le 2° est maintenu. Il vise le recours introduit par le fonctionnaire délégué d'une certaine manière au nom des habitants qui ont réclamés sans succès dans le cadre d'une enquête publique. Cette dis-

position a été introduite dans le CWATUP par le décret du 18 juillet 2002 en élément de réponse à l'argument selon lequel le CWATUP aurait dû organiser un recours non contentieux au profit des tiers.

#### **Section 2 – Procédure**

Art. D.IV.66.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.68. du CoDT et de l'actuel article 120 du CWATUPE. Il est fait référence à la législation applicable en Communauté germanophone en matière de patrimoine.

#### **Section 3 - Décision**

Art. D.IV.67 et D.IV.68.

Ces deux dispositions constituent le pendant de l'actuel article 121 du CWATUPE.

La disposition proposée prévoit que l'administration quant elle envoie son projet d'arrêté au Gouvernement, elle en avise le demandeur.

En ce qui concerne la décision du Gouvernement, elle doit intervenir au plus tard dans les 95 jours à dater de la réception du recours complet. Le mécanisme de la lettre de rappel est supprimé.

L'expérience du permis unique dont la procédure ignore le mécanisme de la lettre de rappel, montre que l'on peut effectivement supprimer cette étape supplémentaire à l'origine d'effets pervers puisqu'il peut encourager le report de l'instruction du recours à la réception de la lettre de rappel.

A défaut de l'envoi de la décision, le permis est refusé.

Des mesures de publicité ou les avis d'instance peuvent être sollicités et des plans modificatifs peuvent être introduits à l'exception, pour ce dernier cas, du recours contre la décision du Collège communal.

### **Chapitre XII – Permis parlementaires**

Art. D.IV.69.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.71. du CoDT.

L'article en projet vise à rendre exécutoire les permis parlementaires à dater de la publication du décret au *Moniteur belge*. Cela implique donc une publication *in extenso* du permis (hors plans). Ils sont, par ailleurs, notifiés par le Parlement lui-même au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué.

### **Chapitre XIII - Formalités post-décisoires**

Le projet de réforme regroupe, sous ce chapitre, l'ensemble des formalités post-décisoires prévues par l'actuel CWATUPE, dans des dispositions éparses. Ces obligations valent aussi pour les permis parlementaires.

#### **Section première – Affichage du permis**

Art. D.IV.70.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.72. du CoDT.

Il s'agit de l'équivalent de l'actuel article 134, al. 2, du CWATUPE.

#### **Section 2 – Notification du début des travaux**

Art. D.IV.71.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.74. du CoDT.

Il s'agit de l'équivalent de l'actuel article 134, al. 1 du CWATUPE.

#### **Section 3 – Indication de l'implantation des constructions nouvelles**

Art. D.IV.72.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.75. du CoDT.

Il s'agit de la reproduction de l'actuel article 137, al. 2. Du CWATUPE.

#### **Section 4 – Déclaration d'achèvement des travaux**

Art. D.IV.73.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.76. du CoDT.

Il s'agit de la reproduction de l'actuel article 139 du CWATUPE.

#### **Section 5 – Constat de l'exécution des conditions ou des charges d'urbanisme et responsabilité décennale**

Art. D.IV.74 et Art. D.IV.75.

Les dispositions proposées sont le pendant des articles D.IV.77. et D.IV.78. du CoDT.

Il s'agit de l'équivalent de l'article 95 du CWATUPE actuel restructuré. Il est prévu de garder le principe de la fourniture des garanties financières comme condition préalable à la division d'un bien. Cette garantie financière, au profit de la commune, peut permettre à celle-ci de se substituer à la réalisation des travaux d'équipement du terrain.

#### **Section 6 - Publicité**

Art. D.IV.76.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.79. du CoDT.

Il s'agit de la reproduction de l'actuel article 96 du CWATUPE.

### **TITRE III - EFFETS DU PERMIS**

#### **Chapitre premier - Généralités**

Art. D.IV.77.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.80. du CoDT.

Cette disposition confirme que le permis d'urbanisme et le permis d'urbanisation, en tant qu'autorisation administrative individuelle, confère à leur titulaire des droits acquis sous réserve des limitations prévues par le Code.

Art. D.IV.78.

La disposition proposée modifie l'article D.IV.81. du CoDT.

Cette disposition explicite la valeur indicative du permis d'urbanisation.

Il s'écarte de ce que prévoit actuellement l'article 92 du CWATUPE dans la mesure où, dorénavant, le permis d'urbanisation aura dès sa délivrance et son caractère exécutoire, valeur indicative.

Actuellement, l'article 92 prévoit que, à l'exception du dossier technique relatif à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, le permis d'urbanisation à valeur réglementaire.

En réalité, il se déduit de l'actuel article 88, §3, qu'en ce qu'il figure les parcelles, le permis d'urbanisation n'a qu'une valeur indicative.

L'actuel article 92, al. 2, prévoit que le permis d'urbanisation perd sa valeur réglementaire au fur et à mesure que s'érigent sur les lots, les infrastructures ou les bâtiments prévus. Lorsque ces infrastructures et bâtiments ont fait l'objet du certificat prévu par l'actuel article 139 constatant que les travaux ont été réalisés et sont conformes au permis délivré, le permis d'urbanisation pour l'une ou les parcelles concernées, acquiert la valeur indicative du rapport urbanistique et environnemental.

Cette évolution de la valeur du permis d'urbanisation par le biais d'un mécanisme à géométrie variable n'est pas aisée puisqu'il fera coexister dans le même périmètre selon les parcelles concernées, des règles ou des indications.

La proposition est donc de conférer *ab initio* au permis d'urbanisation une valeur indicative.

Les conditions d'écart au permis d'urbanisation sont renvoyées à l'article D.IV.6 du CoDT.

Art. D.IV.79.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.82. du CoDT.

Cette disposition confirme l'actuel article 91 du CWATUPE qui permet au permis d'urbanisation de valoir permis d'urbanisme pour la réalisation des travaux de voirie.

#### **Chapitre II - Les permis à durée limitée**

Art. D.IV.80.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.83. du CoDT moyennant quelque modification.

Il s'agit de l'équivalent de l'actuel article 87 du CWATUPE. Pour des raisons de lisibilité, la disposition en projet énonce spécifiquement quels sont les actes et travaux pour lesquels la durée du permis d'urbanisme est limitée en ne se contentant pas du renvoi à une série d'articles de l'actuel CWATUPE. C'est le cas, par exemple, du 1°, c), de l'article en projet à propos des actes et travaux sans lien avec l'agriculture en zone agricole : l'article D.II.36 ne permet en effet des activités

récréatives de plein air dans la zone agricole que sur la base de permis à durée limitée.

Dans cette liste, il est prévu d'ajouter les dépendances indispensables à l'extraction en zone d'extraction en cohérence avec l'article D.II.41 ainsi que les dépôts de déchets inertes et boues de dragages en zone d'extraction.

### **Chapitre III - La péremption des permis**

#### ***Section première - La péremption du permis d'urbanisation***

Art. D.IV.81. et D.IV.82.

Les dispositions proposées sont le pendant des articles D.IV.84 et D.IV.85. du CoDT.

Il s'agit de la reproduction des actuels articles 98 et 99 du CWATUPE.

Art. D.IV.83.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.86. du CoDT.

L'article en projet clarifie la situation des travaux relatifs à la voirie lorsque le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme. Dans ce cas, le permis d'urbanisme spécifiquement limité aux travaux de voirie se périmé conformément au mécanisme de péremption des permis d'urbanisme.

#### ***Section 2 - La péremption des permis d'urbanisme***

Art. D.IV.84.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.87. du CoDT moyennant des adaptations techniques suite à l'amendement adopté en commission en vue de supprimer le délai de péremption relatif au « commencement significatif des travaux ».

#### ***Section 3 - Dispositions communes***

Art. D.IV.85.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.88. du CoDT.

Il s'agit de la reproduction de l'actuel article 100 du CWATUPE..

Art. D.IV.86 et D.IV.87.

Les dispositions proposées sont le pendant des articles D.IV.89 et D.IV.90. du CoDT.

Ces dispositions règlent la question de la suspension du délai de péremption.

Il est en effet prévu que si le permis d'urbanisation ou le permis d'urbanisme est suspendu en application des dispositions du Code, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Par ailleurs, en s'inspirant de l'article 101, §2, al. 2, du COBAT, la disposition prévoit que le délai de péremption est suspendu durant une procédure en annulation du permis introduite devant le Conseil d'État ou lorsqu'une

action contestant le permis est pendante devant une juridiction de l'Ordre judiciaire.

### **Chapitre IV - La suspension du permis**

Art. D.IV.88.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.91. du CoDT.

Cette disposition généralise le mécanisme prévu actuellement à l'article 132 du CWATUPE pour ce qui concerne les projets soumis outre à un permis d'urbanisme, à autorisation d'implantation commerciale en application de la loi du 13 août 2004. Il peut exister d'autres hypothèses dans lesquelles le permis d'urbanisation ou le permis d'urbanisme ne peuvent être exécutoires tant qu'une autre autorisation administrative n'a pas été obtenue. L'article confirme, pour autant que de besoin, que le permis d'urbanisme ou le permis d'urbanisation est suspendu dans l'attente de l'autorisation requise par une autre législation de police administrative.

Le concept d'autorisation est à prendre dans un sens large. En effet, comme c'est le cas en matière de conservation de la nature, certaines opérations vont nécessiter une dérogation (loi sur la conservation de la nature, art. 28) assimilable à une autorisation au sens de l'article D.IV.88 en projet.

Art. D.IV.89.

Cet article regroupe les hypothèses de suspension par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 et celle liée à la découverte fortuite de biens archéologiques en application du Code wallon du patrimoine.

Art. D.IV.90.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.93. du CoDT.

Cet article rappelle la disposition de l'actuel article 117, alinéa 2, du CWATUPE selon laquelle le permis délivré par le collège est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de son envoi au fonctionnaire délégué.

En réalité, cette disposition n'implique pas une charge administrative supplémentaire pour le collège si celui-ci, comme c'est le cas dans la pratique, notifie simultanément le permis au demandeur et au fonctionnaire délégué et, dans son envoi, avise le demandeur de ce qu'il a notifié par même courrier, le permis au fonctionnaire délégué.

L'information donnée au titulaire du permis est évidemment importante puisqu'ainsi, il peut savoir quand le délai dans lequel le fonctionnaire délégué peut suspendre le permis est échu.

La disposition projetée rétablit le caractère suspensif du permis en cas de suspension du fonctionnaire délégué et en cas de recours au Gouvernement du fonctionnaire délégué ou du collège communal.

## Chapitre V - Le retrait de permis

Art. D.IV.91.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.94. du CoDT.

Cet article énonce les hypothèses dans lesquelles il est possible de retirer un permis d'urbanisation ou un permis d'urbanisme.

Cette disposition ne crée pas de règle nouvelle. Elle permet néanmoins, dans un but de lisibilité et de compréhension du Code, d'attirer l'attention des acteurs de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme sur l'existence de possibilités de retrait du permis.

## Chapitre VI - La cession du permis

Art. D.IV.92.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.95. du CoDT en ce qu'elle spécifie toutefois que l'obligation de notification ne vaut que pour les permis non intégralement mis en œuvre.

En effet, le libellé de l'article D.IV.95. du CoDT pourrait donner à penser que ces formalités s'imposent pour toutes les cessions d'immeubles bâtis et donc même pour les immeubles entièrement réalisés lors de la cession (puisque, sur le plan civil, le permis est toujours cédé avec le bien, en tant qu'accessoire juridique de l'immeuble), alors que les formalités prévues à l'article D.IV.92 ne visent manifestement que l'hypothèse où le permis est cédé en cours d'exécution, alors que celui-ci n'est pas encore complètement mis en œuvre.

La possibilité de céder un permis a été reconnue notamment par le Conseil d'État. Le fait que la question ait été contentieuse montre qu'il n'y avait pas unanimité quant à l'existence de cette possibilité. En l'affirmant sans équivoque, l'article D.IV.92 lève tout doute à cet égard.

En outre, et par cela, l'insertion d'une telle disposition dans le CoDT est justifiée, l'article en projet énonce spécifiquement quelles seraient les règles à suivre dans l'hypothèse où le titulaire d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme le cède à un tiers.

## Chapitre VII - La renonciation au permis

Art. D.IV.93

La disposition proposée est le pendant des articles D.IV.96 et D.IV.97. du CoDT.

Elle règle la question de la renonciation au permis d'urbanisation ou au permis d'urbanisme. Actuellement le CWATUPE n'aborde pas la question. Le Conseil d'État a développé une jurisprudence spécifique à cet égard ce qui démontre qu'il existe un contentieux. Il était donc utile, sur la base de cette jurisprudence, d'énoncer les règles applicables à la renonciation, notamment le fait que cette dernière ne se présume pas.

Il va de soi que la question de la renonciation à permis ne se pose que si celui-ci n'est pas périmé.

## Chapitre VIII - La modification du permis d'urbanisation

Art. D.IV.94 à D.IV.96.

Les dispositions proposées sont le pendant des articles D.IV.98. à D.IV.100 du CoDT.

La réforme envisagée reformule les mécanismes de modification du permis d'urbanisation par rapport à ce qui est actuellement en vigueur. Comme évoqué à propos de l'article D.IV.78 qui détermine la valeur juridique du permis d'urbanisation, le projet de réforme met fin au caractère hybride du permis d'urbanisation qui pouvait être partiellement à valeur réglementaire et partiellement à valeur indicative.

Toutefois, l'initiative communale introduite par le décret Resa ter du 30 avril 2009 dans le CWATUPE est maintenue. De même, l'ancien droit de veto des propriétaires possédant plus d'un quart des lots n'est pas réactivé.

En ce qui concerne plus spécifiquement l'article 101 du CWATUPE, la règle de l'alinéa 1<sup>er</sup>, selon laquelle une modification du permis d'urbanisation ne peut être autorisée si elle porte atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties, a donné lieu jadis à un contentieux délicat. En effet, le Conseil d'État avait considéré que la reproduction des prescriptions du permis d'urbanisme, sans autre précision, dans les actes de vente des lots conférerait à ces prescriptions édictées par l'autorité administrative la valeur de servitude conventionnelle (voyez notamment C.E., n° 36.828, 23 avril 1991, Roma et Moretta). C'est la raison pour laquelle le législateur de 1997 a introduit cette spécification à l'article 102 du CWATUP par l'alinéa 2, équivalent de l'alinéa 2 de l'article D.IV.101 en projet, spécification qui évite depuis lors toute discussion. Il est donc opportun de maintenir le mécanisme.

## TITRE V – EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME

Art. D.IV.97.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.101. du CoDT.

Il s'agit de la reproduction à propos du certificat d'urbanisme n° 1 de l'actuel article 150bis, §1<sup>er</sup>, auquel un 9° est ajouté pour mentionner, si c'est la cas, le fait que le bien est situé totalement ou partiellement dans un périmètre de risque naturel ou de contrainte géotechnique majeurs au sens de l'article D.IV.57 du CoDT.

Il est prévu, à l'alinéa 2, alinéa identique au 2e alinéa de l'article 150bis, §1<sup>er</sup>, du CWATUPE, que la commune et le Gouvernement peuvent compléter la liste des informations contenues dans le certificat n° 1. Il va de soi, compte tenu du devoir d'information qu'ont les autorités compétentes, que s'il existe un élément complémentaire à ceux listés dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, ces dernières devront l'indiquer dans le certificat.

Art. D.IV.98.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.102. du CoDT.

Il s'agit de la reproduction, à propos du certificat d'urbanisme n° 2 de l'actuel article 150*bis*, §2, alinéa 3.

Toutefois, il est prévu que le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours d'une décision prise sur une demande de permis d'urbanisme ou de permis d'urbanisation ne sont pas liés par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisation n° 2.

## **TITRE VI - OBLIGATIONS D'INFORMATION SUR LE STATUT ADMINISTRATIFS DES BIENS**

### **Chapitre premier – Mentions dans les actes de cession**

Art. D.IV.99.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.104. du CoDT.

Il s'agit de la reproduction de l'actuel article 85, §1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup> et §2 du CWATUPE.

Art D.IV.100.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.105. du CoDT.

Il s'agit de la reproduction de l'actuel article 85, §1<sup>er</sup> et al. 2 du CWATUPE.

### **Chapitre II – Acte préalable à toute division**

#### ***Section première – Division postérieure à l'octroi d'un permis***

Art. D.IV.101.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.105. du CoDT.

Cette disposition reprend les actuels articles 93 et l'article 106, al. 1<sup>er</sup>. Du CWATUPE.

#### ***Section 2 – Division non soumise à permis***

Art. D.IV.102.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.106. du CoDT.

Il s'agit de l'équivalent de l'actuel article 90, §§2 à 4 du CWATUPE qui impose de notifier au collège communal et au fonctionnaire délégué, 30 jours avant la passation d'un acte de division non soumise à permis d'urbanisation, le plan de division, la nature de l'acte et la destination de chaque lot formé.

Il va de soi que si le collège ou le fonctionnaire délégué constate que le projet requiert un permis d'urbanisation, ils veilleront à le notifier le plus rapidement possible.

### **Chapitre III – Acte postérieur à la modification du permis d'urbanisation**

Art. D.IV.103.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.108. du CoDT.

Il s'agit de l'équivalent de l'actuel article 106 du CWATUPE.

### **Chapitre IV - Information sur la cession des permis**

Art. D.IV.104.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.109. du CoDT.

Comme la réforme prévoit de régler spécifiquement l'hypothèse de la cession d'un permis d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation – c'est l'objet de l'article D.IV.92 -, de manière similaire à ce que prévoit l'article 60, §4, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, la disposition en projet prévoit que le notaire instrumentant donne lecture de la disposition relative au mécanisme de la cession du permis notamment en raison du fait que le cédant ou ses ayants droit peuvent demeurer solidairement responsables avec le cessionnaire des charges d'urbanisme à défaut d'avoir respecté les prescriptions dudit article D.IV.92.

### **TITRE VIII – RENSEIGNEMENTS A FOURNIR**

Art. D.IV.105.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.110. du CoDT.

Il s'agit de la reproduction de l'actuel article 150 du CWATUPE.

### **TITRE IX – DES PERMIS EN RELATION AVEC D'AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES.**

Art. D.IV.106.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.111. du CoDT qui établit l'articulation entre le CoDT et le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement. L'articulation avec le décret du XXX relatif aux implantations commerciales y a été ajoutée.

Art. D.IV.107.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.112. du CoDT.

Il s'agit de la reproduction de l'actuel article 131 du CWATUPE en ce qui concerne les projets mixtes et les projets intégrés.

Art. D.IV.108.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.113. du CoDT.

Il s'agit de la reproduction de l'actuel article 132*bis*, al. 2 du CWATUPE. La *ratio legis* de cette disposition est de permettre le renouvellement de permis, délivré antérieurement à l'entrée en vigueur du plan de secteur pour des activités non conformes au plan adopté postérieurement.

Ce permis, selon la classe de l'établissement, sera délivré par le collège communal ou le fonctionnaire technique. Le collège est aussi l'autorité compétente pour délivrer les permis visés par le CoDT. Quant au

fonctionnaire technique, il est de coutume qu'il sollicite l'avis de la DGO4. C'est d'ailleurs expressément prévu sur recours (AGW 4 juillet 2002 (procédure), art. 25). L'avis des autorités compétentes en aménagement du territoire et urbanisme est donc donné dans le cadre de la procédure de renouvellement visé par la disposition en projet.

Art. D.IV.109.

La disposition précise que les dérogations et les écarts sont applicables aux actes relevant d'autres législations qui sont relatifs au même projet.

## **TITRE VII - DROIT TRANSITOIRE**

### **Chapitre I - Procédure**

Art. D.IV.110.

Il s'agit des mécanismes traditionnels réglant les procédures de permis en cours à la date d'entrée en vigueur d'une réforme.

Art. D.IV.111.

La disposition proposée vise à solutionner la problématique des recours introduits depuis plus de cinq ans au Gouvernement wallon et non suivis d'un rappel. Il forme un important passif qu'il s'indique de réduire.

Art. D.IV.112. et Art. D.IV.113.

Il s'agit des mécanismes traditionnels réglant les procédures de permis/déclaration/modification de voiries en cours à la date d'entrée en vigueur d'une réforme.

### **Chapitre II – Effets juridiques**

#### **Section première - Les permis d'urbanisation-**

##### **Sous-section première – Valeur juridique**

Art. D.IV. 115.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.118. du CoDT.

Cette disposition énonce que tous les permis de lotir sont des permis d'urbanisation et acquièrent la valeur indicative de ces derniers.

De même, les permis d'urbanisation en vigueur à la date d'entrée de la réforme acquièrent valeur indicative.

Même si à la date d'entrée de la réforme, certains permis d'urbanisation ont acquis partiellement ou totalement la valeur indicative d'un rapport urbanistique et environnemental (art. 92, al. 2, du CWATUPE), la réforme n'aura pas d'impact sur cette valeur. Le seul effet sera alors relatif aux modalités de modification du permis d'urbanisation qui ne se fera plus selon la procédure de révision du rapport urbanistique et environnementale mais selon la procédure *sui generis* nouvelle.

### **Sous-section 2 – Péremption**

Art. D.IV.116.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.119. du CoDT.

Cette disposition prévoit que les permis de lotir et les permis d'urbanisation en vigueur le jour de l'entrée en vigueur de la réforme se périme selon les nouvelles dispositions en vigueur.

Art. D.IV.117.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.120. du CoDT.

Cette disposition reproduit le régime des anciens lotissements et datant d'avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 et des permis de lotir délivrés sur le fondement de la loi du 29 mars 1962 avant sa modification par la loi du 22 décembre 1970.

Il s'agit en fait du mécanisme de l'actuel article 162.

### **Sous-section 3 – Modification**

Art. D.IV.118.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.121. du CoDT.

Il est prévu que les permis d'urbanisation se modifient selon le nouveau régime en vigueur.

#### **Section 2 – Les permis d'urbanisme – péremption**

Art. D.IV.124.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.IV.122. du CoDT.

Cette disposition prévoit que le régime de péremption s'applique au permis d'urbanisme non périmé à la date d'entrée en vigueur de la réforme.

\*

\*\*

## **LIVRE V – L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET L'URBANISME OPÉRATIONNELS**

Le recours obligatoire à un schéma d'urbanisation et au programme de réaménagement tels que prévu dans le CoDT alourdit considérablement la procédure.

Les dispositions proposées visent à réaffirmer la vocation opérationnelle du périmètre SAR/SRPE et non planologique en réélargissant les possibilités de dérogation au plan de secteur et en supprimant l'obligation de recourir au schéma d'orientation local et au programme de réaménagement.

La chronologie de la procédure a été revue pour permettre d'une part, l'aboutissement des SAR qui sont des propriétés privées et sont repris dans le Plan Marshall et, d'autre part, l'aboutissement des futurs sites qui béné-

ficieraient de financement FEDER dans le cadre de la programmation 2014-2020 et ce, dans des délais compatibles avec ces mécanismes de financement.

## **TITRE PREMIER – LES SITES A RÉAMÉNAGER**

### **Chapitre premier – Généralités**

Art. D.V.1.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.V.1. du CoDT.

Il s'agit essentiellement de la reproduction de l'actuel article 167 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

La définition actuelle d'un site à réaménager telle que découlant de l'article 47 du décret-programme du 23 février 2006 relatif aux actions prioritaires pour l'avenir wallon est maintenue. On retiendra du commentaire de cet article 47 qu'en matière de sites à réaménager, les principes suivants les caractérisent :

« L'article 167 en projet étend le champ d'application des S.A.E.D. En effet, certains sites abandonnés n'ont pas nécessairement revêtu de caractère économique. Ils ne sont pas pour autant sans impact visuel négatif et ne contribuent ni au bon aménagement des lieux ni à la création d'activités.

Cette extension du champ d'application postule la suppression du concept de « site d'activité économique désaffecté » (S.A.E.D.) et celui de « sites d'activités économiques à réhabiliter » (S.A.E.R.), inséré par le décret-sols, au profit de celui de « site à réaménager » (S.A.R.). Cette nouvelle terminologie plus générique est davantage fondée sur la proactivité.

Dorénavant, le réaménagement portera sur tout site qui s'entend comme étant un bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui est destiné à accueillir une activité, à l'exclusion du logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement du territoire. De ce fait, il pourra s'agir de sites d'activité économique mais également de sites affectés à des activités sociales telles que des écoles, des hôpitaux, des installations sportives ou culturelles telles que des théâtres et des cinémas ou encore des installations à caractère public ou à destination publique telles que des centrales électriques, des infrastructures de transport, des services de pompiers ainsi que des sites ayant accueilli plusieurs fonctions simultanément ou successivement.

Compte tenu qu'il s'indique de clairement cibler les activités non résidentielles en raison même des mécanismes spécifiques qui s'attachent à la réhabilitation et à la rénovation des logements, l'activité résidentielle désaffectée est en effet exclue pour la reconnaissance d'un site à réaménager. Cette exclusion ne s'étend toutefois ni à l'incorporation de logements abandonnés qui se trouveraient être enclavés dans un site à réaménager ni à l'intégration de nouveaux logements dans l'opération de réaménagement d'un site. »

Toutefois et afin de casser l'image réductrice du grand public d'un site à réaménager selon laquelle il s'agit essentiellement de friches industrielles polluées, il est précisé dans cet article que les faits générateurs d'un site à réaménager sont le fait que son maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé et découle d'une pollution visuelle due aux traces probantes des anciennes activités et ce, que le site soit pollué ou non.

### **Chapitre II – Procédure**

Art. D.V.2.

La volonté de réaffirmer le caractère opérationnel des SAR/SRPE nécessite d'alléger la procédure prévue dans le CoDT. L'intérêt général impose en effet de simplifier et d'accélérer les procédures d'assainissement des chancres industriels et paysagers pour recycler les terrains dans l'objectif de lutte contre l'étalement urbain.

L'arrêté adoptant un périmètre de site à réaménager est un acte réglementaire à portée individuelle qui délimite une superficie permettant, d'une part, de bénéficier des subventions visées à l'article D.V.17 pour les études préalables et, d'autre part, la réalisation des travaux de réhabilitation, de rénovation et d'assainissement et de conférer la compétence au fonctionnaire délégué en matière de permis. Aucun projet de reconstruction n'est fixé à ce stade. Les actes et travaux de réhabilitation, de rénovation et d'assainissement au sens des articles actuels 453 et suivants du CWATUPE ne concernent pas la reconstruction du site. Le projet de reconstruction n'intervient que dans un second temps. Le cas échéant, une procédure conjointe de révision du plan de secteur et d'inscription d'un périmètre opérationnel est instaurée pour les programmes qui nécessitent de revoir le plan de secteur : cette procédure impose la réalisation préalable d'un rapport sur les incidences environnementales en application de la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement laquelle est transposée partiellement dans le Livre VIII.

Par ailleurs, les études de risque, fréquentes dans les SAR/SRPE et réalisées généralement après l'adoption du périmètre opérationnel, déterminent les travaux de dépollution à effectuer pour que soit admise telle ou telle affectation. Le coût des travaux à réaliser pour certaines affectations plus sensibles peut devenir prohibitif, et a donc une influence prépondérante sur l'affectation future retenue, qui peut ainsi évoluer au cours du temps.

Enfin, l'élargissement du champ d'application à des sites abandonnés qui n'avaient pas de caractère économique a multiplié les sites de petites dimensions, en zone d'habitat ou de services publics et d'équipement communautaire par exemple, dont la réhabilitation ne nécessite en rien de mener une réflexion en terme planologique ou d'incidences sur l'environnement. Pour ces raisons, il est proposé de supprimer la réalisation préalable du rapport sur les incidences environnementales.

La jurisprudence du Conseil d'État (arrêt n° 225.735 du 6 décembre 2013, confirmé par la suite) a clairement

établi ce qui suit en ce qui concerne les périmètres de remembrement urbain: « Considérant que les conséquences juridiques de l'adoption d'un PRU sont triples :

- en vertu de l'article 127, §1<sup>er</sup>, du CWATUPE, c'est le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué qui est compétent pour délivrer les permis d'urbanisme pour la zone géographique comprise dans le périmètre, et non plus le collège communal; qu'à cet égard, le PRU détermine une compétence *ratione loci* pour tous les permis d'urbanisme précités;
- en vertu de l'article 127, §3, du CWATUPE et aux conditions y fixées, les permis d'urbanisme délivrés pour la zone géographique ainsi délimitée peuvent «s'écarter» du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement. C'est une faculté qui est mise en œuvre en fonction de l'objet des demandes de permis d'urbanisme;
- en vertu de l'article 181, du CWATUPE, le Gouvernement peut décréter d'utilité publique l'expropriation des biens immobiliers compris dans un PRU, selon les modalités fixées dans cet article. Il s'agit aussi d'une faculté qui dépend du projet d'urbanisme; (...)

Considérant que l'article 127, §1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup>, du CWATUPE n'impose aucune évaluation des incidences au sujet du PRU lui-même mais seulement une «évaluation des incidences relatives au projet d'urbanisme»; que celle-ci n'est pas l'évaluation des incidences sur l'environnement réglementée en droit européen et en droit wallon mais seulement une évaluation générale du projet d'urbanisme que vise le PRU et qui, d'ailleurs, au moment de l'adoption de ce dernier, ne doit pas être entièrement parachevé; qu'en effet, une fois finalisé, le projet d'urbanisme devra, alors, faire l'objet de demandes de permis d'urbanisme ou de permis uniques et, dès lors, sera soumis à une évaluation des incidences sur l'environnement au sens du droit européen et du droit wallon; que, pour ce qui a trait au PRU lui-même, il n'est pas soumis à une évaluation des incidences sur l'environnement au sens du droit européen et du droit wallon puisque, eu égard à son objet précis tel qu'il a été examiné à propos de la recevabilité de la requête, il ne constitue ni un plan ni un programme contrairement à ce qui est affirmé au moyen; ».

Pour accélérer l'assainissement des friches, il est proposé de mener conjointement la procédure de reconnaissance de SAR et celle des permis relatifs aux actes et travaux susvisés. Le dossier comportera à cet effet l'évaluation des incidences sur l'environnement conformément à l'article D.65 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement.

### **Chapitre III – Investigations**

Art. D.V.3.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.V.3 du CoDT.

Il s'agit de la reproduction de l'actuel article 170 du CWATUPE.

### **Chapitre IV – Aliénation**

Art. D.V.4.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.V.3 du CoDT.

Cet article est essentiellement la reproduction de l'actuel article 171 du CWATUPE.

Toutefois, dans un souci de simplification administrative, il y est maintenant prévu que lorsque les biens situés dans un site à réaménager sont couverts par un permis d'urbanisation, l'autorisation du Gouvernement porte également sur les ventes ultérieures de ses lots.

### **Chapitre V - Droit transitoire**

Art. D.V.5.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.V.7 du CoDT.

Cet article vise à permettre la continuité de traitement des sites d'activité économique désaffectés et de sites à réaménager en cours de reconnaissance ou reconnus définitivement, en ce qu'il prévoit que :

- tout site d'activité économique désaffecté reconnu provisoirement avant le 1<sup>er</sup> janvier 2006 poursuit son instruction selon la procédure qui leur était applicable avant l'entrée en vigueur du Code. A son adoption définitive, il a qualité de site à réaménager au sens de l'article D.V.2, §7, du présent Code;
- tout site d'activité économique désaffecté reconnu définitivement avant le 1<sup>er</sup> janvier 2006 a la qualité de site à réaménager arrêté par le Gouvernement en application de l'article D.V.2, §7, du présent Code;
- tout site à réaménager reconnu définitivement à la date d'entrée en vigueur du Code a la qualité de site à réaménager arrêté par le Gouvernement en application de l'article D.V.2, §7, du présent Code;
- les sites à réaménager en cours d'instruction au jour de l'entrée en vigueur du Code poursuivent leur instruction selon la procédure qui leur était applicable avant l'entrée en vigueur du Code. A leur adoption définitive, ils ont la qualité de site à réaménager au sens de l'article D.V.2, §7, du présent Code.

Les dispositions transitoires ont été revues pour prendre en considération les anciens SAED, SIR ou SRPE reconnus par arrêtés provisoires.

## **TITRE II – DES SITES DE RÉHABILITATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE ET DE LA CONSERVATION DE LA BEAUTÉ DES PAYSAGES**

### **Chapitre premier – Des sites de réhabilitation paysagère et environnementale**

Art. D.V.6

La disposition proposée est le pendant de l'article D.V.6. du CoDT.

Cet article se fonde sur l'actuel article 182, §1<sup>er</sup>, §3 et §4 du CWATUPE constituant le mécanisme de reconnaissance et de mise en œuvre des sites de réhabilitation paysagère et environnementale.

Néanmoins, il y est fait l'apport de l'expérience de la mise en œuvre d'une part des sites d'intérêt régional (créés par le décret du 27 novembre 1997) et d'autre part des sites de réhabilitation paysagère (introduits par le décret-programme du 3 février 2005) pour retrouver une dynamique proactive et d'initiative gouvernementale en la matière.

A l'instar du SAR, étant donné que, contrairement au CoDT, les périmètres SRPE n'ont plus un rôle de planification mais sont des outils opérationnels, pour les raisons présentées à l'article D.V.2, il est proposé de supprimer la réalisation d'un rapport sur les incidences environnementales. Dans ce cas, l'évaluation environnementale à fournir est celle qui est visée à l'article D.65 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement et qui analyse les impacts des actes et travaux de réhabilitation, de rénovation et d'assainissement au sens des articles actuels 453 et suivants du CWATUPE.

## **Chapitre II – De la conservation de la beauté des paysages**

Art. D.V.7

La disposition proposée est le pendant de l'article D.V.3. du CoDT.

Cet article est essentiellement la reproduction de l'actuel article 182, §2 et §4 du CWATUPE.

## **Chapitre III – Droit transitoire**

Art. D.V.8

La disposition proposée est le pendant de l'article D.V.7. du CoDT.

Cet article vise à permettre la continuité de traitement des sites d'intérêt régional et de sites de réhabilitation paysagère et environnementale en cours de reconnaissance ou reconnus, en ce qu'il prévoit que :

- tout site d'intérêt régional figurant dans la liste adoptée par le Gouvernement avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et non reconnu définitivement en qualité de site de réhabilitation paysagère et environnementale poursuit son instruction selon la procédure qui leur était applicable avant l'entrée en vigueur du Code. A son adoption définitive, il a qualité de site de réhabilitation paysagère et environnementale au sens de l'article D.V.6, §2, du présent Code;
- tout site d'intérêt régional reconnu définitivement avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005 a la qualité de site de réhabilitation paysagère et environnementale au sens de l'article D.V.6, §2, du présent Code;
- tout site de réhabilitation paysagère et environnementale reconnu définitivement à la date d'entrée en vigueur du Code a la qualité de site de réhabilitation paysagère et environnementale en application de l'article D.V.6, §2, du présent Code;

– les sites de réhabilitation paysagère et environnementale en cours d'instruction au jour de l'entrée en vigueur du Code poursuivent leur instruction selon la procédure qui leur était applicable avant l'entrée en vigueur du Code. A leur adoption définitive, ils ont la qualité de site de réhabilitation paysagère et environnementale au sens de l'article D.V.6. §2, du présent Code.

## **TITRE III – DES PÉRIMÈTRES DE REMEMBREMENT URBAIN**

Art. D.V.9. à D.V.11.

S'agissant d'un outil opérationnel, le contenu et la procédure relative au périmètre de remembrement urbain sont rapatriés du Livre IV au Livre V.

Les dispositions reprennent celles de l'article D.IV.15, 11° du CoDT. Toutefois, l'intérêt général impose de simplifier et d'accélérer les projets de reconstruction de la Ville sur la ville pour recycler les terrains dans l'objectif de lutte contre l'étalement urbain.

Pour inciter les opérateurs à investir dans les lieux permettant de renforcer les centralités urbaines et rurales, il est proposé d'instaurer une procédure plus avantageuse que s'il s'agissait de construire dans des zones destinées à l'urbanisation mais moins bien situées en termes de dynamisation des pôles urbains et ruraux, en offrant la possibilité de mener conjointement la procédure de reconnaissance de périmètre de remembrement urbain et celle du permis relatif au projet d'urbanisation du site et de la création, la modification ou la suppression de la voirie communale lorsque le projet peut être octroyé en dérogation au plan de secteur en application des articles D.IV.7 à D.IV.13 susvisés. Le dossier comportera à cet effet l'évaluation des incidences sur l'environnement conformément à l'article D.65 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement.

L'enquête publique organisée porte sur l'ensemble du dossier à savoir le périmètre du remembrement urbain, les éléments relatifs au projet d'urbanisme et à la voirie et la décision du conseil communal porte également sur la voirie.

Il est précisé que la demande de permis d'urbanisme peut concerner une partie du périmètre de remembrement urbain et que les demandes ultérieures seront traitées sur la base des dispositions visées au Livre IV du présent Code.

## **TITRE IV - DE LA REVITALISATION URBAINE**

Art. D.V.12.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.V.8. du CoDT.

Cet article est la reproduction de l'actuel article 172 du CWATUPE.

## **TITRE V- DE LA RÉNOVATION URBAINE**

Art. D.V.13.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.V.9. du CoDT.

Cet article est la reproduction de l'actuel article 173 du CWATUPE.

## **TITRE VI - DES ZONES D'INITIATIVES PRIVILÉGIÉES**

Art. D.V.14.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.V.10 du CoDT.

Cet article est la reproduction de l'actuel article 174 du CWATUPE.

## **TITRE VII - DU FONDS D'AMÉNAGEMENT OPÉRATIONNEL ET DU FONDS D'ASSAINISSEMENT DES SITES À RÉAMÉNAGER ET DES SITES DE RÉHABILITATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

Art. D.V.15.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.V.11 du CoDT.

Cet article est la reproduction de l'actuel article 183 du CWATUPE.

Art. D.V.16.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.V.12. du CoDT.

Cet article est essentiellement la reproduction de l'actuel article 183 *bis* du CWATUPE.

La portée des recettes et des dépenses ont été modifiées pour y intégrer spécifiquement la référence aux sites de réhabilitation paysagère et environnementale et préciser la nature de la portée des dépenses.

## **TITRE VIII - DES DISPOSITIONS FINANCIÈRES**

### **Chapitre premier I – Principe**

Art. D.V.17.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.V.13. du CoDT.

Cet article est essentiellement la reproduction de l'actuel article 184 du CWATUPE.

Le point 2° est modifié en vue d'élargir le champ d'application de la disposition notamment à l'embellissement des façades de commerces ou bureaux.

### **Chapitre II – Droit transitoire**

Art. D.V.18.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.V.14. du CoDT.

Cette disposition prévoit que les subventions octroyées sur la base de la législation en vigueur et en cours d'exé-

cution avant l'entrée en vigueur de la réforme restent soumises aux dispositions d'application lors de leur octroi.

\*

\*\*

## **LIVRE VI - POLITIQUE FONCIÈRE**

Ce Livre VI regroupe les dispositions relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, le droit de préemption, le remembrement et le relotissement, le régime des moins-values et des plus-values.

La réforme du CoDT fut l'occasion de restructurer l'actuel chapitre IV relatif aux expropriations et aux indemnités (actuels articles. 58 à 69 du CWATUPE) en regroupant les objets des articles qui sont actuellement, parfois mélangés au sein d'un même article.

## **TITRE PREMIER - DES EXPROPRIATIONS ET DES INDEMNITÉS**

Le Titre premier regroupe les dispositions relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique régie par les actuels articles 58 et suivants et des dispositions spécifiques que l'on trouve dans le livre relatif à l'urbanisme opérationnel, aux actuels articles 181 et 182, §2.

### **Chapitre premier - Les biens susceptibles d'expropriation**

Art. D.VI.1.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VI.1. du CoDT moyennant quelque adaptation suite à l'adoption ou l'évolution de certains outils (par exemple, périmètre u en zone d'enjeu communal, le schéma de développement pluricommunal...)

Il s'agit d'une refonte de l'actuel article 58, alinéa 1<sup>er</sup> du CWATUPE et de l'actuel article 181, alinéa 1<sup>er</sup> du CWATUPE.

Actuellement, le CWATUPE permet l'expropriation de bien repris dans des périmètres qui n'ont aucune portée réglementaire. C'est le cas, par exemple, de l'article 181, al. 1<sup>er</sup>, 2°, à propos des zones d'initiative privilégiée.

Ce n'est pas spécifique au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme puisque, en application du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, il est possible d'exproprier à l'intérieur d'un périmètre de reconnaissance. Ce type de périmètre, pas plus que celui des zones d'initiative privilégiée n'ont valeur réglementaire.

Il n'est donc pas contraire à l'article 16 de la Constitution d'envisager d'exproprier dans un périmètre d'un schéma communal. Le critère est en fait non pas le caractère indicatif ou réglementaire du périmètre concerné, mais sa précision suffisante. Le Conseil d'État, dans ce contexte, a d'ailleurs pu considérer que, en tant que telles, les anciennes zones d'extension d'habitat inscrites au plan de secteur n'étaient pas suffisamment précises

pour servir de fondement à une expropriation. Il fallait les documents de mises en œuvre de cette zone pour que ceux-ci puissent servir de fondement à l'expropriation (C.E., n° 39.151, 2 avril 1992, De Brabandere; C.E., n° 46.580, 22 mars 1994, Vergauwe et Mortier). Or, on sait que, en droit wallon, ce sont les schémas directeurs, à valeur indicative, qui permettaient de mettre en œuvre les zones d'extension d'habitat.

Le fait de prévoir la possibilité d'exproprier sur la base d'un schéma communal dont les objectifs sont d'utilité publique, à savoir le développement territorial et l'aménagement du territoire ne pose pas de problème juridique.

## **Chapitre II - Les pouvoirs expropriants**

Art. D.VI.2.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VI.2. du CoDT.

Il s'agit de la reproduction de l'article 3, et de l'article 181, al. 2, actuellement en vigueur dans le CWATUPE.

L'article projeté ajoute à la liste des pouvoirs expropriants les intercommunales ayant le développement économique dans ses compétences.

## **Chapitre III - La procédure administrative**

Art. D.VI.3.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VI.3. du CoDT.

Il s'agit la reproduction du début de l'actuel article 59 et de l'article 60 du CWATUPE.

Art. D.VI.4.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VI.4. du CoDT.

Il s'agit de la reproduction de l'article 61, §1<sup>er</sup>, alinéa 1 et 2 du CWATUPE.

Art. D.VI.5.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VI.5. du CoDT moyennant quelque adaptation.

Le paragraphe 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, est inspiré de l'actuel article 61, §2 du CWATUPE.

L'alinéa 2 du §1<sup>er</sup>, est la reprise de l'actuel article 67, al. 2. Il permet, lorsqu'il est acté qu'il est indispensable de prendre immédiatement possession d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles, l'exonération des mesures particulières de publicité préalables à l'adoption de l'arrêté d'expropriation (ceci est d'ailleurs conforme à la position de la Cour de cassation, (Cass., 22 mars 1991, Pas., 1991, I, p. 689).

Ce mécanisme de reconnaissance de l'urgence à prendre possession du bien n'est cependant plus lié au recours à la procédure judiciaire d'extrême urgence de la loi du 26 juillet 1962. En effet, l'article D.VI.7 en projet prévoit le recours systématique à la procédure de la loi du 26 juillet 1962 qu'il y ait ou non extrême urgence.

L'alinéa 3 du paragraphe 1<sup>er</sup>, est le pendant de l'actuel article 61, §1<sup>er</sup>, al. 2.

La disposition proposée modifie les délais de transmission des réclamations et de l'avis du conseil communal qui étaient trop brefs. Compte tenu de la périodicité des séances du conseil et de l'imposition légale de fixer à l'avance son ordre du jour, le délai de 15 jours paraît irréaliste. Il semble important de prévoir un délai de 45 jours.

Le paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup> et alinéa 2 reprend l'actuel article 61, §2, alinéas 5 et 6. du CWATUPE.

En ce qui concerne les mesures de publications et de publicité de l'arrêté de l'approbation, il est renvoyé au Livre VIII du Code.

Art. D.VI.6.

Il s'agit de la reproduction de l'actuel article D.VI.5 du CoDT, lequel reproduit l'actuel article 61, §2, du CWATUPE.

## **Chapitre IV - La procédure judiciaire**

Art. D.VI.7.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VI.7 du CoDT.

Actuellement, l'article 67 du CWATUPE en ce qui concerne la procédure judiciaire, renvoie aux lois du 27 mai 1970 et du 9 septembre 1907 ou à la loi du 10 mai 1926. Le 2<sup>ème</sup> alinéa, in fine, permet, en cas de nécessité de prise immédiate de possession d'un bien de recourir à la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

En revanche, l'actuel article 181, alinéa 3, prévoit que l'expropriation est d'office poursuivie selon les règles de la loi du 26 juillet 1962.

Il est proposé de généraliser le recours à la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique qui est devenue, les juridictions le reconnaissent, la procédure judiciaire de droit commun.

Cependant, la jurisprudence judiciaire récente semble s'orienter vers l'obligation, même lorsque le législateur prévoit que c'est la loi de 1962 qui s'applique, de justifier l'extrême urgence de la prise de possession.

Il est évident que lorsque le législateur ne prévoit, pour la procédure judiciaire d'une expropriation, que la possibilité de recourir à la loi du 26 juillet 1962, son intention est de rendre applicable cette procédure qu'il y ait ou non extrême urgence. Toute autre interprétation rendrait impossible l'expropriation judiciaire dans l'hypothèse où il n'y aurait pas extrême urgence dès le moment où le législateur ne permet que le recours à cette procédure judiciaire. C'est la raison pour laquelle il est proposé d'indiquer que le recours à la loi de 1962 est la règle « même si l'extrême urgence n'est pas avérée ».

La question de savoir si la Région est habilitée à prévoir un tel mécanisme est liée à la portée de l'article 16 de la Constitution. Cet article prévoit que nul ne peut être privé de sa propriété que « dans les cas et de la

manière établis par la loi ». Pour la Cour constitutionnelle, « en utilisant les termes ‘par la loi’ dans l’article 16 de la Constitution, article dont le contenu est demeuré inchangé depuis 1831, le Constituant a uniquement voulu exclure la compétence du pouvoir exécutif, en réservant aux assemblées délibérantes démocratiquement élues la compétence d’établir les cas et modalités d’expropriation » (C.C., n° 115/2004, 30 juin 2004). Il s’ensuit qu’un décret adopté par le Parlement wallon est une loi au sens de l’article 16 de la Constitution.

L’article D.V.7 est donc bien une disposition de nature législative qui fixe la manière dont l’expropriation peut être poursuivie.

#### **Chapitre V - Le calcul des indemnités**

Art. D.VI.8.

La disposition proposée est le pendant de l’actuel article D.VI.8. du CoDT.

Il s’agit du mécanisme de l’actuel article 64 du CWA-TUPE.

Art. D.VI.9.

La disposition proposée est le pendant de l’actuel article D.VI.9. du CoDT.

Il s’agit du mécanisme de l’actuel article 65 du CWA-TUPE.

Art. D.VI.10.

La disposition proposée est le pendant de l’actuel article D.VI.10. du CoDT.

Il s’agit du mécanisme de l’actuel article 182, §3 du CWATUPE.

Art. D.VI.11.

La disposition proposée est le pendant de l’actuel article D.VI.11. du CoDT.

Il s’agit du mécanisme repris actuellement à l’article 64 in fine du CWATUPE.

#### **Chapitre VI - Expropriation à la demande d’un tiers**

Art. D.VI.12. et D.VI.13.

Les dispositions proposées sont le pendant des actuels articles D.VI.12. et D.VI.13. du CoDT.

Les alinéas 3, à 6, de l’actuel article 58 du CWATUPE permettent des expropriations à la demande du propriétaire possédant en superficie plus de la moitié des biens repris dans le territoire concerné par un aménagement à réaliser.

Ce mécanisme de demande d’expropriation, initié par un opérateur privé, se retrouve également et traditionnellement dans le décret du 4 juillet 2002 sur les carrières.

Les articles D.VI.12 et D.VI.13 constituent une reformulation du mécanisme de l’actuel article 58 en s’inspirant des modalités régies en application du décret relatif aux carrières.

L’article D.VI.12, §1<sup>er</sup>, vise le concept d’ « flot » à savoir une unité de l’espace urbain délimité par la voirie.

Le paragraphe 2 de l’article D.VI.12 proposé vise à permettre que le tiers puisse réaliser lui-même les travaux.

Le paragraphe 2 de l’article D.VI.13 proposé ne reprend plus les receveurs des domaines. Il convient de noter que le décret du 30 avril 2009 « portant des dispositions relatives à la détermination d’un organe responsable de l’évaluation et de la conduite de la procédure en matière d’expropriations et d’acquisitions d’immeubles par la Région wallonne et ses institutions » crée une Commission wallonne des transactions immobilières. La CWATI peut être appelée à intervenir « nonobstant toute disposition contraire ». Le décret constitutif n’ayant à ce jour pas été mis en œuvre, cette commission n’est pas reprise dans le texte décretaal.

#### **Chapitre VII - Comité d’acquisition**

Art. D.VI.14.

La disposition proposée est le pendant de l’actuel article D.VI.14. du CoDT.

Il s’agit de la reprise de l’actuel article 66 du CWA-TUPE.

Art. D.V.15.

La disposition proposée est le pendant de l’actuel article D.VI.15. du CoDT.

Il s’agit de la reprise de l’article 10, §2, du décret du 4 juillet 2002 sur les carrières.

#### **Chapitre VIII - Renonciation à l’expropriation**

Art. D.VI.16.

La disposition proposée est le pendant de l’actuel article D.VI.16. du CoDT.

Il s’agit du mécanisme de l’actuel article 68 du CWA-TUPE. Le paragraphe 2 est l’équivalent de l’actuel article 69, al. 2.

#### **Chapitre IX – Droit transitoire**

Art. D.VI.17.

La disposition proposée est le pendant de l’actuel article D.VI.17. du CoDT.

Il est prévu que les arrêtés d’expropriation en vigueur à la date d’entrée en vigueur de la réforme restent d’application.

#### **TITRE II – LE DROIT DE PRÉEMPTION**

Le titre II reprend pour l’essentiel les dispositions actuellement en vigueur. Elles sont adaptées et restructurées pour des raisons de lisibilité.

En outre, une procédure relative à l’adoption des périmètres – ce qui n’existe pas actuellement – est proposée.

## **Chapitre premier – Champ d’application**

### ***Section première – Les périmètres de préemption***

Art. D.VI.18.

La disposition proposée est le pendant de l’actuel article D.VI.14. du CoDT moyennant quelque modification suite à l’évolution de certains outils tels que, par exemple, le périmètre U en zone d’enjeu local.

Cette disposition reprend la liste actuelle de l’article 175, alinéa 1<sup>er</sup> du CWATUPE en y ajoutant une catégorie nouvelle à savoir les zones d’enjeu régional et local. En effet, il se peut qu’un projet spécifique nécessite un périmètre de préemption dont le contour ne correspondra à aucune des catégories précédentes. On peut, dans ce contexte, donner l’exemple de l’implantation d’une ligne de tram qui nécessite une intervention dans l’axe du tracé de la ligne concernée. Il peut être fondamental de pouvoir mener une politique foncière de part et d’autre du tracé de la ligne. Le périmètre concerné ne correspond évidemment pas aux périmètres listés dans l’actuel article 175, al. 1<sup>er</sup>.

Autre exemple : pour les plans relatifs à l’habitat permanent, les périmètres adoptés par le Gouvernement le 13 mai 2013 pourraient devenir, à ce titre, des périmètres de préemption.

Avec l’ajout de cette catégorie résiduaire susceptible de s’appliquer dans une série d’hypothèses, il ne paraît pas nécessaire d’étendre autrement la liste de l’actuel article 175 du CWATUPE. C’est ainsi que n’est pas repris dans la liste, le périmètre de remembrement urbain. En effet, ce type d’opération ne s’accommode pas de l’attente inhérente à la volonté d’un propriétaire de céder son bien. C’est d’ailleurs la raison pour laquelle la réforme confirme la possibilité d’exproprier dans un tel périmètre (D.VI.1, 8<sup>o</sup>, reprenant l’actuel article 181, al. 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>).

Art. D.VI.19.

La disposition proposée est le pendant de l’actuel article D.VI.19. du CoDT.

Il s’agit d’une reformulation d’un élément de l’actuel article 176, §3, al. 1<sup>er</sup> du CWATUPE.

### ***Section 3 – Les pouvoirs préempteurs***

Art. D.V.20.

La disposition proposée est le pendant de l’actuel article D.VI.20. du CoDT.

Il s’agit de la reprise de l’actuel article 175, al. 2 du CWATUPE et d’un des éléments de l’article 176, §3, al. 1<sup>er</sup> du CWATUPE.

L’article projeté ajoute à la liste des pouvoirs préempteurs les intercommunales ayant le développement économique dans ses compétences.

### ***Section 4 – Les actes générateurs de la procédure de préemption***

Art. D.VI.21.

La disposition proposée est le pendant de l’actuel article D.VI.21. du CoDT.

Il s’agit du mécanisme de l’actuel article 176, §1<sup>er</sup> du CWATUPE. Le 1<sup>er</sup> alinéa en vigueur prévoit que le droit

de préemption s’applique à toutes les aliénations à titre onéreux d’immeubles bâtis ou non et de tout droit réel portant sur des immeubles. Il s’avère que certains droits réels ne justifient pas l’exercice d’un droit de préemption. L’article est reformulé en conséquence.

### ***Section 5 – La durée***

Art. D.VI.22.

La disposition proposée est le pendant de l’actuel article D.VI.22. du CoDT.

Il s’agit de reprendre un des éléments de l’article 176, §3, 1<sup>er</sup> alinéa du CWATUPE. La durée actuellement prévue est de 5 ans renouvelable. Il s’avère que ce délai est beaucoup trop court dans la pratique. En effet, on pourrait imaginer l’adoption d’un périmètre de préemption sans qu’il n’y ait, dans les cinq ans de son entrée en vigueur, aucune déclaration d’intention d’aliéner. C’est la raison pour laquelle il est prévu de pouvoir porter la durée de droit de préemption à 15 ans avec des renouvellements de maximum cinq ans.

## **Chapitre II – Procédure d’adoption des périmètres**

Art. D.VI.23. à D.VI.25.

Les dispositions proposées sont le pendant des actuels articles D.VI.23. à D.VI.25. du CoDT.

Ces dispositions prévoient la procédure d’adoption des périmètres de préemption en permettant, par exemple, l’adoption simultanée des périmètres de préemption avec les documents visés à l’article D.VI.18.

Il est également possible d’adopter le périmètre de préemption postérieurement à l’adoption du document listé à l’article D.VI.18.

En ce qui concerne les mesures de publicité de l’arrêté du Gouvernement, il est renvoyé au Livre VIII.

Il est prévu que l’arrêté est notifié au propriétaire et au titulaire d’un droit réel immobilier des biens compris dans le périmètre. Il s’agit du mécanisme prévu actuellement à l’article 176, §3, al. 2. Du CWATUPE.

## **Chapitre III – Procédure de préemption**

Art. D.VI.26 à D.VI.31.

Les dispositions proposées sont le pendant des actuels articles D.VI.26. à D.VI.31. du CoDT.

Il s’agit de la reprise des articles 177 à 179 actuels du CWATUPE.

Le rôle du Gouvernement – dans la pratique la DGO4 – est de servir de courroie de transmission de la déclaration d’intention d’aliéner aux différents pouvoirs préempteurs concernés.

## **Chapitre IV – Dispositions diverses**

Art. D.VI.32. et D.VI.33.

Il s’agit de la reprise des dispositions de l’article 180 du CWATUPE.

## Chapitre V – Droit transitoire

Art. D.VI.34.

Il est prévu que les arrêtés de préemption en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la réforme restent d'application. Toutefois, la durée du droit de préemption sera portée à 15 ans à dater de l'adoption. Il pourra bien entendu faire l'objet de renouvellements successifs.

### TITRE III - DU REMEMBREMENT ET DU RELOTISSEMENT

Art. D.VI.35. à D.VI.38.

Aucune modification par rapport aux dispositions du CoDT.

Il s'agit de la reprise des actuels articles 72 à 75. Du CWATUPE.

### TITRE IV – LE RÉGIME DES MOINS-VALUES ET DES PLUS-VALUES

Le projet de réforme qui maintient, en les modulant, les règles relatives à l'indemnisation des moins-values découlant du changement du statut urbanistique d'un bien opéré par le plan de secteur, introduit le pendant cette indemnisation à savoir la captation partielle des plus-values découlant de l'entrée en vigueur d'un nouveau plan de secteur.

#### Chapitre premier – L'indemnisation des moins-values

Art. D.VI.39. à D.VI.47.

Les dispositions proposées sont le pendant des actuels articles D.VI.39 à D.VI.47. du CoDT.

Il s'agit de la reprise des mécanismes des articles 70 et 71 actuels du CWATUPE.

Dans un souci de lisibilité, ces deux articles, en particulier l'actuel article 70 est restructuré et divisé en de multiples articles pour bien identifier le principe, les hypothèses d'absence d'indemnisation, les hypothèses de réduction ou de refus d'indemnisations, les hypothèses dans lesquelles le droit à l'indemnisation naît, le calcul de l'indemnité, la procédure pour l'obtention des dites indemnités et les mesures d'exécution de l'obligation d'indemnisation.

Les cas dans lesquels il y a absence d'indemnisation sont actualisés en fonction des modifications proposées par la réforme.

Art. D.VI.48.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VI.48. du CoDT.

Il s'agit d'une disposition de droit transitoire actuellement régie par l'article 166 du CWATUPE.

## Chapitre II – Le régime des plus-values

### Section première – Taxe régionale

Art. D.VI.49. à D.VI.57.

Les dispositions proposées sont le pendant des actuels articles D.VI.49. à D.VI.57. du CoDT moyennant quelque adaptation suite à l'évolution des outils (suppression du périmètre U).

Cette section prévoit la création d'une taxe régionale sur les plus-values résultant de la révision des plans de secteur lorsqu'un bien repris en zone non destinée à l'urbanisation est réaffectée en zone destinée à l'urbanisation, ce qui concerne l'affectation en zone de dépendances d'extraction mais pas celle en zone d'extraction.

Le mécanisme est inspiré du le décret flamand relatif à l'aménagement du territoire et ses articles 2.6.4. à 2.6.19.

L'affectation en zone d'aménagement communal concerté est visée par la taxe sur les plus-values. L'habilitation donnée au Gouvernement pour fixer cette taxe permet de moduler la taxe relative au ZACC en tenant compte de l'effectivité de la plus-value. Ce ne sera pas le cas pour les ZACC ou partie de ZACC pour lesquelles l'affectation sera une destination non urbanisable au sens de l'article D.II.23, alinéa 3. En outre, l'article D.VI.51 relatif à l'acte générateur de la taxe sur la plus-value prévoit que c'est la plus-value acquise concrètement suite à la vente du bien ou à l'obtention d'un permis qui déclenche la taxation effective. Or, en cas de ZACC non urbanisable, il n'y a pas de plus-value et donc pas de taxation.

Il est proposé de prévoir, d'une part, un mécanisme d'exonération pour les pouvoirs publics propriétaires d'un bien qui bénéficie d'une plus-value et, d'autre part, un mécanisme de déduction du montant correspondant aux charges d'urbanisme imposées ou à la compensation planologique ou alternative à charge du propriétaire du bien bénéficiant de la plus-value.

La société wallonne du logement et les sociétés de logement de service public font partie des établissements publics et organismes habilités par la loi ou le décret à exproprier pour cause d'utilité publique.

### Section 2 – Taxes communales

Art D.VI.58.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VI.58. du CoDT.

Il s'agit de la reprise de l'actuel article 151 relatif à l'inventaire que doivent tenir les communes de toutes les parcelles de terrain sises dans les périmètres de la zone d'habitat tels que prévus au plan de secteur.

La disposition proposée vise à étendre l'inventaire aux parcelles de terrain non bâties situées dans une zone d'habitat à caractère rural, d'aménagement communal concerté mise en œuvre au sens de l'article D.II.37 et affectée à l'habitat ou à l'habitat à caractère rural.

Art. D.VI.59.

La disposition proposée est une reformulation de l'actuel article D.VI.59. du CoDT suite notamment à l'adaptation du périmètre U en zone d'enjeu communal.

Il s'agit de la reprise du mécanisme de l'actuel article 160 qui permet déjà aux communes d'établir une taxe annuelle sur les parcelles non bâties comprises dans le périmètre d'un permis d'urbanisation ou dans les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural.

\*

\*\*

## LIVRE VII - LES INFRACTIONS ET LES SANCTIONS

La réforme proposée vise pour l'essentiel à restructurer les dispositions actuellement en vigueur en vue d'une meilleure lisibilité du régime en vigueur. C'est aussi l'occasion de proposer des modifications de nature à répondre à certains problèmes rencontrés dans l'application de l'actuel titre VI du CWATUPE.

### TITRE I – LES INFRACTIONS

#### Chapitre I – Les actes infractionnels

Art. D.VII.1.

Il s'agit du pendant de l'article D.VII.1 du CoDT, lequel reprend l'actuel article 154 du CWATUPE reformulé.

La disposition proposée ne reprend plus dans cette liste le non-respect des arrêtés pris en exécution de l'article 138 du CWATUPE, mentionné à l'actuel article 153, al. 1<sup>er</sup> du CWATUPE. En effet, le projet de réforme abroge l'article 138 qui permet actuellement au Gouvernement d'interdire la mise en œuvre de permis d'urbanisme ou de lotir lorsque les constructions et ouvrages dépassent un montant que le Gouvernement fixe, ceci afin de lutter contre l'inflation.

Dans la cohérence de la réforme projetée, le fait de ne pas respecter les documents à valeur indicative est conforme à ce que prévoit l'actuel article 154 du CWATUPE qui ne vise pas, par exemple, le schéma de structure communal ou le rapport urbanistique et environnemental dont le non-respect constituerait un acte infractionnel. Le contrôle du respect de ces documents indicatifs se fait lors de l'octroi des permis ou, *a posteriori*, dans le cadre du contentieux de légalité desdits permis.

Au 1<sup>o</sup>, la disposition est modifiée en vue d'éviter que ne soit considérée comme un acte infractionnel la cession d'un lot dont les limites ne correspondraient pas au parcellaire interne (indicatif) prévu par le permis d'urbanisation (déplacement de la limite entre deux lots). En effet, la vente (ou plus généralement, la cession) qui serait opérée en méconnaissance des limites internes du parcellaire (et qui ne requiert pas, en soi, de nouvelle autorisation administrative) pourrait constituer

un acte exécuté « non conformément permis » (puisque le permis prévoit un parcellaire, même s'il est indicatif), et donc une infraction pénale, alors même que le parcellaire du permis n'aurait qu'une valeur indicative (à l'instar des prescriptions). La situation est ici différente de l'hypothèse où l'acte méconnaissant le permis d'urbanisation est, en lui-même, soumis à permis d'urbanisme préalable, parce qu'en ce dernier cas, l'autorité peut, dans le cadre de la procédure de délivrance du permis d'urbanisme et moyennant une motivation adéquate, s'écarter des prescriptions du permis d'urbanisation. L'hypothèse de la cession est différente, puisqu'une fois le permis d'urbanisation obtenu, elle ne requiert pas de nouvelle autorisation.

Au 3<sup>o</sup>, il est proposé – ce qui correspond à une certaine pratique administrative – de considérer que les actes et travaux exécutés avant le 22 avril 1962, c'est-à-dire à la date d'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962, sont présumés exécutés sur la base d'un permis d'urbanisme et conformément à celui-ci.

Au 4<sup>o</sup>, la disposition précise la portée de l'actuel 154, §1, 4<sup>o</sup> qui classe dans les actes infractionnels le fait d'enfreindre « de quelque manière que ce soit, les prescriptions des plans de secteur ou communaux d'aménagement, des permis d'urbanisme, etc... ». La nouvelle disposition précise que les actes et travaux exonérés de permis ou autorisés en dérogation ne peuvent être infractionnels. La disposition ne reprend plus les actes exonérés de déclaration, le régime de la déclaration urbanistique ayant été abrogé.

Au 7<sup>o</sup>, la disposition reprend l'article 154, §1, 5<sup>o</sup> et qualifie d'infraction le non-respect des dispositions du Code wallon du patrimoine.

La disposition en son paragraphe 2 introduit la prescription des infractions non fondamentales c'est-à-dire que pour les infractions considérées comme non fondamentales, le maintien des actes et travaux incriminés n'est constitutif d'infraction que pendant dix ans à dater de l'achèvement des travaux. Il paraît, en effet, inopportun de prendre comme point de départ du délai de la prescription, le début d'un chantier dans la mesure où l'infraction pourrait ne porter, dans certains cas, que sur des actes commis en fin de chantier.

Le Gouvernement est chargé de dresser la liste des infractions non fondamentales en tenant compte de critères à savoir notamment : la zone du plan de secteur concernée, la conformité des actes et travaux aux dispositions du Code autres que celles qui imposent une autorisation, ainsi qu'aux dispositions d'autres décrets ou règlements en vigueur, l'importance de l'infraction.

Un paragraphe 3 reprend l'alinéa 3 de l'actuel 154 du CWATUPE en vue d'assurer une coordination des dispositions avec le Code pénale.

#### Chapitre II – Les contrevenants

Art. D.VII.2.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.2. du CoDT.

Il s'agit de la reformulation notamment des alinéas 2 et 3 de l'actuel article 154 du CWATUPE. L'article énumère de manière non exhaustive et sans préjudice des dispositions du Code pénale les personnes auxquelles les infractions sont susceptibles d'être imputées.

### **Chapitre III – Le constat des infractions**

#### ***Section première – Les agents constatateurs***

Art. D.VII.3.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.2. du CoDT mais reformulé en vue de regrouper sous le vocable « agents constatateurs » l'ensemble des autorités habilitées à dresser procès-verbal.

Il s'agit de la reprise de la première phrase de l'actuel article 156, al. 1<sup>er</sup>. Toutefois, la disposition projetée de permet au Gouvernement de délivrer aux agents régionaux un document attestant de leur qualité d'agents constatateurs. Cette disposition vise ainsi à répondre aux difficultés rencontrées sur le terrain pour les agents verbalisateurs qui ne seraient pas en mesure de prouver leur qualité.

#### ***Section 2 – Avertissement préalable et mise en conformité***

Art. D.VII.4.

Il s'agit de la reprise de l'actuel article D.VII.11 du CoDT. Cette disposition introduit le mécanisme de l'avertissement en s'inspirant de l'article D.148. du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement. Le but poursuivi par cette disposition est de permettre qu'il soit mis fin de manière volontaire à l'infraction, ceci pouvant clôturer la situation infractionnelle. Ce n'est que dans l'hypothèse du défaut de mise en conformité qu'un procès-verbal est dressé et transmis au Procureur du Roi.

S'agissant d'un mécanisme préalable au procès-verbal de constat, très courant dans la pratique, il convenait de placer la disposition plus en avant dans la structure du texte légal en vue du respect d'une certaine chronologie tout en assurant une meilleure lisibilité.

#### ***Section 3 – Procès-verbal***

Art. D.VII.5.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.4. du CoDT.

Cet article vise à attirer l'attention sur le contenu minimal que doit comporter le procès-verbal pour éviter que des lacunes dans celui-ci ne se répercutent sur la validité des procédures.

L'alinéa 2 permet au Gouvernement d'en arrêter non seulement la forme à l'instar de ce que prévoyait déjà l'article 156, alinéa 2, du CWATUPE, mais également d'en arrêter le contenu.

#### ***Section 4 – Envoi du procès-verbal de constat***

Art. D.VII.6.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.5. du CoDT.

La disposition reprend la notification prévue à l'article 156, al. 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> phrase du CWATUPE. Toutefois, cette notification doit se faire dans les dix jours du constat par l'autorité verbalisante qui a dressé le PV.

#### ***Section 5 – Accès***

Art. D.VII.7.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.6. du CoDT.

Cette disposition reproduit l'actuel article 156, al. 2 à 4 du CWATUPE. Le terme « bâtiments » est remplacé par les termes « constructions et installations » qui sont plus larges.

### **Chapitre IV - Ordre d'interruption des travaux**

#### ***Section première – Ordre verbal d'interruption***

Art. D.VII.8.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.7. du CoDT.

Il s'agit de la reformulation de l'actuel article 158, al. 1<sup>er</sup> et 2. Il convient toutefois d'ouvrir le champ d'application de la disposition en cas de violation d'une décision judiciaire définitive.

#### ***Section 2 – Confirmation écrite***

Art. D.VII.9.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.8. du CoDT.

Il s'agit du pendant de l'actuel article 158, al. 3 et 4 du CWATUPE. La liste des destinataires est toutefois élargie par rapport à la disposition de l'article D.VII.8. du CoDT en vue d'y inclure notamment l'architecte ou l'auteur de projet en charge du chantier et les personnes reprises au D.V.II.6.

#### ***Section 3 – Demande de levée de l'ordre***

Art. D.VII.10.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.9. du CoDT.

Il s'agit de l'équivalent de l'actuel article 158, alinéa 5 du CWATUPE.

#### ***Section 4 – Mesures complémentaires***

Art. D.VII.11.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.10. du CoDT.

Il s'agit de la reproduction des alinéas 6 et 7 de l'actuel article 158 du CWATUPE.

### **Chapitre V – Poursuite devant le tribunal correctionnel**

Art. D.VII.12.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.12. du CoDT.

Il s'agit de l'actuel article 154, alinéas 1<sup>er</sup>, 3 et 4 du CWATUPE.

Art. D.VII.13.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.VII.13. du CoDT.

Il s'agit de l'actuel article 155, §2 du CWATUPE.

Art. D.VII.14.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.14. du CoDT.

Il s'agit de l'actuel article 155, §4 du CWATUPE.

Art. D.VII.15.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.15. du CoDT.

Il s'agit de la reprise de l'article 155, §5 du CWATUPE. Toutefois, l'alinéa 2 de la disposition ajoute l'hypothèse que lorsque le jugement ordonne le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction, le paiement effectif de celle-ci légalise le maintien des actes et travaux sans que le condamné doive obtenir le permis.

## **Chapitre VI – Absence de poursuite devant le tribunal correctionnel**

### *Section première – Absence de poursuite*

Art. D.VII.16.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.16. du CoDT.

Il s'agit d'une reformulation de l'article 155, §6, alinéa 4 du CWATUPE.

Toutefois, la formulation retenue par la disposition proposée est sensiblement différente de celle reprise dans l'actuel D.VII.16 du CoDT qui précisait, « il est réputé y renoncer ». Un tel délai de rigueur impartit au Parquet aurait pour principal effet de soustraire l'ensemble des affaires d'urbanisme à la compétence du juge pénal. Raison pour laquelle la formulation « il est réputé classer le dossier sans suite » propose une présomption réfragable permettant ainsi au Parquet de revenir sur sa décision au vu de l'évolution de la situation infractionnelle (par exemple, paiement de la transaction non effectué, ...).

### *Section 2 – Concertation*

Art. D.VII.17.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.17 du CoDT sensiblement amendé.

La disposition prévoit l'organisation d'une réunion de concertation à l'initiative de l'autorité verbalisante à savoir le collège communal ou le fonctionnaire délégué, réunissant le fonctionnaire délégué, le collège communal ou leur représentant ainsi que le contrevenant. Cette réunion ne peut avoir lieu que dans l'hypothèse où le Procureur du Roi a marqué son intention, de manière expresse ou tacite, de ne pas poursuivre le contrevenant.

Contrairement à l'article du CoDT, la disposition proposée vise à ne plus rendre la réunion de concertation obligatoire et systématique. En effet, nombre important de procès-verbaux urbanistiques concernent des infractions mineures (par exemple, des placements d'enseignes généralement non régularisables et pour lesquels la seule mesure de réparation est l'enlèvement de l'enseigne). De plus, systématiser la réunion de concertation est organisationnellement et matériellement impossible pour les autorités administratives vu le nombre important de procès-verbaux.

Le délai de trois mois est un délai d'ordre et non de rigueur.

Cette réunion de concertation peut aboutir soit à un accord sur la régularisation, le cas échéant sous conditions, et une transaction, soit à l'absence d'accord sur la régularisation. L'autorité à l'initiative de la réunion envoie la prise d'acte.

La disposition proposée supprime la volonté de faire prévaloir le point de vue de l'autorité qui a constaté l'infraction lorsqu'il y a divergence entre la position du collège et celle du fonctionnaire délégué comme il est actuellement précisé dans le dernier alinéa de l'article D.VII.16 du présent Code. En effet, il s'agit de pallier d'éventuelles difficultés de mise en œuvre lorsque par exemple le fonctionnaire délégué est l'autorité compétente de la demande de permis mais n'est pas favorable à la régularisation et que le Collège est autorité verbalisante favorable à la régularisation.

Au terme de la réunion de concertation, si un accord est obtenu quant à la possibilité d'une régularisation, il convient au contrevenant d'introduire une demande de permis d'urbanisme en régularisation dans un délai de 6 mois à dater de l'envoi de la prise d'acte. A défaut, l'accord est caduc.

Alors que dans le CWATUPE actuel, la demande de permis en régularisation doit être déclarée irrecevable à défaut du versement de la transaction (article 159bis du CWATUPE), la disposition proposée ainsi que l'article D.IV.20 vise à permettre que l'amende transactionnelle puisse désormais être versée concomitamment à la délivrance du permis requis. Cela vise à éviter l'hypothèse des refus de permis de régularisation alors qu'une amende transactionnelle a été versée.

Toutefois, en vue de garantir la bonne exécution du paiement de l'amende transactionnelle et que le contrevenant ne se prévale de son permis pour ne pas l'acquiescer, il est prévu de ne notifier la décision d'octroi du permis de régularisation au contrevenant dès le moment où le paiement est effectué.

Les demandes de permis en régularisation en cours au moment du procès-verbal de constat poursuivent leur instruction conformément au présent Livre. Suite à la réunion de concertation, des plans modificatifs pourraient être introduits pour répondre aux conditions de l'accord.

En cas de désaccord lors de la réunion de concertation ou en cas de refus du permis en régularisation, la procédure se poursuit selon les articles D.VII.12 ou D.VII.22.

Ces réunions n'auront lieu, en pratique, que pour les infractions qui n'auront pas été réglées par le mécanisme simplifié de mise en conformité visé à l'article D.VII.4. En effet, on peut imaginer que de nombreuses situations infractionnelles seront réglées suite à un simple avertissement.

### **Section 3 – Transaction et régularisation**

#### **Sous-section première - Transaction**

Art. D.VII.18.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.18. du CoDT.

Il s'agit de la reformulation de l'actuel article 156, §6, al. 1 et 2 du CWATUPE.

De nouveau, il est prévu qu'en cas de désaccord entre le Collège et le Fonctionnaire délégué sur le montant de la transaction, c'est la proposition de l'autorité qui a constaté l'infraction qui prévaudra.

Art. D.VII.19.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.19. du CoDT.

Il s'agit de la reprise de l'actuel article 155, §6, al. 5 à 7 du CWATUPE. Contrairement à son pendant du CoDT, la disposition précise que le défaut de paiement de la transaction entraîne la poursuite de la procédure et des poursuites judiciaires.

#### **Sous-section 2 – Demande de régularisation**

Art. D.VII.20.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.20. du CoDT.

La disposition en projet maintient la distinction entre la transaction et la régularisation qui, comme le souligne le Conseil d'État, sont deux choses distinctes (C.E., n° 219.770, 15 juin 2012, Kolh-Bemelmans).

Le délai de notification de la décision d'octroi du permis en régularisation au contrevenant est suspendu jusqu'au versement attesté de l'amende transactionnelle.

L'alinéa 2 vise à permettre l'introduction, l'instruction et la délivrance d'un permis alors qu'une demande de permis en régularisation relative à une infraction qui porte sur le même bien est en cours. Cependant, il convient que les actes et travaux soient physiquement et fonctionnellement autonomes.

### **Section 4 – Mesures de restitution**

Art. D.VII.21.

Cette disposition porte sur les mesures de restitution de nature à assurer le respect du bon aménagement des lieux lorsque la délivrance du permis de régularisation n'est pas possible. Il s'agit notamment des travaux de remise en état des lieux voire des travaux d'aménagement qui ne nécessitent pas de permis d'urbanisme (plantation d'arbres et de haies, démolition d'une construction litigieuse,...).

### **Section 5 – Poursuite devant le tribunal civil**

Art. D.VII.22.

La disposition proposée est le pendant de l'article D.VII.22. du CoDT.

Il s'agit de la reprise de l'actuel article 157 du CWATUPE qui permet au fonctionnaire délégué ou au collège communal de porter le dossier infractionnel devant le juge civil en lieu et place d'une procédure devant le tribunal correctionnel.

Si aucune action n'était introduite, la situation infractionnelle perdurerait. Mais il est aussi possible qu'un tiers lésé par l'infraction intente une action civile. Si l'article D.VII.23 en projet prévoit, à l'instar de la règle de l'actuel article 177, al. 3 et 4, que les droits du tiers lésé sont limités pour la réparation directe à celle choisie par l'autorité compétente – ce qui ne préjudicie en rien son droit à l'indemnisation –, en revanche, en l'absence de demande formulée par le fonctionnaire délégué ou le collège communal, le tribunal pourra faire droit à la demande de remise en état émanant du tiers lésé (Cass., 20 janvier 1993).

### **Chapitre VII – Droit des tiers et disposition diverses**

Art. D.VII.23.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.23. du CoDT.

Il s'agit de la reprise de l'actuel article 157, al. 4 du CWATUPE relatif aux droits des tiers. Le fonctionnaire délégué et le collège ont la possibilité en application des articles D.VII.13 et D.VII.22 de solliciter du tribunal saisi une mesure de réparation. A défaut, comme relevé dans le commentaire de l'article D.VII.22, le tiers lésé a le droit de demander la mesure qu'il souhaite.

Art. D.VII.24.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.24. du CoDT.

Il s'agit de la reprise de l'actuel article 155, §7 du CWATUPE. Le terme cessionnaire est préféré à celui d'acquéreur car plus générique.

A noter que la disposition implique également la garantie de conformité urbanistique du bien.

Art. D.VII.25.

La disposition proposée est le pendant de l'actuel article D.VII.25. du CoDT.

Cette disposition reproduit l'actuel article 159 du CWATUPE.

### **Chapitre VIII – Droit transitoire**

Art. D.VII.26.

Le paragraphe premier de la disposition proposée permet d'appliquer le régime du Code du développement territorial aux infractions constatées par procès-verbal dûment notifié après la date d'entrée en vigueur de la réforme.

La disposition du CoDT a été modifiée sur ce point en ce qu'elle aboutissait au réexamen de bon nombre de dossiers déjà traités tant par le fonctionnaire délégué que par les Collèges et toujours en cours d'information auprès du Parquet et/ou en voie de citation.

La disposition proposée permet également aux agents constatateurs de maintenir leur habilitation après l'entrée en vigueur du Code.

\*

\*\*

## **LIVRE VIII - PARTICIPATION DU PUBLIC ET EVALUATION DES INCIDENCES DES PLANS ET PROGRAMMES**

La réforme proposée vise pour l'essentiel à restructurer les dispositions actuellement en vigueur en vue d'une meilleure lisibilité du régime en vigueur.

### **TITRE I - PARTICIPATION DU PUBLIC**

#### **Chapitre premier - Dispositions générales**

##### ***Section 1<sup>e</sup>. - Classification des plans, périmètres, schémas, guides, permis et certificats d'urbanisme n°2***

Art. D.VIII.1

L'article D.VIII.1 détermine les documents d'aménagement et les permis qui sont soumis aux règles de participation du public.

Les permis sont divisés en trois catégories :

- les permis faisant l'objet d'une étude d'incidence restent soumis à la législation existante, y compris en ce qui concerne la participation du public, de façon à assurer une similitude avec les permis uniques;
- les permis qui ne font pas l'objet d'une étude d'incidences mais dont l'impact peut dépasser le voisinage immédiat sont soumis à enquête publique selon les modalités prévues initialement par le Code de l'environnement, mais légèrement adaptées;
- les permis dont l'impact est limité sont soumis à un nouveau mode de participation du public, l'affichage.

L'enquête publique prévue par le Code de l'environnement est une procédure lourde et coûteuse qui n'est pas adaptée à l'urbanisme, compte tenu d'une part du nombre de permis traités par an, nettement plus important que dans les matières qui relèvent de l'environnement, et d'autre part, de l'impact des projets sur l'environnement comme sur le voisinage, qui peut être très limité.

##### ***Section 2. - Principes généraux de la participation du public***

Art. D.VIII.2

Le principe général de la prise en considération des résultats de la procédure de participation est rappelé.

Art. D.VIII.3

Le principe de l'application du mode de participation aux effets les plus étendus est imposé lorsqu'un projet nécessite à la fois enquête publique et affichage.

Art. D.VIII.4

L'enquête publique n'est pas limitée aux communes sur les territoires desquelles la révision de plan de secteur prendra effet : elle est également réalisée dans les communes, en général voisines, qui peuvent être affectées par la révision.

#### **Chapitre II. - Réunion d'information préalable**

Art. D.VIII.5

L'article règle les modalités de la réunion d'information préalable, qui précède le dépôt de la demande de révision de plan de secteur quand celle-ci n'est pas d'initiative Gouvernementale.

#### **Chapitre III. - Affichage**

Art. D.VIII.6

Inspiré de la législation française, l'affichage est limité aux projets dont l'impact sur le voisinage est peu important. La procédure prévue est administrativement facile à mettre en place et peu coûteuse, et permet de toucher le public concerné par le projet : le demandeur de permis affiche un avis sur le terrain concerné par les travaux, tandis que la commune procède à l'affichage du même avis aux valves communales. Les réclamations éventuelles sont envoyées à la commune.

#### **Chapitre IV. - Enquête publique**

##### ***Section 1<sup>e</sup>. - Mesures d'annonce générale de l'enquête publique***

##### ***Section 2. - Séance de présentation***

##### ***Section 3. - Mesures d'annonce individuelle de l'enquête publique***

##### ***Section 4. - Publicité supplémentaire***

##### ***Section 5. - De l'enquête publique***

##### ***Section 6. - Modalités de l'accès à l'information dans le cadre de l'enquête publique***

##### ***Section 7. - Pouvoir de substitution***

Art. D.VIII.7 à D.VIII.20

Les articles D.VIII.7 à D.VIII.20 déclinent précisément les étapes à suivre et les modalités à respecter dans le cadre d'une enquête publique : annonce générale et individuelle de l'enquête, durée de l'enquête, accès à l'information pour le public, introduction d'une réclamation. Les procédures sont adaptées selon l'importance du document soumis à enquête publique, avec une spécificité pour le schéma de développement du territoire, à savoir l'organisation d'une séance de présentation.

Art. D.VIII.21

En cas de carence de la commune, le Gouvernement peut lui rappeler ses obligations, voire même se substituer à elle si nécessaire.

#### **Chapitre V. - Publicité relative à la décision**

Art. D.VIII.22

L'article rappelle les modes de publicité classiques auxquels est attachée (parfois en cumul avec d'autres formes de publicité) la force obligatoire des documents d'aménagement.

Art. D.VIII.23

Le cas de la publicité à réserver à une approbation ou à un refus tacite est réglé.

Art. D.VIII.24

Une mise à disposition systématique des documents d'aménagement sur le site Internet de la DGO4 est prévue.

Art. D.VIII.25 à D.VIII.27

Les articles D.VIII.25 à 27 précise les autres modalités de publicité.

### **TITRE II- ÉVALUATION DES INCIDENCES DES PLANS ET SCHÉMAS**

Le Titre II du Livre VIII traite des principes à appliquer aux plans et programmes en matière d'évaluation des incidences sur l'environnement.

L'option est prise d'intégrer cette matière dans le présent Code de façon à appréhender et à conserver les spécificités propres aux documents d'aménagements relatifs à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme, à savoir notamment l'existence de nombreux documents locaux dont l'adoption relève du conseil communal et non du Gouvernement. La réunion dans un seul livre, pour ces différents documents, de principes généraux voire de procédures communes permet d'unifier et de simplifier les pratiques, qui différaient d'outil à outil.

Les permis soumis à étude d'incidences sur l'environnement restent eux régis par la législation existante, de façon à maintenir le parallélisme avec les permis uniques.

Les articles D.VIII.28 à D.VIII.37 transposent partiellement la Directive 2001/42/CE relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

#### **Chapitre premier. - Définitions et principes**

Art. D.VIII.28

L'article rappelle le but poursuivi par l'évaluation des incidences sur l'environnement des plans et programmes.

#### **Chapitre II. - Système d'évaluation des incidences des plans et schémas sur l'environnement**

Art. D.VIII.29

Cet article rappelle la nécessaire antériorité de l'évaluation des incidences sur l'environnement par rapport à la décision d'adoption d'un plan ou d'un schéma.

Art. D.VIII.30

Le rôle prépondérant du CWEDD, de la CRAT et des CCATM est rappelé.

Art. D.VIII.31

L'article D.VIII.31 établit la liste des documents d'aménagement soumis à évaluation des incidences sur l'environnement. Le périmètre de remembrement urbain n'est pas repris dans la liste, compte tenu de sa portée qui n'est pas celle d'un plan ou d'un programme, comme cela a été confirmé par l'arrêt C.E n° 225.735 du 6 décembre 2013.

Les critères d'une possible exemption sont établis, exemption qui est octroyée par l'autorité compétente pour adopter le plan ou le programme et non systématiquement par le Gouvernement.

Art. D.VIII.32

Les critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences d'un plan ou programme sont repris du Code de l'environnement et légèrement modulés compte tenu des spécificités propres à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme.

Art. D.VIII.33

L'évaluation des incidences sur l'environnement est réalisée sous une appellation commune pour tous les documents d'aménagement : le rapport sur les incidences environnementales. Son contenu est fixé par l'autorité qui adopte le document d'aménagement, et non dans tous les cas par le Gouvernement. Un contenu minimum, à préciser selon le contenu ou le degré de précision du document d'aménagement, ou le stade atteint dans le processus de décision, est établi. La procédure d'adoption du contenu du rapport est définie.

Art. D.VIII.34

Aucun agrément n'est requis pour réaliser un rapport sur les incidences environnementales, excepté en ce qui concerne les plans de secteur pour lesquels le double agrément prévu à l'article D.I.11 est nécessaire.

Art. D.VIII.35

Le principe de base de la prise en considération du rapport sur les incidences environnementales lors de l'adoption d'un plan ou programme est rappelé, de même qu'est rappelée l'obligation de la détermination des mesures de suivi.

Art. D.VIII.36

La déclaration environnementale accompagne chaque décision d'adoption d'un plan ou programme.

L'article précise l'articulation entre rapport sur les incidences environnementales d'un plan ou programme et étude d'incidences sur l'environnement d'un projet régi par le plan ou le programme.

\*

\*\*

### Dispositions finales

L'avant-projet de décret énonce, dans les dispositions finales en projet, les modifications à apporter au Code de l'environnement et au décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, au Code du patrimoine (actuellement le Livre III du CWATUPE) mais aussi à d'autres législations en vigueur qui font référence au CWATUPE.

#### Article 2

Cet article liste les dispositions à abroger ou à modifier dans le CWATUPE.

#### Article 3

Il est précisé que le présent décret transpose partiellement la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

#### Articles 4 à 10

Ces articles visent les modifications qu'il y a lieu d'apporter au Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement.

Il est proposé, dans un souci d'allègement des charges administratives et de simplification, de rapatrier dans le présent Code, sous la forme d'un Livre VIII, les dispositions qui régissent la participation au processus décisionnel et l'évaluation des incidences des plans et programmes prévues dans le Code de l'environnement.

Les acteurs communaux, qui réalisent les enquêtes publiques sur le terrain, souhaitent limiter les formalités d'enquête publique, chronophages et plus coûteuses que celles du CWATUPE. Il ne suffit pas de modifier le Code de l'environnement, car les projets soumis à permis d'environnement ou unique justifient les spécificités du Code de l'environnement en ce qu'ils présentent généralement des incidences plus importantes que la plupart des permis d'urbanisme. Un nouveau mécanisme est mis en place, l'affichage. Ce mécanisme est de nature à apporter un réel allègement des charges administratives tant par rapport aux consultations de voisinage prévues dans le CoDT que par rapport aux enquêtes publiques au sens du Code de l'environnement. De plus, l'avis de la section de législation du Conseil d'État daté du 31 octobre 2013 soulève un problème potentiel de standstill pour les écarts si aucun mécanisme de publicité n'est prévu. Or, la partie réglementaire en projet du CoDT n'en prévoyait pas, car même se limiter à une consultation de voisinage alourdissait la procédure. Le mécanisme d'affichage proposé est susceptible de pallier cet inconvénient.

Pour des raisons similaires, il est proposé de réintégrer dans le présent Code les dispositions relatives à l'évaluation des incidences des plans et programmes. Le code de l'environnement est conçu pour des plans ou programmes d'initiative et d'approbation gouvernementale, alors qu'en urbanisme, la plupart des plans sont adoptés par les conseils communaux, et l'initiative peut être communale ou même privée. Cela nécessite d'importantes adaptations qui ne feront que rendre excessivement malaisée la lecture et la compréhension du texte. Il s'indique, dans le contexte actuel, de rechercher toutes les pistes de simplification dont ce volet fait partie.

Cette modification implique de nouvelles articulations avec le Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement. C'est l'objet des articles 3 à 10 du projet de décret.

#### Articles 11 à 21

Les articles 11 à 21 portent sur les modifications qu'il y a lieu d'apporter au décret du 11 mars 1999 sur le permis d'environnement.

Cela se justifie par le fait que le permis d'environnement mais, plus encore, le permis unique, qui vaut permis d'environnement et permis d'urbanisme, sont nécessairement lié au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

De multiples renvois de ce décret au CWATUPE doivent être remplacés.

Notamment, il est prévu d'abroger l'article 96 relatif aux permis uniques impliquant une ouverture, une modification ou une suppression de voirie dans la mesure où il est renvoyé, à l'article 97 dudit décret, à l'article D.IV.47 du CoDT.

Il y a lieu aussi de profiter de cette réforme pour régler la question des dérogations et des écarts que l'on peut octroyer par rapport aux contraintes urbanistiques à l'occasion de la délivrance d'un permis d'environnement ou d'un permis unique. C'est ajustement était d'ailleurs requis depuis l'arrêt n° 98/2011 du 31 mai 2011 rendu par la Cour constitutionnelle pour éviter tout traitement discriminatoire.

#### Articles 22 à 29

Ces articles apportent les modifications nécessaires au Livre III du CWATUPE reprenant les dispositions relatives au patrimoine appelé à former le Code wallon du Patrimoine.

#### Articles 30 à 59

Les articles 30 à 59 apportent les modifications de formes dans les lois et décrets qui font référence au CWATUPE.

#### Article 60

Cette disposition fixe l'entrée en vigueur du CoDT au 1<sup>er</sup> octobre 2015.

\*

\*\*

## AVANT-PROJET DE DÉCRET

modifiant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129<sup>quater</sup> à 184 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie et formant le Code du développement territorial

Le Gouvernement wallon,

Vu les lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, l'article 3, §§1<sup>er</sup> et 2;

Vu l'avis du Conseil d'État, donné le;

Sur la proposition du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité,

Après délibération,

### ARRÊTE :

Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité est chargé de présenter au Parlement le projet de décret dont la teneur suit :

#### Article 1<sup>er</sup>

Le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129 quater à 184 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie et formant le Code du développement territorial est remplacé par le texte qui suit :

### LIVRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### TITRE UNIQUE - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### Chapitre premier - Des objectifs et des moyens

###### Art. D.I.1

§1<sup>er</sup>. Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants.

L'objectif du Code du développement territorial est d'assurer un développement durable et attractif du territoire.

Ce développement rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale.

§2. La Région, les communes et les autres autorités publiques, chacune, dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont acteurs, gestionnaires et garantes de ce développement.

À cette fin, elles élaborent des outils de développement territorial, d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Les habitants et les acteurs publics et privés contribuent au développement durable et attractif du territoire, par leur participation à l'élaboration des outils, par le développement de projets et par les avis qu'ils émettent.

###### Art. D.I.2

§1<sup>er</sup>. Le Gouvernement dépose tous les trois ans sur le bureau du Parlement wallon un rapport sur la situation et les prévisions en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme.

Le rapport visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> comprend le suivi des incidences notables sur l'environnement de la mise en œuvre du schéma de développement du territoire et des plans de secteur ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le rapport fait l'objet d'une publication triennale accessible au public.

§2. Le Gouvernement assure en permanence la coordination des dispositions du Code.

Il assure également en permanence la coordination des traductions en langue allemande des dispositifs du Code.

#### Chapitre II - Des délégations et des missions déléguées par le Gouvernement

###### Art. D.I.3

Le Gouvernement fixe la partie du territoire à laquelle appartient la commune et désigne pour chaque partie du territoire les fonctionnaires de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie du Service public de Wallonie, ci-après DGO4, qui sont délégués par le Gouvernement aux fins précisées par le Code et dénommés ci-après « fonctionnaires délégués ».

#### Chapitre III - Des commissions

##### Section première - De la Commission régionale d'aménagement du territoire

##### Sous-section première – Création et missions

###### Art. D.I.4

Il est créé une Commission régionale d'aménagement du territoire, ci-après dénommée « Commission régionale », dont le siège est à Namur, appelée à rendre les avis que le Code la charge de donner, notamment sur les outils de développement, d'aménagement et d'urbanisme.

Outre les avis que le Code la charge de donner, la Commission régionale peut donner des avis d'initiative sur les sujets qu'elle estime pertinents dans le cadre de ses compétences.

Le Gouvernement peut soumettre toutes questions relatives à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et aux rénovations urbaine et rurale.

Sauf en cas d'urgence spécialement motivée ou pour les projets de décret visés à l'article D.IV.24, alinéa 2, le Gouvernement consulte la Commission régionale sur tout projet de décret ou d'arrêté de portée générale relevant de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

#### *Sous-section 2 – Composition*

##### Art. D.I.5

§1<sup>er</sup>. Le Gouvernement arrête la composition et les modalités de fonctionnement de la Commission régionale et éventuellement de ses sections.

§2. La Commission régionale peut être divisée en sections. Dans cette hypothèse, le Gouvernement désigne la ou les sections chargées de proposer l'avis sollicité au Bureau.

§3. Le bureau de la Commission régionale est composé du président, des vice-présidents et, le cas échéant, de deux membres par section.

§4. Le Gouvernement peut arrêter le montant du jeton de présence auquel ont droit le président, les vice-présidents de sections et les membres de la Commission régionale.

La Commission régionale peut faire appel au concours de personnes particulièrement qualifiées dans le cadre de l'analyse d'un projet nécessitant son expertise et, avec l'accord du Gouvernement, à des fonctionnaires de la Région.

#### *Section 2 - De la commission d'avis sur les recours*

##### Art. D.I.6

§1<sup>er</sup>. Il est créé auprès du Gouvernement une commission d'avis qui a son siège à Namur et qui a pour mission de remettre un avis sur les recours introduits contre les décisions relatives aux demandes de permis et de certificats d'urbanisme n°2 prises par le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. Le président et les membres sont nommés par le Gouvernement. Le président représente le Gouvernement.

Outre le président, la commission comprend quatre membres : deux membres sont choisis parmi les personnes proposées par la Commission régionale et deux membres sont choisis parmi les personnes proposées par l'ordre des architectes.

Lorsque le dossier est relatif à un immeuble situé dans les communes de la Communauté germanophone, les deux membres choisis parmi les personnes proposées par l'ordre des architectes sont de langue allemande.

Lorsque le dossier est relatif à un immeuble visé à l'article D.IV.17 alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, un représentant de la Commission royale des monuments, sites et fouilles de la Région wallonne siège au sein de la commission d'avis.

§3. La commission délibère valablement si le président et deux autres membres au moins sont présents.

Le Gouvernement arrête les modalités de composition et de fonctionnement de la commission.

#### *Section 3 - De la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité*

##### *Sous-section première – Création et missions*

##### Art. D.I.7

Le conseil communal peut décider de l'établissement de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité, ci-après dénommée « commission communale » et l'adoption du règlement d'ordre intérieur.

##### Art. D.I.8

Si la commission communale existe, le conseil communal en décide le renouvellement dans les trois mois de sa propre installation et adopte le règlement d'ordre intérieur.

##### Art. D.I.9

Le Gouvernement arrête l'établissement ou le renouvellement de la commission communale et, le cas échéant, de ses sections ainsi que son règlement d'ordre intérieur.

Outre les avis que le Code la charge de donner, la commission communale peut donner des avis d'initiative sur les sujets qu'elle estime pertinents.

Le collège communal ou le conseil communal peut lui soumettre tout dossier qu'il estime pertinent ou toutes questions relatives à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et aux rénovations urbaine et rurale.

##### *Sous-section 2 – Composition*

##### Art. D.I.10

Le Gouvernement arrête les modalités de composition, d'appel aux candidatures, de désignation du président et de fonctionnement de la commission communale et de ses sections

Le Gouvernement peut désigner, parmi les fonctionnaires de la DGO4, son représentant auprès de la commission consultative, avec voix consultative.

Le Gouvernement peut arrêter le montant du jeton de présence auquel ont droit le président et les membres de la commission communale.

## Chapitre IV – Des agréments

### Art. D.I.11

Le Gouvernement est agréé pour l'élaboration ou la révision du schéma de développement du territoire, du plan de secteur et du guide régional d'urbanisme.

Le Gouvernement agréé, selon les critères et la procédure qu'il arrête, les personnes physiques ou morales, privées ou publiques, qui peuvent être chargées :

- 1° de l'élaboration ou de la révision du schéma de développement pluricommunal, du schéma de développement communal et du schéma d'orientation local;
- 2° de l'élaboration ou de la révision du guide communal d'urbanisme.

Les agréments requis à l'alinéa 2 sont arrêtés dans le respect des articles 9, §1<sup>er</sup>, et 16, §§1<sup>er</sup> et 3, de la directive 2006/123/CE relative aux services dans le marché intérieur.

Pour la rédaction du rapport sur les incidences environnementales relatif au plan de secteur, les personnes agréées selon les dispositions du Code de l'environnement doivent disposer de l'agrément prévu à l'alinéa 2, 1°.

Le Gouvernement peut déterminer les cas dans lesquels, eu égard à la zone ou la superficie concernées, l'auteur de projet ne doit pas nécessairement disposer de l'agrément pour élaborer ou réviser un schéma communal ou un guide communal visé à l'alinéa 2.

Sur proposition de la commission d'agrément des auteurs de projet, le Gouvernement peut adresser un avertissement aux personnes physiques ou morales, privées ou publiques agréées qui ne respectent pas les obligations qui leur sont imposées par le présent Code puis, le cas échéant, procéder au retrait de l'agrément.

Le Gouvernement arrête les modalités et les conditions dans lesquelles il peut être procédé à l'avertissement ou au retrait de l'agrément.

## Chapitre V - Des subventions

### Art D.I.12

Selon les modalités qu'il arrête, le Gouvernement peut octroyer des subventions:

- 1° aux communes pour l'acquisition de biens nécessaires à la mise en œuvre des objectifs du schéma de développement du territoire;
- 2° aux communes pour l'élaboration du dossier de base de révision du plan de secteur;
- 3° aux communes, pour l'élaboration ou la révision en tout ou en partie d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal ou d'un guide communal d'urbanisme;
- 4° aux communes, pour l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales relatif à un projet de révision de plan de secteur, de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal;

- 5° aux personnes physiques ou morales, privées ou publiques, pour l'élaboration d'une étude d'intérêt général relative à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme;
- 6° aux personnes physiques ou morales, privées ou publiques, pour l'organisation de l'information relative à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme;
- 7° aux communes, pour le fonctionnement de la commission communale et pour la formation de ses membres et du personnel communal concerné;
- 8° lorsqu'une commune ou plusieurs communes limitrophes ou une association de communes en font la demande, pour l'engagement annuel d'un ou plusieurs conseillers en aménagement du territoire et urbanisme;
- 9° aux organismes universitaires, notamment à la Conférence permanente du développement territorial.

Lors de l'établissement des modalités de l'allocation de subventions aux communes visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 8°, et des modalités de mise à disposition des conseillers en aménagement du territoire, le Gouvernement favorise les communes qui réunissent les conditions d'application de l'article D.IV.15 alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, ou dont l'élaboration du schéma de développement pluricommunal ou communal a été décidée.

## Chapitre VI – Le calcul des délais

### Art. D.I.13

À peine de nullité, tout envoi doit permettre de donner date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte, quel que soit le service de distribution du courrier utilisé.

Les envois à l'auteur de projet visés au Livre IV peuvent être réalisés par voie électronique.

Le Gouvernement peut déterminer la liste des procédés qu'il reconnaît comme permettant de donner date certaine à l'envoi et à la réception. L'envoi doit se faire au plus tard le jour de l'échéance du délai.

### Art. D.I.14

Le jour de la réception de l'acte, qui est le point de départ d'un délai, n'y est pas inclus.

### Art. D.I.15

Le jour de l'échéance est compté dans le délai. Toutefois, lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au jour ouvrable suivant.

### Art. D.I.16

§1<sup>er</sup>. Les mesures particulières de publicité sont suspendues du 16 juillet au 15 août et du 24 décembre au 1<sup>er</sup> janvier.

Lorsque le dernier jour de l'enquête publique est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, l'enquête

publique se prolonge jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Dans l'hypothèse de la suspension ou de la prolongation de délai visée aux alinéas 1 et 2, les délais de consultation, d'adoption, d'approbation, de délivrance d'autorisation ou d'envoi de décision visés par le Code sont prorogés de la durée de la suspension.

§2. Les délais visés aux articles D.IV.51 et D.IV.52 sont suspendus du 16 juillet au 15 août.

## **Chapitre VII – Droit transitoire**

### **Section première – Les commissions**

#### **Art. D.I.17**

La commission régionale instituée avant l'entrée en vigueur du présent code reste valablement constituée jusqu'à son renouvellement

La commission d'avis sur les recours instituée avant l'entrée en vigueur du présent code reste valablement constituée jusqu'à son renouvellement

L'établissement ou le renouvellement d'une commission communale adoptée par le conseil communal avant l'entrée en vigueur du présent Code poursuit la procédure en vigueur avant cette date.

La commission communale dont la composition a été approuvée par le Gouvernement avant l'entrée en vigueur du présent Code reste valablement constituée jusqu'à son renouvellement conformément à l'article D.I.9 du Code.

### **Section 2 – Agréments**

#### **Art. D.I.18**

Les personnes physiques ou morales, privées ou publiques, agréées pour l'élaboration ou la révision des schémas, des plans d'aménagement et des règlements d'urbanisme à la date d'entrée en vigueur du Code sont agréées au sens de l'article D.I.11 aux conditions de leur agrément.

L'agrément pour l'élaboration des schémas de structure communaux vaut agrément pour l'élaboration des schémas de développement pluricommunaux et communaux.

L'agrément pour élaborer ou réviser un règlement communal d'urbanisme vaut agrément pour élaborer ou réviser un guide communal d'urbanisme.

### **Section 3 – Subventions**

#### **Art. D.I.19**

§1<sup>er</sup>. Les subventions visées à l'article D.I.12, alinéa 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup> à 9<sup>o</sup>, octroyées sur la base de la législation en vigueur et en cours d'exécution avant l'entrée en vigueur du Code restent soumises aux dispositions d'application lors de leur octroi.

§2. Le droit à la subvention octroyée pour l'élaboration ou l'actualisation d'un schéma de structure communal et d'un règlement communal d'urbanisme sur la base de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 5 avril 1990 relatif aux conditions dans lesquelles une personne physique ou morale peut être chargée de l'élaboration des plans, schémas et règlements en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme s'éteint.

§3. Les subventions en cours d'exécution pour l'élaboration ou la révision d'un schéma de structure communal, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement et/ou d'un rapport sur les incidences environnementales octroyées sur la base de l'arrêté du Gouvernement du 25 janvier 2001 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine quant aux modalités d'octroi de subventions aux communes pour le fonctionnement de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire, pour l'élaboration ou la révision totale d'un schéma de structure communal, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan communal d'aménagement, ou pour l'élaboration d'une étude d'incidences relative à un projet de plan communal d'aménagement restent soumises aux dispositions applicables lors de leur octroi pour autant que le document soit entré en vigueur au plus tard un an à dater de l'entrée en vigueur du Code. A défaut, le droit à la subvention s'éteint.

§4. Les subventions en cours d'exécution pour l'élaboration ou la révision d'un schéma de structure communal, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement et/ou d'un rapport sur les incidences environnementales octroyées sur la base de l'arrêté du Gouvernement du 15 mai 2008 remplaçant le chapitre I<sup>er</sup>ter et modifiant le chapitre I<sup>er</sup>quater du titre I<sup>er</sup> du livre IV du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine restent soumises aux dispositions applicables lors de leur octroi pour autant que le document soit entré en vigueur au plus tard trois ans à dater de l'entrée en vigueur du Code. A défaut, le droit à la liquidation de la subvention s'éteint.

Toutefois, pour les subventions octroyées à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2012, sur proposition motivée du conseil communal, le Gouvernement peut proroger une seule fois le délai visé dans la subvention en cours de trois ans.

## **LIVRE II – LA PLANIFICATION**

### **TITRE I - DES SCHÉMAS**

#### **Art. D.II.1**

Les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire et, le cas échéant, d'urbanisme sont déclinés, sur la base d'une analyse contextuelle du territoire concerné, à quatre échelles de territoire :

1<sup>o</sup> le schéma de développement du territoire pour la Wallonie;

- 2° le schéma de développement pluricommunal pour tout ou partie des territoires communaux de plusieurs communes;
- 3° le schéma de développement communal pour l'ensemble du territoire communal;
- 4° le schéma d'orientation local pour une partie du territoire communal.

## **Chapitre I - Du schéma de développement du territoire**

### ***Section première - Définition et contenu***

#### Art. D.II.2

§1<sup>er</sup>. Le schéma de développement du territoire définit la stratégie territoriale pour la Wallonie sur la base de l'analyse contextuelle qui comporte les principaux enjeux territoriaux, les perspectives et les besoins en termes sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité, les potentialités et les contraintes du territoire.

§2. Le schéma comprend :

- 1° la stratégie territoriale qui décline :
  - a) les objectifs transrégionaux qui sous-tendent les orientations principales du territoire;
  - b) les objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire à l'échelle régionale qui visent :
    - i) la lutte contre l'étalement urbain;
    - ii) le développement socio-économique et de compétitivité territoriale;
    - iii) l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources;
    - iv) la gestion qualitative du cadre de vie;
    - v) la maîtrise de la mobilité;
- 2° les principes de mise en œuvre du projet de territoire et des objectifs, notamment ceux liés au renforcement des centralités urbaines et rurales;
- 3° la structure territoriale, en ce compris leur expression cartographique, qui identifie :
  - a) les pôles;
  - b) les aires de développement;
  - c) les réseaux de communication et de transports;
  - d) la structure écologique principale.

§3. Le schéma peut :

- 1° comporter des mesures de gestion et de programmation relatives aux principes de mise en œuvre et à la structure territoriale visés au paragraphe 2, 2° et 3°;
- 2° identifier les propositions de révision du plan de secteur.

### ***Section 2 - Procédure***

#### Art. D.II.3

§1<sup>er</sup>. Le schéma de développement du territoire est établi à l'initiative du Gouvernement.

Le Gouvernement réalise un rapport sur les incidences environnementales conformément à la procédure visée conformément aux articles D.VIII.28 et suivants.

§2. Le Gouvernement adopte le projet de schéma. Il le soumet à la séance de présentation et à l'enquête publique visées aux D.VIII.7 et suivants.

Les avis des conseils communaux, de la Commission régionale, du Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable, ainsi que des personnes et instances que le Gouvernement juge utile de consulter sont transmis dans les quarante-cinq jours de la demande du Gouvernement. A défaut, les avis sont réputés favorables.

§3. Le Gouvernement adopte définitivement le schéma. Il produit la déclaration environnementale visée à l'article D.VIII.36. La décision du Gouvernement est publiée selon les modalités visées aux articles D.VIII.22 et suivants.

### ***Section 3 - Révision***

#### Art. D.II.4

Les dispositions réglant l'élaboration du schéma de développement du territoire sont applicables à sa révision.

Toutefois, le dossier de révision ne doit comporter que les éléments en lien avec la révision projetée

## **Chapitre II - Des schémas de développement pluricommunaux**

### ***Section 1 - Définition et contenu***

#### Art. D.II.5

Plusieurs communes peuvent se doter d'un schéma de développement pluricommunal, couvrant en tout ou en partie, leurs territoires.

#### Art. D.II.6

§1<sup>er</sup>. Le schéma de développement pluricommunal définit la stratégie territoriale pour le territoire qu'il couvre sur la base de l'analyse contextuelle, à l'échelle du territoire concerné, qui comporte les principaux enjeux territoriaux, les perspectives et les besoins en termes sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité, les potentialités et les contraintes du territoire.

§2. Le schéma comprend :

- 1° la stratégie territoriale qui décline :
  - a) les objectifs régionaux qui concernent le territoire couvert et qui sous-tendent les orientations principales du territoire;
  - b) les objectifs pluricommunaux de développement territorial et d'aménagement du territoire à l'échelle supracommunale qui visent :
    - i) la lutte contre l'étalement urbain;

- ii) le développement socio-économique et de compétitivité territoriale;
  - iii) l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources;
  - iv) la gestion qualitative du cadre de vie;
  - v) la maîtrise de la mobilité;
- 2° les principes de mise en œuvre du projet de territoire et des objectifs, notamment ceux liés au renforcement des centralités urbaines et rurales;
- 3° la structure territoriale, en ce compris leur expression cartographique, qui identifient :
- a) les pôles;
  - b) les aires de développement;
  - c) les réseaux de communication et de transports;
  - d) la structure écologique principale.

§3. Le schéma peut :

- 1° comporter des mesures de gestion et de programmation relatives aux principes de mise en œuvre et à la structure territoriale visés au paragraphe 2, 2° et 3°;
- 2° identifier les propositions de révision du plan de secteur, notamment les zones d'enjeu communal, ainsi que la liste des schémas et guides communaux à élaborer, à réviser ou à abroger en tout ou en partie.

### *Section 2 – Procédure*

#### Art. D.II.7

§1<sup>er</sup>. Le schéma de développement pluricommunal est établi à l'initiative de plusieurs communes selon les modalités qu'elles déterminent dans le respect des articles D.II.6 à D.II.8.

Le schéma est élaboré par un auteur agréé conformément à l'article D.I.11.

§2. Un comité d'accompagnement chargé du suivi de l'élaboration du schéma est constitué dès la désignation de l'auteur du schéma. Le comité est composé de représentants des communes territorialement concernées, du Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme de la DGO4, du fonctionnaire délégué, de l'auteur du schéma. Le comité peut convier toute personne ou instance qu'il juge utile d'associer à l'élaboration du schéma.

Le comité se réunit autant de fois que nécessaire et au minimum :

- 1° dès que l'auteur agréé visé au §1<sup>er</sup>, alinéa 2 est désigné;
- 2° avant l'adoption du projet de schéma par les conseils communaux;
- 3° avant l'adoption définitive du schéma par les conseils communaux.

Hormis en cas d'exemption, un rapport sur les incidences environnementales est réalisé conformément aux articles D.VIII.28 et suivants.

§3. Sur la base d'une proposition du comité d'accompagnement, les conseils communaux adoptent le projet de schéma et, le cas échéant, la liste des schémas et

guides communaux à élaborer, réviser ou abroger en tout ou en partie. Chaque collège communal les soumet à l'enquête publique visée aux articles D.VIII.7 et suivants. Ces procédures sont organisées sur le territoire de chaque commune concernée dans les mêmes délais.

Les collèges communaux chargent le comité d'accompagnement de soumettre le projet et la liste visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> à l'avis de la Commission régionale, du Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable, ainsi que des personnes et instances que les conseils communaux jugent utile de consulter. Les avis sont transmis dans les quarante-cinq jours de demande au comité d'accompagnement. A défaut, les avis sont réputés favorables.

§4. Chacun pour ce qui le concerne, les conseils communaux adoptent définitivement le schéma et, le cas échéant, abrogent les schémas et guides identifiés dans la liste visée au paragraphe 3. Ils produisent la déclaration environnementale visée à l'article D.VIII.36.

Ils chargent le comité d'accompagnement de transmettre le schéma et, le cas échéant, la liste visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> accompagnée des pièces de la procédure au fonctionnaire délégué.

Dans les quarante-cinq jours de l'envoi du dossier visé à l'alinéa 2, le fonctionnaire délégué le transmet au Gouvernement accompagné de son avis.

À défaut de réception de la copie de la transmission du dossier par le fonctionnaire délégué dans les soixante jours de son envoi, le comité d'accompagnement peut, à la demande des collèges communaux, adresser lui-même le dossier au Gouvernement.

§5. Le Gouvernement approuve ou annule la décision du conseil communal par arrêté dûment motivé envoyé dans les soixante jours de la réception du dossier complet. Il vérifie :

- 1° la conformité au contenu visé à l'article D.II.6;
- 2° la régularité de la procédure;
- 3° la conformité aux dispositions à valeur réglementaire prises en vertu du Code;
- 4° la conformité aux dispositions à valeur indicative ou du respect des conditions d'écart.

L'annulation ne peut être prononcée que pour violation du décret et de ses arrêtés d'exécution et pour cause manifeste d'erreur d'appréciation.

Passé ce délai, le schéma est réputé approuvé et les schémas et guides visés au paragraphe 4, alinéa 1<sup>er</sup> sont réputés abrogés.

Le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> peut être prorogé, une seule fois, de trente jours par arrêté motivé.

Si le Gouvernement constate que le schéma ne peut être approuvé en application des alinéas 1 et 2, il peut, préalablement à sa décision visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, demander au comité d'accompagnement de produire des documents modificatifs du schéma. Le cas échéant, les documents modificatifs sont soumis par l'entremise des communes à l'avis des services ou commissions visés au §3. Ces avis sont transmis dans les délais visés au §3. À

défaut, ils sont réputés favorables. Dans ce cas, les délais visés à l'alinéa 3 ne prennent cours qu'à dater du dépôt des documents modificatifs.

La procédure visée à l'alinéa 5 ne peut être utilisée qu'à une reprise.

La décision du Gouvernement est publiée selon les modalités visées aux articles D.VIII.22 et suivants.

### **Section 3 - Révision**

#### **Art. D.II.8**

§1<sup>er</sup>. Les dispositions réglant l'élaboration du schéma de développement pluricommunal sont applicables à sa révision.

Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, lorsque la révision concerne une seule commune et pour autant que les objectifs transversaux visés à l'article D.II.6, §2, 1<sup>o</sup> ne soient pas compromis, les dispositions réglant l'élaboration du schéma de développement communal sont d'application.

§2. Toutefois, le dossier de révision ne doit comporter que les éléments en lien avec la révision projetée.

## **Chapitre III - Des schémas communaux**

### **Section première - Des schémas communaux**

#### **Art. D.II.9**

Une commune peut se doter d'un schéma de développement communal couvrant l'ensemble du territoire communal ainsi que d'un ou plusieurs schémas d'orientation local.

### **Section 2 - Définition et Contenu**

#### **Sous-section première - Le schéma de développement communal**

#### **Art. D.II.10**

§1<sup>er</sup>. Le schéma de développement communal définit la stratégie territoriale pour l'ensemble du territoire communal sur la base de l'analyse contextuelle, à l'échelle du territoire communal, qui comporte les principaux enjeux territoriaux, les perspectives et les besoins en termes sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité, les potentialités et les contraintes du territoire.

§2. Le schéma comprend :

- 1<sup>o</sup> la stratégie territoriale qui décline :
  - a) les objectifs régionaux du schéma de développement du territoire ou, le cas échéant, les objectifs pluricommunaux du schéma de développement pluricommunal qui concernent le territoire communal et qui sous-tendent les orientations principales du territoire;

b) les objectifs communaux de développement territorial et d'aménagement du territoire à l'échelle communale qui visent :

- i) la lutte contre l'étalement urbain;
- ii) le développement socio-économique et de compétitivité territoriale;
- iii) l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources;
- iv) la gestion qualitative du cadre de vie;
- v) la maîtrise de la mobilité;

2<sup>o</sup> les principes de mise en œuvre du projet de territoire et des objectifs, notamment ceux liés au renforcement des centralités urbaines et rurales;

3<sup>o</sup> la structure territoriale, en ce compris leur expression cartographique, qui identifie :

- a) la structure bâtie, en ce compris les pôles à renforcer;
- b) la structure paysagère;
- c) les réseaux de communication et de transports;
- d) la structure écologique principale.

§3. Le schéma peut :

1<sup>o</sup> comporter des mesures de gestion et de programmation relatives aux principes de mise en œuvre et à la structure territoriale visés au paragraphe 2, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>;

2<sup>o</sup> identifier les propositions de révision du plan de secteur, en ce compris les zones d'enjeu communal, ainsi que la liste des schémas d'orientation local et guides communaux à élaborer, à réviser ou à abroger en tout ou en partie.

#### **Sous-section 2 - Le schéma d'orientation local**

#### **Art. D.II.11**

§1<sup>er</sup>. Le schéma d'orientation local détermine, pour une partie du territoire communal, les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

§2. Sur la base de l'analyse contextuelle, à l'échelle du territoire concerné, qui comporte les principaux enjeux territoriaux, les potentialités et les contraintes du territoire, le schéma comprend :

- 1<sup>o</sup> les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné;
- 2<sup>o</sup> la carte d'affectation des sols à l'échelle appropriée comprenant :
  - a) le réseau viaire;
  - b) les infrastructures et réseaux techniques;
  - c) les espaces publics et les espaces verts;
  - d) les affectations par zones et, pour les affectations résidentielles, la densité préconisée pour les terrains non bâtis ou à réaménager, ou d'ensembles bâtis à restructurer de plus de 2 hectares;
  - e) le cas échéant, la structure écologique;
  - f) le cas échéant, les lignes de force du paysage;

3° les indications relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages, en ce compris l'intégration des équipements techniques, ainsi qu'à la composition des voiries et des espaces publics.

§3. Le schéma peut identifier les propositions de révision du plan de secteur ainsi que la liste des schémas d'orientation locaux et des guides communaux à élaborer, à réviser ou à abroger.

### *Section 2 - Procédure*

#### Art. D.II.12

§1<sup>er</sup>. Le schéma de développement communal ou d'orientation local est établi à l'initiative du conseil communal.

Toutefois, toute personne physique ou morale, publique ou privée, titulaire d'un droit réel portant sur une ou plusieurs parcelles de plus de 2 hectares d'un seul tenant, peut proposer au collège communal un avant-projet de schéma d'orientation local élaboré par une personne agréée visée à l'article D.I.11.

En cas d'avis favorable sur l'avant-projet, la procédure d'adoption du projet de schéma se poursuit conformément à la procédure prévue aux §§2 à 7.

§2. Hormis en cas d'exemption, un rapport sur les incidences environnementales est réalisé conformément aux articles D.VIII.28 et suivants.

§3. Le conseil communal adopte le projet de schéma et, le cas échéant, la liste des schémas d'orientation locaux et des guides communaux à élaborer, à réviser ou à abroger en tout ou en partie. Il charge le collège de le soumettre à l'enquête publique visée aux D.VIII.7 et suivants.

Lorsqu'il est envisagé d'établir un périmètre de reconnaissance, les renseignements visés par le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques sont joints au projet de schéma d'orientation local. Le périmètre de reconnaissance peut être différent du périmètre du schéma d'orientation local.

Les avis de la commission communale ou, à défaut, de la Commission régionale, du Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable, ainsi que des personnes et instances que le conseil communal juge utile de consulter sont transmis dans les quarante-cinq jours de demande du collège communal. A défaut, les avis sont réputés favorables.

§4. Le conseil communal adopte définitivement le schéma et, le cas échéant, abroge les schémas d'orientation locaux et guides identifiés dans la liste visée au paragraphe 3, alinéa 1<sup>er</sup>. Il produit la déclaration environnementale visée à l'article D.VIII.36.

Il charge le collège communal de transmettre le schéma, le cas échéant, la liste visée au paragraphe 3 accompagnée des pièces de la procédure au fonctionnaire délégué.

Dans les quarante-cinq jours de l'envoi du dossier visé à l'alinéa 2, le fonctionnaire délégué le transmet au Gouvernement accompagné de son avis.

À défaut de réception de la copie de la transmission du dossier par le fonctionnaire délégué dans les soixante jours de son envoi, le conseil communal peut adresser lui-même le dossier au Gouvernement.

§5. Le Gouvernement approuve ou annule la décision du conseil communal par arrêté dûment motivé envoyé dans les soixante jours de la réception du dossier complet. Il vérifie :

- 1° la conformité au contenu visé à l'article D.II.10 ou D.II.11;
- 2° la régularité de la procédure;
- 3° la conformité aux dispositions à valeur réglementaire prises en vertu du Code;
- 4° la conformité aux dispositions à valeur indicative ou du respect des conditions d'écart.

L'annulation ne peut être prononcée que pour violation du décret et de ses arrêtés d'exécution et pour cause d'erreur manifeste d'appréciation.

Passé le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le schéma est réputé approuvé et les guides visés au paragraphe 4 sont réputés abrogés.

Ce délai peut être prorogé, une seule fois, de trente jours par arrêté motivé.

Si le Gouvernement constate que le schéma ne peut être approuvé en application des alinéas 1 et 2, il peut, préalablement à sa décision visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, demander au collège communal de produire des documents modificatifs du schéma. Le cas échéant, les documents modificatifs sont soumis par l'entremise de la commune à l'avis des services ou commissions visés au §3. Ces avis sont transmis dans les délais visés au §3. À défaut, ils sont réputés favorables. Dans ce cas, les délais visés à l'alinéa 3 ne prennent cours qu'à dater du dépôt des documents modificatifs.

La procédure visée à l'alinéa 5 ne peut être utilisée qu'à une reprise.

La décision du Gouvernement est publiée selon les modalités visées aux articles D.VIII.22 et suivants.

### *Section 3 - Révision*

#### Art. D.II.13

Les dispositions réglant l'élaboration du schéma sont applicables à sa révision.

Les dispositions réglant l'élaboration du schéma d'orientation local sont applicables à la révision de la carte d'affectation des sols adoptée dans le cadre de l'inscription d'une zone d'enjeu régional ou d'enjeu communal visée aux articles D.II.51 et D.II.52. Toutefois, lorsque la révision porte sur la carte d'affectation des sols précisant une zone d'enjeu régional, le Gouvernement se substitue au conseil communal et la décision du Gouvernement portant exclusivement sur la carte d'affectation des sols est prise sur avis du conseil communal.

Le dossier de révision ne doit comporter que les éléments en lien avec la révision projetée.

#### **Section 4 - Suivi des incidences environnementales**

##### **Art. D.II.14**

Le collège communal dépose tous les cinq ans auprès du conseil communal un rapport sur le suivi des incidences notables sur l'environnement de la mise en œuvre du schéma de développement pluricommunal, communal ou d'orientation local ainsi que sur les éventuelles mesures correctrices à engager. Le public en est informé suivant les modes prévus à l'article L1133-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

#### **Section 5 - Abrogation et péremption des schémas**

##### **Art. D.II.15**

§1<sup>er</sup>. Lorsqu'il estime que les objectifs d'un schéma de développement pluricommunal ou d'un schéma communal sont dépassés, le conseil communal peut l'abroger en tout ou en partie.

Les dispositions réglant l'élaboration du schéma sont applicables à son abrogation.

§2. À moins qu'ils ne soient abrogés explicitement, les schémas de développement pluricommunal et les schémas communaux visés par le présent chapitre sont applicables sur le territoire qu'ils couvrent pendant dix-huit ans à dater de leur publication au *Moniteur belge*.

Le conseil communal peut toutefois proroger la validité du schéma pour une période de six ans.

La décision de prorogation doit intervenir au moins deux mois avant l'expiration du délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Toutefois, à l'expiration du délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le cas échéant prorogé, la zone d'aménagement communal concerté à caractère économique et la zone d'aménagement communal concerté restent mises en œuvre au sens des articles D.II.32, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, et §2 et D.II.42, §2.

### **Chapitre III - Effets juridiques et hiérarchie des schémas**

#### **Section première - Effets juridiques**

##### **Art. D.II.16**

Tous les schémas ont valeur indicative.

Sans préjudice de l'article D.II.17, le schéma de développement du territoire s'applique aux schémas, aux plans et aux guides ainsi qu'à la localisation des projets au regard de l'article D.II.2, §2, 3<sup>o</sup> dans le cadre des demandes de permis et des certificats d'urbanisme n<sup>o</sup>2 y relatifs :

- 1<sup>o</sup> soit portant sur un équipement public et communautaire :

  - a) soit visées à l'article D.IV.25;
  - b) soit qui portent sur une infrastructure linéaire visée par la structure territoriale du schéma de développement du territoire;

c) soit qui figurent dans le schéma de développement du territoire eu égard à leur rayonnement à l'échelle d'une aire de développement;

2<sup>o</sup> soit visant à urbaniser des terrains de plus de 15 hectares et portant sur :

- a) soit la construction de logement;
- b) soit une surface destinée à la vente de bien de détails;
- c) soit la construction de bureaux;
- d) soit un projet combinant deux ou trois de ces affectations.

Le schéma de développement pluricommunal s'applique au schéma de développement communal et au schéma d'orientation local.

Le schéma de développement communal s'applique au schéma d'orientation local et à toute décision prise en application des Livres IV et VII.

Le schéma d'orientation local s'applique à toute décision prise en application des Livres IV et VII.

#### **Section 2 - Hiérarchie**

##### **Art. D.II.17**

Chaque schéma d'échelle inférieure s'inspire, du schéma d'échelle de territoire supérieure.

Le schéma de développement pluricommunal, de développement communal et d'orientation local peut toutefois s'écarter du ou des schémas d'échelle supérieure moyennant une motivation qui démontre que le schéma :

- 1<sup>o</sup> ne compromet pas les objectifs de développement territorial ou d'aménagement du territoire contenus dans le ou les schémas d'échelle supérieure;
- 2<sup>o</sup> respecte, renforce ou recompose les lignes de force du paysage bâti ou non bâti.

Sur un territoire donné, il est fait application du schéma d'échelle de territoire la plus restreinte.

### **TITRE II - DES PLANS DE SECTEUR**

#### **Chapitre premier - Des dispositions générales**

##### **Art. D.II.18**

Le plan de secteur fixe l'aménagement du territoire qu'il couvre.

Le Gouvernement peut réviser la division du territoire en secteurs selon les dispositions visées au Chapitre III du présent Titre.

##### **Art. D.II.19**

Sauf pour les domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes qu'il n'affecte pas, après avis de la commission régionale, le Gouvernement désigne les secteurs d'aménagement qui font l'objet d'un plan.

## Chapitre II – Contenu

### Section première - Généralités

#### Art. D.II.20

Le plan de secteur s'inspire du schéma de développement du territoire.

#### Art. D.II.21

§1<sup>er</sup>. Le plan de secteur comporte:

- 1° la détermination des différentes affectations du territoire;
- 2° le tracé existant et projeté ou le périmètre de réservation qui en tient lieu du réseau des principales infrastructures de communication et de transport de fluides, à l'exception de l'eau, et d'énergie;

Le périmètre de réservation vise à réserver les espaces nécessaires à la réalisation, la protection ou le maintien d'infrastructures de communication ou de transport de fluides et d'énergie. Les actes et travaux soumis à permis peuvent être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières.

Le Gouvernement peut définir le réseau des principales infrastructures de communication et de transport de fluides et d'énergie visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2°.

§2. Le plan peut comporter, en surimpression aux affectations du territoire précitées, des périmètres de protection :

- 1° de point de vue remarquable;
- 2° de liaison écologique;
- 3° d'intérêt paysager;
- 4° d'intérêt culturel, historique ou esthétique;
- 5° d'extension de zones d'extraction.

§3. Le plan peut comporter des prescriptions supplémentaires portant sur :

- 1° la précision ou la spécialisation de l'affectation des zones;
- 2° le phasage de leur occupation;
- 3° la réversibilité des affectations;
- 4° l'obligation d'élaborer un schéma d'orientation local préalablement à leur mise en œuvre.

Les prescriptions supplémentaires ne peuvent aller à l'encontre du zonage du plan.

§4. Le Gouvernement peut déterminer les objectifs et effets des périmètres de protection et la présentation graphique du plan de secteur.

### Section 2 - Destination et prescriptions générales des zones

#### Art. D.II.22

Du champ d'application.

La présente section détermine les dispositions générales concernant la présentation et la mise en œuvre des plans de secteur arrêtés par le Gouvernement.

#### Art. D.II.23

De la division du plan de secteur en zones.

Le plan de secteur comporte des zones destinées à l'urbanisation et des zones non destinées à l'urbanisation.

Les zones suivantes sont destinées à l'urbanisation :

- 1° la zone d'habitat;
- 2° la zone d'habitat à caractère rural;
- 3° la zone de services publics et d'équipements communautaires;
- 4° la zone de loisirs;
- 5° les zones d'activité économique, à savoir :
  - a) la zone d'activité économique mixte;
  - b) la zone d'activité économique industrielle;
  - c) la zone d'activité économique spécifique;
  - d) la zone d'aménagement communal concerté à caractère économique;
  - e) la zone de dépendances d'extraction;
- 6° la zone d'enjeu régional;
- 7° la zone d'enjeu communal.

Les zones suivantes ne sont pas destinées à l'urbanisation:

- 1° la zone agricole;
- 2° la zone forestière;
- 3° la zone d'espaces verts;
- 4° la zone naturelle;
- 5° la zone de parc;
- 6° la zone d'extraction.

La zone d'aménagement communal concerté est destinée à recevoir toute affectation visée aux alinéas 2 et 3.

#### Art. D.II.24

De la zone d'habitat.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs sont autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

#### Art. D.II.25

De la zone d'habitat à caractère rural.

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification aux conditions fixées en application de l'article D.II.36 §3.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs sont autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

#### Art. D.II.26

De la zone de services publics et d'équipements communautaires.

§1<sup>er</sup>. Sans préjudice de leur implantation en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural, la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la réalisation d'un projet. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général.

§2. La zone de services publics et d'équipements communautaires marquée de la surimpression « C.E.T. » est principalement destinée à accueillir l'implantation et l'exploitation d'un centre d'enfouissement technique visées par la législation relative aux déchets ainsi que les installations de regroupement de déchets préalables à cette exploitation. Elle peut, en outre, être destinée à d'autres activités de gestion de déchets pour autant que ces activités soient liées à l'exploitation du centre d'enfouissement technique autorisé ou n'en compromettent pas l'exploitation. Au terme de l'exploitation du centre d'enfouissement technique, le périmètre couvert par celui-ci devient une zone d'espaces verts et sa réhabilitation, en tout ou en partie, est fixée par le permis délivré pour l'exploitation de l'installation concernée.

Dans les zones ou parties de zone marquées de la surimpression « C.E.T. » non encore exploitées, d'autres actes et travaux peuvent être autorisés pour une durée limitée pour autant qu'ils ne soient pas de nature à mettre en péril l'exploitation future du centre d'enfouissement technique.

La zone de services publics et d'équipements communautaires marquée de la surimpression « C.E.T.D. » est exclusivement destinée au maintien d'un centre d'enfouissement technique désaffecté visé par la législation relative aux déchets, dans laquelle des restrictions peuvent être imposées aux actes et travaux dans le but de garantir le maintien et la surveillance des ouvrages et travaux réalisés pour la remise en état des sites pollués.

Les immeubles de bureaux ou de surveillance nécessaires à l'exploitation et au maintien des zones visées au présent paragraphe peuvent être admis.

Les zones visées au présent paragraphe comportent un périmètre ou un dispositif d'isolement.

#### Art. D.II.27

De la zone de loisirs.

La zone de loisirs est destinée à recevoir les équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris l'hébergement de loisirs.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance des permis relatifs aux hébergements de loisirs.

Pour autant qu'elle soit contiguë à une zone d'habitat, à une zone d'habitat à caractère rural ou à une zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre et affectée en tout ou partie à la résidence, la zone de loisirs peut comporter de l'habitat ainsi que des activités d'artisanat, de services, des équipements socioculturels, des aménagements de services publics et d'équipements communautaires pour autant que simultanément :

- 1° cet habitat et ces activités soient complémentaires et accessoires à la destination principale de la zone visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>;
- 2° la zone de loisirs soit située dans le périmètre d'un schéma d'orientation local approuvé préalablement par le Gouvernement.

#### Art. D.II.28

Des zones d'activité économique.

Les zones d'activité économique comprennent la zone d'activité économique mixte, la zone d'activité économique industrielle, la zone d'activité économique spécifique, la zone d'aménagement communal concerté à caractère économique et la zone de dépendances d'extraction.

Toute activité qui contribue à développer l'économie circulaire au sein de la zone y est autorisée.

Ces zones comportent un dispositif d'isolement, sauf:

- 1° pour la partie du périmètre qui se situe le long d'une infrastructure de communication utile à son développement économique ou lorsqu'un dispositif naturel ou artificiel, relevant du domaine public, constitue lui-même un périmètre ou un dispositif d'isolement suffisant;
- 2° entre une zone de dépendances d'extraction et une zone d'extraction.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation.

#### Art. D.II.29

De la zone d'activité économique mixte

La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Les halls et installations de stockage y sont admis.

#### Art. D.II.30

De la zone d'activité économique industrielle.

La zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel, en ce compris les activités liées à un processus de transformation de matières premières ou semi-finies, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution. Elles peuvent s'exercer sur plusieurs sites d'activité.

Y sont admises les entreprises de services qui leur sont auxiliaires ainsi que les activités économiques qui ne sont pas à caractère industriel et qui doivent être isolées pour des raisons d'intégration urbanistique, de mobilité, de sécurité ou de protection environnementale. La vente au détail y est exclue sauf lorsqu'elle constitue l'accessoire d'une activité économique visée aux alinéas 1 et 2.

Peuvent être autorisés :

- 1° dans les zones d'activité économique industrielle, les dépôts de déchets inertes;
- 2° dans les zones d'activité économique industrielle situées le long des voies d'eau navigables, les dépôts de boue de dragage.

#### Art. D.II.31

De la zone d'activité économique spécifique.

§1<sup>er</sup>. La zone marquée de la surimpression « A.E. » est exclusivement destinée aux activités agro-économiques de proximité ainsi qu'aux entreprises de transformation du bois.

La zone marquée de la surimpression « G.D. » est exclusivement destinée aux activités de grande distribution.

Les entreprises de services qui leur sont auxiliaires y sont admises.

§2. La zone marquée de la surimpression « R.M. » est exclusivement destinée aux industries qui présentent des risques d'accident majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement.

Sans préjudice de l'obligation d'aménager un périmètre ou un dispositif d'isolement conformément à l'article D.II.28, alinéa 2, cette zone doit être isolée.

#### Art. D.II.32

De la zone d'aménagement communal concerté à caractère économique.

§1<sup>er</sup>. La zone d'aménagement communal concerté à caractère économique est destinée à recevoir les activités visées aux articles D.II.29 et D.II.30 ainsi que les activités agro-économiques de proximité, à l'exclusion des activités de vente au détail sauf lorsqu'elle constitue l'accessoire d'une activité économique autorisée ou que la zone a été destinée à la zone d'activité économique mixte au sens de l'article D.II.29. Son affectation est déterminée en fonction de la localisation de la zone, de son voisinage, des coûts et des besoins pour la région concernée, des infrastructures de transport existantes,

tout en veillant à développer des potentialités en termes de multimodalité ainsi que des synergies avec les zones attenantes.

La mise en œuvre de tout ou partie de zone d'aménagement communal concerté à caractère économique est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui lui est imposé, d'un schéma d'orientation local approuvé par le Gouvernement.

§2. À défaut pour les autorités communales de satisfaire dans le délai fixé à l'obligation visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, ainsi qu'en cas de refus du schéma d'orientation local soumis à son approbation, le Gouvernement peut s'y substituer pour adopter ou réviser le schéma d'orientation local.

§3. Les dérogations visées aux articles D.IV.7 à D.IV.13 sont applicables à toute zone ou partie de zone d'aménagement communal concerté à caractère économique non mise en œuvre.

#### Art. D.II.33

De la zone de dépendances d'extraction.

La zone de dépendances d'extraction est destinée à l'exploitation des carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction dans le respect de la protection et de la gestion rationnelle du sol et du sous-sol.

Dans les zones ou parties de zone de dépendances d'extraction non encore exploitées, d'autres actes et travaux peuvent être autorisés pour une durée limitée pour autant qu'ils ne soient pas de nature à mettre en péril l'exploitation future du gisement.

#### Art. D.II.34

De la zone d'enjeu régional.

La zone d'enjeu régional est destinée à accueillir de manière indifférenciée les activités économiques, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires ainsi que les équipements touristiques ou récréatifs.

L'habitat y est accueilli à titre complémentaire lorsqu'il s'agit de l'urbanisation de terrains non bâtis ou à réaménager, ou d'ensembles bâtis à restructurer.

Les activités existantes non visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> peuvent s'y maintenir et s'y développer.

#### Art. D.II.35

De la zone d'enjeu communal.

La zone d'enjeu communal est destinée à accueillir de manière indifférenciée la résidence, les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires ainsi que les équipements touristiques ou récréatifs.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics et un réseau de mobilité douce.

Les activités existantes non visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> peuvent s'y maintenir et s'y développer.

#### Art. D.II.36

De la zone agricole

§1<sup>er</sup>. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles. Par activité agricole, on entend les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification à l'activité agricole de l'agriculteur, tels que définis à l'article D.3, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> du Code wallon de l'agriculture.

§2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :

- 1<sup>o</sup> elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication aux conditions fixées par le Gouvernement;
- 2<sup>o</sup> elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone;
- 3<sup>o</sup> elles ne compromettent par le développement d'une zone d'activité économique existante ou projetée.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières et la pisciculture.

§3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, aliéna 3.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent.

#### Art. D.II.37

De la zone forestière.

§1<sup>er</sup>. La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage

La culture de sapins de Noël y est admise aux conditions fixées par le Gouvernement.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois.

La production et la valorisation d'électricité ou de chaleur au départ de la biomasse issue principalement des résidus d'exploitation forestière et de la première transformation du bois y sont admises en tant qu'activité accessoire à l'activité forestière.

§2. Les refuges de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

La pisciculture peut également y être autorisée.

§3. Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif aux constructions indispensables à la surveillance des bois, à leur exploitation et à la première transformation du bois, aux unités de valorisation énergétiques de la biomasse, à la pisciculture et aux refuges de chasse et de pêche.

§4. La zone forestière soumise au régime forestier en application du Code forestier peut exceptionnellement comporter, à la lisière des peuplements, des activités d'accueil du public à des fins didactiques, d'initiation à la forêt, d'observation de la forêt, récréatives ou touristiques, à l'exclusion de l'hébergement, pour autant que les élévations des équipements et constructions soient réalisées principalement en bois.

§5. La zone forestière peut exceptionnellement comporter des activités de parc animalier zoologique pour autant que les élévations des constructions, notamment d'accueil du public et d'abris pour les animaux, soient réalisées principalement en bois.

A titre exceptionnel, le déboisement à des fins agricoles est autorisé en zone forestière.

§6. Les activités visées aux paragraphes 4 et 5, alinéa 1<sup>er</sup> sont admissibles pour autant qu'elles soient accessibles par une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ainsi que d'une ou plusieurs aires de

stationnement des véhicules proportionnées à la capacité d'accueil de ces activités.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance du permis relatif aux constructions, aux équipements, voiries, abords et aires de stationnement ainsi qu'au déboisement à des fins agricoles visés aux paragraphes 4 et 5.

#### Art. D.II.38

De la zone d'espaces verts.

La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel.

Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles

#### Art. D.II.39

De la zone naturelle.

La zone naturelle est destinée au maintien, à la protection et à la régénération de milieux naturels de grande valeur biologique ou abritant des espèces dont la conservation s'impose, qu'il s'agisse d'espèces des milieux terrestres ou aquatiques.

Dans cette zone ne sont admis que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive de ces milieux ou espèces.

#### Art. D.II.40

De la zone de parc.

La zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère.

N'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.

La zone de parc dont la superficie excède cinq hectares peut également faire l'objet d'autres actes et travaux, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'un schéma d'orientation local couvrant sa totalité soit entré en vigueur. Le Gouvernement peut arrêter la liste des actes et travaux qui peuvent être réalisés en zone de parc, ainsi que le pourcentage de la superficie de la zone qui peut être concerné par ces travaux.

#### Art. D.II.41

De la zone d'extraction.

§1<sup>er</sup>. La zone d'extraction est destinée à l'exploitation des carrières ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction. Elle ne peut comporter que pour une durée limitée des dépendances indispensables à l'extraction.

Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement conforme à l'article D.II.28, alinéa 3.

Au terme de l'exploitation, la zone devient une autre zone non destinée à l'urbanisation, à l'exception de la

zone de parc, et son affectation précise est fixée par l'arrêté de révision du plan de secteur. Son réaménagement, en tout ou en partie, est déterminé par le permis qui autorise l'extraction.

Lorsque l'exploitation se fait par phases, le permis détermine chacune des phases et leur réaménagement, au terme de chacune des phases, à l'agriculture, l'exploitation sylvicole ou à la conservation de la nature.

L'autorité compétente pour délivrer le permis constate le terme de l'exploitation, le cas échéant de chacune des phases, dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au collège communal si elle n'est pas l'autorité compétente.

L'exploitation visée au présent article s'exerce dans le respect de la protection et de la gestion rationnelle du sol et du sous-sol.

§2. Dans les zones ou parties de zone d'extraction non encore exploitées, d'autres actes et travaux peuvent être autorisés pour une durée limitée pour autant qu'ils ne soient pas de nature à mettre en péril l'exploitation future du gisement.

#### Art. D.II.42

De la zone d'aménagement communal concerté.

§1<sup>er</sup>. La zone d'aménagement communal concerté est destinée à toute affectation déterminée :

- 1° soit en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à D.V.14, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe;
- 2° soit en fonction des indications du schéma de développement pluricommunal ou communal.

§2. La mise en œuvre de tout ou partie de la zone est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui est imposé par le Gouvernement, du schéma d'orientation local, conforme à l'article D.II.11, et à son approbation par le Gouvernement. Toutefois, lorsque la mise en œuvre de tout ou partie de la zone porte exclusivement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation, l'approbation du schéma bénéficie d'une procédure simplifiée définie par le Gouvernement.

À défaut pour les autorités communales de satisfaire dans le délai fixé à l'obligation visée à l'alinéa 2, ainsi qu'en cas de refus du schéma d'orientation local soumis à son approbation, le Gouvernement peut s'y substituer pour adopter ou réviser le schéma d'orientation local.

§3. Les dérogations visées aux articles D.IV.7 à D.IV.13 sont applicables à toute zone ou partie de zone non mise en œuvre

### *Section 3 - Le tracé des principales infrastructures*

#### Art. D.II.43

Au terme de la réalisation de l'infrastructure de communication de transport de fluide et d'énergie, le périmètre ou la partie de périmètre de réservation concerné cesse de produire ses effets.

En cas de renoncement à réaliser l'infrastructure, et pour autant que l'impact d'une désinscription du périmètre de réservation ait été évalué lors de son inscription, le Gouvernement peut abroger le tracé concerné ou le périmètre concerné.

### **Chapitre III – Procédure**

#### *Section première - Procédure de révision*

##### *Sous-section première - Révision à l'initiative du Gouvernement*

#### Art. D.II.44

Le Gouvernement décide la révision du plan de secteur et en adopte le projet, sur la base d'un dossier de base. Il soumet le projet à l'évaluation des incidences sur l'environnement visée aux articles D.VIII.28 et suivants ou en décide l'exemption conformément à l'article D.VIII.31.

Le dossier de base comprend :

- 1° la justification de la révision projetée du plan de secteur au regard de l'article D.I.1;
- 2° le périmètre concerné;
- 3° la situation existante de fait et de droit;
- 4° un rapport justificatif des alternatives examinées et non retenues, compte tenu notamment des besoins auxquels répond la révision projetée, des disponibilités foncières en zone destinées à l'urbanisation et de leur accessibilité;
- 5° une ou plusieurs propositions d'avant-projet établies au 1/10 000e;
- 6° le cas échéant, des propositions de compensations visées à l'article D.II.47, §4;
- 7° les éventuelles prescriptions supplémentaires;
- 8° le cas échéant, le plan ou le projet de plan d'expropriation.
- 9° lorsque la révision a pour objet l'inscription d'une zone d'enjeu régional, la justification de la conformité du périmètre choisi à l'article D.II.47, §5;
- 10° lorsque la révision a pour objet l'inscription d'une zone d'enjeu communal, la justification de la conformité du périmètre choisi à l'article D.II.47, §6;
- 11° le cas échéant, la liste des schémas et guides communaux à élaborer, à réviser ou à abroger en tout ou en partie.

Dans les cas visés à l'alinéa 2, 9° et 10°, le dossier de base comprend la carte d'affectation des sols visée à l'article D.II.11, §2, 2°.

### *Sous-section 2 - Révision à l'initiative de la commune*

#### Art. D.II.45

§1<sup>er</sup>. Lorsque la demande de révision du plan de secteur vise un nouveau zonage qui constitue une réponse à des besoins qui peuvent être rencontrés par un aménagement local, la révision du plan de secteur peut être décidée par le Gouvernement à la demande du conseil communal adressée par envoi.

Le conseil communal prend la décision de demander une révision du plan de secteur, laquelle est fondée sur le dossier de base visé à l'article D.II.44, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, 1° à 8°, 10° et 11°, et soumet la décision ainsi que le dossier de base à la réunion d'information préalable visée à l'article D.VIII.5.

Le conseil communal adresse sa demande au Gouvernement. La demande comprend :

- 1° le dossier de base visé à l'article D.II.44, alinéa 2;
- 2° les documents visés à l'article D.VIII.5, §5, alinéa 2;
- 3° l'avis de la commission communale si elle existe;
- 4° le cas échéant, une demande d'exemption d'évaluation des incidences sur l'environnement et sa justification conformément à l'article D.VIII.31, §2;
- 5° le cas échéant, la liste des schémas et guides communaux à élaborer, à réviser ou à abroger en tout ou en partie.

§2. Le Gouvernement soumet le dossier complet pour avis au fonctionnaire délégué, à la Commission régionale, au Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable et aux personnes ou instances que le Gouvernement juge utile de consulter.

Les avis sont transmis dans les soixante jours de la demande du Gouvernement. À défaut d'avis dans ce délai, ils sont réputés favorables.

§3. Dans les nonante jours de la réception de la demande, le Gouvernement décide la révision du plan de secteur, en adopte le projet, arrête provisoirement les compensations visées à l'article D.II.47, §4 et le soumet à l'évaluation des incidences sur l'environnement visée aux articles D.VIII.28 et suivants ou en décide l'exemption conformément à l'article D.VIII.31, §4.

À défaut de l'envoi de l'arrêté du Gouvernement au collège communal, celui-ci peut, par envoi, adresser un rappel au Gouvernement. Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours prenant cours à la réception du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision, la demande est réputée refusée.

#### *Sous-section 3 – Révisions à l'initiative d'une personne physique ou morale, privée ou publique*

#### Art.D.II.46

§1<sup>er</sup>. Lorsque la demande de révision du plan de secteur vise l'inscription d'une zone d'activité économique visée à l'article D.II.28, alinéa 1<sup>er</sup>, ou d'une zone d'extraction ou lorsqu'elle porte sur l'inscription du tracé

d'une principale infrastructure de transport de fluides ou d'énergie ou du périmètre de réservation qui en tient lieu, la révision du plan de secteur peut être décidée par le Gouvernement à la demande adressée par envoi par une personne physique ou morale, privée ou publique.

La demande est fondée sur le dossier de base visé à l'article D.II.44, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, 1° à 8° et 11°.

§2. Au moins quinze jours avant la réunion d'information préalable visée à l'article D.VIII.5, la demande, accompagnée du dossier de base, est envoyée au conseil communal et à la commission communale si elle existe qui transmettent leur avis à la personne visée au paragraphe 1<sup>er</sup> dans les soixante jours. Passé ce délai, l'avis est réputé favorable.

§3. La personne visée au paragraphe 1<sup>er</sup> adresse sa demande accompagnée du dossier au Gouvernement. La demande comprend :

- 1° le dossier de base visé à l'article D.II.44, alinéa 2;
- 2° les documents visés à l'article D.VIII.5, §5, alinéa 2;
- 3° l'avis de la commission communale si elle existe;
- 4° la délibération du conseil communal;
- 5° le cas échéant, une demande d'exemption d'évaluation des incidences sur l'environnement et sa justification conformément à l'article D.VIII.31, §2;
- 6° le cas échéant, la liste des schémas et guides communaux à élaborer, à réviser ou à abroger en tout ou en partie.

§4. Le Gouvernement soumet le dossier complet pour avis au fonctionnaire délégué, à la Commission régionale, au Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable et aux personnes ou instances que le Gouvernement juge utile de consulter.

Les avis sont transmis dans les soixante jours de la demande du Gouvernement. À défaut d'avis dans ce délai, ils sont réputés favorables.

§5. Dans les nonante jours de la réception de la demande, le Gouvernement décide la révision du plan de secteur, en adopte le projet, arrête provisoirement les compensations visées à l'article D.II.47, §4 et le soumet à l'évaluation des incidences sur l'environnement visée aux articles D.VIII.28 et suivants ou en décide l'exemption.

À défaut de l'envoi de l'arrêté du Gouvernement à la personne visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, celle-ci peut, par envoi, adresser un rappel au Gouvernement. Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours prenant cours à la réception du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision, la demande est réputée refusée.

#### ***Sous-section 4 – Principes applicables à la révision***

##### **Art. D.II. 47**

§1<sup>er</sup>. Toute révision respecte les principes suivants de contiguïté, de non-urbanisation en ruban le long d'une voirie et, le cas échéant, de compensation.

§2. L'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation est attenante à une zone existante destinée à

l'urbanisation; seule l'inscription d'une zone de services publics et d'équipements communautaires, de loisirs destinée à des activités récréatives présentant un caractère dangereux, insalubre ou incommode, d'activité économique industrielle, d'activité économique spécifique marquée de la surimpression « A.E. » ou « R.M. », de dépendances d'extraction ou d'aménagement communal concerté à caractère industriel peut s'en écarter.

§3. L'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation ne peut prendre la forme d'une urbanisation en ruban le long de la voirie; par urbanisation en ruban, on entend l'inscription d'une zone dont la forme, par sa profondeur, sa longueur et le rapport entre ces deux éléments, ne permet que le développement d'un front bâti unique, à l'exclusion d'une composition urbanistique s'organisant autour d'un nouveau réseau viaire.

§4. Dans le respect du principe de proportionnalité, l'inscription de toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement, est compensée par la modification équivalente d'une zone existante destinée à l'urbanisation ou d'une zone d'aménagement communal concerté en zone non destinée à l'urbanisation ou par toute compensation alternative définie par le Gouvernement tant en termes opérationnel, environnemental ou énergétique qu'en termes de mobilité en tenant compte, notamment, de l'impact de la zone destinée à l'urbanisation sur le voisinage. Le Gouvernement peut déterminer les modalités relatives aux compensations alternatives.

La compensation planologique ou alternative peut être réalisée par phases.

§5. L'inscription d'une zone d'enjeu régional vise un territoire d'un seul tenant qui permet au Gouvernement de mener une ou plusieurs actions prioritaires, d'initiatives publiques ou privées, liées au développement social, économique, environnemental, culturel, sportif, récréatif et touristique de la Région, ainsi qu'à son équipement en infrastructures.

Par dérogation au paragraphe 4, aucune compensation n'est due à concurrence de 15% de la superficie de la zone d'activité économique existante et le cas échéant, de la superficie nécessaire au périmètre d'isolement projeté visé à l'article D.II.28, alinéa 3 lorsque :

- 1° la révision du plan de secteur porte sur l'inscription d'une zone d'enjeu régional en lieu et place d'une ou de plusieurs zones non destinées à l'urbanisation visées à l'article D.II.23, alinéa 3;
- 2° la ou les zones non destinées à l'urbanisation sont contiguës à la zone d'activité économique existante, suffisamment équipée et accessible, et dont il est établi qu'elle ne dispose plus d'espace suffisant pour mener une action prioritaire.

§6. L'inscription d'une zone d'enjeu communal vise une partie du territoire qui contribue à la dynamisation des pôles urbains et ruraux et dont le potentiel de centralité, caractérisé par une concentration en logements et par un accès aisé aux services et aux équipements, est à renforcer par une densification appropriée, par le renouvellement, par la mixité fonctionnelle et sociale et par l'amélioration du cadre de vie.

Le périmètre concerné par la révision du plan de secteur portant sur l'inscription d'une zone d'enjeu communal peut inclure une ou plusieurs zones non destinées à l'urbanisation visées à l'article D.II.23, alinéa 3, enclavées ou périphériques et contiguës à une ou plusieurs zones destinées à l'urbanisation situées dans le périmètre concerné par la révision du plan de secteur, pour autant que leur inclusion soit justifiée eu égard aux objectifs de développement du potentiel de centralité.

Par dérogation au paragraphe 4, aucune compensation n'est due à concurrence de 10% de la superficie totale des zones destinées à l'urbanisation visées à l'article D.II.23, alinéa 2 et situées dans le périmètre concerné par la révision du plan de secteur portant sur l'inscription d'une zone d'enjeu communal.

#### ***Sous-section 5 – Procédure de droit commun***

##### **Art. D.II.48**

Le Gouvernement, ou la personne qu'il délègue à cette fin, détermine les informations que le rapport sur les incidences environnementales doit contenir, dans le respect et selon les modalités prévues à l'article D.VIII.33.

La Commission régionale peut pendant la réalisation de l'évaluation des incidences ou à tout moment, formuler les observations ou présenter les suggestions qu'elle juge utiles.

Le rapport sur les incidences environnementales est transmis au Gouvernement.

##### **Art. D.II.49**

§1<sup>er</sup> À l'issue de l'évaluation des incidences ou après la décision d'exemption, le Gouvernement ou la personne qu'il délègue à cet effet soumet le projet de plan et, le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales, à l'avis des personnes et instances qu'il juge nécessaire de consulter, ainsi qu'à la DGO3 si elle a été consultée.

Les avis sont transmis dans les soixante jours de la demande du Gouvernement. À défaut d'avis dans ce délai, ils sont réputés favorables.

§2. Lorsque le Ministre ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions, sur la base du rapport sur les incidences environnementales et des avis, estime qu'une autre solution raisonnable envisagée est de nature à mieux répondre aux objectifs poursuivis que le projet de plan, il soumet cette solution au Gouvernement pour l'approuver en tant que projet de plan.

§3. Le projet de plan accompagné du rapport sur les incidences environnementales est transmis aux collègues communaux des communes sur le territoire desquelles s'étend la révision ou qui ont été désignées en application de l'article D.VIII.4 pour être soumis à enquête publique conformément aux articles D.VIII.7 et suivants.

Lorsqu'il est envisagé d'établir un périmètre de reconnaissance, les renseignements visés par le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des acti-

vités économiques sont joints au projet de plan. Le périmètre de reconnaissance peut être différent du périmètre faisant l'objet de la révision de plan de secteur.

§4. Dans les quarante-cinq jours de la clôture de l'enquête publique, le collège communal de chacune des communes dans lesquelles une enquête publique a été réalisée transmet les réclamations, observations et procès-verbaux au Gouvernement et, sauf lorsque la révision est d'initiative communale, le conseil communal de chacune des communes auxquelles s'étend le projet de plan transmet son avis. À défaut, l'avis est réputé favorable.

§5. Lorsque la révision du plan de secteur est d'initiative communale, le conseil communal sollicite l'avis de la Commission régionale et du Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable. Les avis sont transmis dans les soixante jours de la demande du conseil communal. À défaut, ils sont réputés favorables. Le conseil communal émet son avis sur le projet et le transmet au Gouvernement. Si cet avis est défavorable, le plan est réputé définitivement refusé et la procédure est arrêtée.

§6. Lorsque la révision du plan de secteur n'est pas d'initiative communale, le Gouvernement ou la personne qu'il délègue à cette fin sollicite l'avis de la Commission régionale et du Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable. Les avis sont transmis dans les soixante jours de la demande du Gouvernement.

§7. Le Gouvernement peut, à la demande de la Commission régionale ou du Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable, prolonger le délai visé aux paragraphes 5 et 6 d'une durée maximale de soixante jours. Le Gouvernement envoie sa décision de prolongation du délai, dûment motivée au demandeur de la prolongation. Lorsque la révision n'est pas d'initiative gouvernementale, il envoie une copie de la décision de prolongation au collège communal lorsque la demande de révision du plan de secteur est d'initiative communale, ou à la personne physique ou morale, privée ou publique visée à l'article D.II.46. À défaut d'avis dans le délai visé aux paragraphes 5 et 6, éventuellement prolongé, ils sont réputés favorables.

##### **Art. D.II.50**

§1<sup>er</sup>. Dans les vingt-quatre mois de l'adoption du projet de plan de secteur, le Gouvernement adopte définitivement le plan. Lorsque le projet de plan identifie la liste visée à l'article D.II.44, al. 2, 11°, D.II.45, §1<sup>er</sup>, al. 3, 5°, ou D.II.46, §3, 6°, et pour autant que le conseil communal ait abrogé les schémas et guides identifiés dans la liste, le Gouvernement approuve simultanément l'abrogation des schémas et guides concernés.

Le Gouvernement peut subordonner l'adoption à la production d'un plan d'expropriation.

À défaut d'adoption dans le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le conseil communal, lorsque la demande de révision du plan de secteur est d'initiative communale, ou la personne physique ou morale, privée ou publique visée à l'article D.II.46 peut envoyer un rappel au Gouvernement. À défaut d'une décision dans un délai de 60 jours

à dater de la réception du rappel par le Gouvernement, le plan est réputé refusé.

Lorsqu'il contient les éléments relatifs au périmètre de reconnaissance, l'arrêté du Gouvernement adoptant la révision vaut périmètre de reconnaissance au sens du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques. Dans ce cas, le plan relatif à la reconnaissance de zone est notifié au fonctionnaire dirigeant et à l'opérateur au sens du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques.

Le délai de vingt-quatre mois est suspendu de la date de l'envoi de la désignation de l'auteur du rapport sur les incidences environnementales visé à l'article D.VIII.34 à la date de l'envoi du rapport au Gouvernement. En cas de demande de complément de rapport sur les incidences environnementales, le délai est suspendu de la date d'envoi de la demande de complément à la date d'envoi de celui-ci au Gouvernement.

§2. Dans les dix jours de la publication visée à l'article D.VIII.22, le Gouvernement ou la personne qu'il délègue à cette fin envoie une copie de la décision à chacune des communes auxquelles la révision du plan de secteur s'étend, lesquelles en informent le public conformément aux articles D.VIII.23 et suivants.

Sous-section 6 - Procédure de révision de plan de secteur en vue de l'inscription d'une zone d'enjeu régional, d'une zone d'enjeu communal ou de révision de plan de secteur ne nécessitant pas de compensation

#### Art. D.II.51

§1<sup>er</sup>. Lorsque la révision du plan de secteur a pour objet exclusif l'inscription d'une zone d'enjeu régional et qu'aucune compensation n'est due conformément à l'article D.II.47, §5, le Gouvernement décide la révision du plan de secteur et en adopte le projet, sur la base d'un dossier de base.

Le dossier de base comprend :

- 1° les éléments visés à l'article D.II.44, alinéas 2 et 3;
- 2° le rapport sur les incidences environnementales établi conformément aux articles D.VIII.28 à D.VIII.37;
- 3° lorsqu'il est envisagé d'établir un périmètre de site à réaménager en application de l'article D.V.2, §8, le dossier visé à l'article D.V.2, §2; ce dernier est établi par la personne visée à l'article D.V.2, §1<sup>er</sup> et est accompagné des avis visés à l'article D.V.3, §3, 1 et 3°.

Le périmètre de site à réaménager peut être différent du périmètre faisant l'objet de la révision de plan de secteur.

Dans le cas visé à l'alinéa 2, 3°, l'arrêté du Gouvernement visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> vaut arrêté d'adoption d'un périmètre de site à réaménager au sens de l'article D.V.2, §2, Le Gouvernement envoie copie de l'arrêté pour avis aux propriétaires des biens immobiliers concernés, avec mention de l'obligation visée à l'article D.V.2, §4. Les propriétaires adressent leur avis, par écrit, au Gouverne-

ment dans les trente jours de l'envoi. A défaut, les avis sont réputés favorables.

§2. Le projet de plan accompagné du rapport sur les incidences environnementales est transmis aux collèges communaux des communes sur le territoire desquelles s'étend la révision ou qui ont été désignées en application de l'article D.VIII.4 pour être soumis à enquête publique conformément aux articles D.VIII.7 et suivants. Le Gouvernement ou la personne qu'il désigne à cette fin sollicite simultanément les avis de la Commission régionale, du Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable et des personnes ou instances que le Gouvernement juge utile de consulter. Les avis sont transmis dans les quarante-cinq jours de la demande du Gouvernement. A défaut, ils sont réputés favorables.

Lorsqu'il est envisagé d'établir un périmètre de reconnaissance, les renseignements visés par le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques sont joints au projet de plan. Le périmètre de reconnaissance peut être différent du périmètre faisant l'objet de la révision de plan de secteur.

§3. Dans les quarante-cinq jours de la clôture de l'enquête publique, le collège communal de chacune des communes dans lesquelles une enquête publique a été réalisée transmet les réclamations, observations et procès-verbaux au Gouvernement et, sauf lorsque la révision est d'initiative communale, le conseil communal de chacune des communes auxquelles s'étend le projet de plan transmet son avis. A défaut, l'avis est réputé favorable.

§4. Dans les douze mois de l'adoption du projet, le Gouvernement adopte définitivement le plan. Lorsque le projet de plan identifie la liste visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, al.2, 4°, et pour autant que le conseil communal ait abrogé les schémas et guides identifiés dans la liste, le Gouvernement approuve simultanément l'abrogation des schémas et guides concernés.

Lorsqu'il est fait application de l'article D.V.2, §8, l'arrêté du Gouvernement adoptant la révision vaut arrêté d'adoption définitive d'un périmètre de site à réaménager au sens de l'article D.V.2, §7.

Lorsqu'il contient les éléments relatifs au périmètre de reconnaissance, l'arrêté du Gouvernement adoptant la révision vaut périmètre de reconnaissance au sens du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques.

Le Gouvernement peut subordonner l'adoption du projet de plan à la production d'un plan d'expropriation.

§5. Dans les dix jours de la publication visée à l'article D.VIII.22, le Gouvernement ou la personne qu'il délègue à cette fin envoie une copie de la décision à chacune des communes auxquelles la révision du plan de secteur s'étend, lesquelles en informent le public conformément aux articles D.VIII.23 et suivants.

Lorsque l'arrêté du Gouvernement vaut arrêté d'adoption définitive du périmètre de site à réaménager au sens de l'article D.V.2, §7, le Gouvernement ou la personne qu'il délègue à cette fin envoie une copie de l'arrêté aux

propriétaires des biens immobiliers concernés, qui, dans les quinze jours de la réception de la copie de l'arrêté, en donne connaissance aux personnes visées à l'article D.V.2, §4.

Lorsque l'arrêté du Gouvernement vaut périmètre de reconnaissance au sens du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, le plan relatif à la reconnaissance de zone est notifié au fonctionnaire dirigeant et à l'opérateur au sens du même décret.

#### D.II.52

§1<sup>er</sup>. La révision du plan de secteur peut être décidée par le Gouvernement, qui en adopte le projet, à la demande du conseil communal adressée par envoi :

- 1° lorsque la révision du plan de secteur a pour objet exclusif l'inscription d'une zone d'enjeu communal et qu'aucune compensation n'est due conformément à l'article D.II.47, §6;
- 2° lorsque la révision du plan de secteur porte sur l'inscription d'une ou plusieurs zones destinées à l'urbanisation au sens de l'article D.II.23, alinéa 2 en lieu et place d'une ou plusieurs autres zones destinées à l'urbanisation.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de réaménager un site au sens du D.V.1, 1°, l'initiative de la demande de révision du plan de secteur visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> peut émaner de la personne visée à l'article D.V.2, §1<sup>er</sup>, 2°.

Le conseil communal ou la personne visée à l'article D.V.2, §1<sup>er</sup>, 2°, adresse sa demande au Gouvernement. La demande comprend :

- 1° le dossier de base visé à l'article D.II.44, alinéa 2 et, le cas échéant, alinéa 3;
- 2° l'avis de la commission communale si elle existe;
- 3° la délibération du conseil communal;
- 4° le rapport sur les incidences environnementales établi conformément aux articles D.VIII.28 à D.VIII.37;
- 5° lorsqu'il est envisagé d'établir un périmètre de site à réaménager en application de l'article D.V.2, §8, le dossier visé à l'article D.V.2, §2; ce dernier est établi par la personne visée à l'article D.V.2, §1<sup>er</sup>, 2° et est accompagné des avis visés à l'article D.V.3, §3, 1° et 3°;
- 6° le cas échéant, la liste des schémas et guides communaux à élaborer, à réviser ou à abroger en tout ou en partie.

Le périmètre de site à réaménager peut être différent du périmètre faisant l'objet de la révision de plan de secteur.

Dans le cas visé à l'alinéa 2, 6°, l'arrêté du Gouvernement visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> vaut arrêté d'adoption d'un périmètre de site à réaménager au sens de l'article D.V.2, §2. Le Gouvernement envoie copie de l'arrêté pour avis aux propriétaires des biens immobiliers concernés, avec mention de l'obligation visée à l'article D.V.2, §4. A défaut, les avis sont réputés favorables.

§2. La procédure de révision du plan de secteur, le cas échéant, accompagné des éléments relatifs au périmètre de site à réaménager, se poursuit conformément à l'article D.II.49, §3 et §4, alinéas 1 et 2.

§3. Dans les douze mois de l'adoption du projet, le Gouvernement adopte définitivement le plan. Lorsque le projet de plan identifie la liste visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, al. 2, 6°, et pour autant que le conseil communal ait abrogé les schémas et guides identifiés dans la liste, le Gouvernement approuve simultanément l'abrogation des schémas et guides concernés.

Lorsqu'il est fait application de l'article D.V.2, §8, l'arrêté du Gouvernement adoptant la révision du plan de secteur vaut arrêté d'adoption définitive du périmètre de site à réaménager au sens de l'article D.V.2, §7.

Lorsqu'il contient les éléments relatifs au périmètre de reconnaissance, l'arrêté du Gouvernement adoptant la révision vaut périmètre de reconnaissance au sens du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques.

Le Gouvernement peut subordonner l'adoption du projet de plan à la production d'un plan d'expropriation.

§4. A défaut de l'envoi de l'arrêté du Gouvernement au collège communal dans le délai visé au paragraphe 3, alinéa 1<sup>er</sup>, celui-ci peut, par envoi, adresser un rappel au Gouvernement. Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours prenant cours à la réception du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision, la demande est réputée refusée.

§5. Dans les dix jours de la publication visée à l'article D.VIII.22, le Gouvernement ou la personne qu'il délègue à cette fin envoie une copie de la décision à chacune des communes auxquelles la révision du plan de secteur s'étend, lesquelles en informent le public conformément aux articles D.VIII.23 et suivants.

Lorsque l'arrêté du Gouvernement vaut arrêté d'adoption définitive du périmètre de site à réaménager au sens de l'article D.V.2, §7, le Gouvernement ou la personne qu'il délègue à cette fin envoie une copie de l'arrêté aux propriétaires des biens immobiliers concernés, qui, dans les quinze jours de la réception de la copie de l'arrêté, en donne connaissance aux personnes visées à l'article D.V.2, §4.

Lorsque l'arrêté du Gouvernement vaut périmètre de reconnaissance au sens du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, le plan relatif à la reconnaissance de zone est notifié au fonctionnaire dirigeant et à l'opérateur au sens du même décret.

#### *Sous-section 7 - Procédure conjointe plan-permis*

#### Art. D.II.53

§1<sup>er</sup>. La procédure de demande de permis d'urbanisme, de permis d'environnement ou de permis unique au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement peut être menée conjointement à une

procédure de révision du plan de secteur lorsque celle-ci est nécessaire à l'octroi du permis concerné :

- 1° pour une principale infrastructure au sens de l'article D.II. 21, §1<sup>er</sup>;
- 2° pour un projet de carrière lié à la mise en œuvre d'une zone d'extraction ou de dépendances d'extraction;
- 3° pour tout projet dont la taille et l'impact socio-économique sont d'importance et reconnus par le Gouvernement dans l'accusé de réception de la demande;
- 4° pour tout projet visant l'extension d'une activité économique d'artisanat, de service, de distribution, de recherche, de petite industrie ou de tourisme, présente sur le site avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et dont l'emprise au sol n'excède pas deux hectares.

§2. Lorsque la demande de révision du plan est visée aux articles D.II.45, §1<sup>er</sup>, et D.II.46, §1<sup>er</sup>, elle est adressée au Gouvernement qui en accuse réception.

La demande de permis est déposée dans un délai permettant l'enquête publique unique conformément à l'alinéa 4.

Dans ce cas, l'évaluation des incidences environnementales comporte les éléments requis pour la révision du plan de secteur et ceux requis pour la demande de permis.

Le projet de révision du plan de secteur et la demande de permis sont soumis à une seule et même enquête publique selon les modalités applicables respectivement à la révision du plan de secteur et à la demande de permis. La durée de l'enquête est celle applicable à la révision du plan de secteur.

Les avis visés respectivement aux articles D.II.49, D.II.50 et D.IV.35 sont demandés.

Il n'est pas dérogé aux règles relatives à la révision du plan de secteur ni à celles relatives à la demande de permis. Toutefois les dispositions particulières suivantes s'appliquent :

- 1° le permis est délivré par le Gouvernement;
- 2° les délais d'instruction de la demande de permis sont prorogés du délai utilisé pour statuer sur la demande de révision du plan de secteur;
- 3° les délais d'instruction de la demande de révision du plan de secteur sont prorogés des délais utilisés pour compléter le dossier de demande de permis s'il est déclaré incomplet ou pour accomplir les formalités subséquentes à une modification de la demande de permis;
- 4° la demande de permis d'environnement ou de permis unique est instruite conformément au décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement jusqu'à l'envoi du rapport de synthèse au gouvernement; lorsque le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement désigne en qualité d'autorité compétente le fonctionnaire technique et, le cas échéant, le fonctionnaire délégué, ce ou ces derniers adressent un rapport de synthèse au gouvernement dans les mêmes délais que ceux qui leur sont impar-

tis lorsque le collège communal est l'autorité compétente;

- 5° une réunion d'information préalable conjointe est tenue pour la demande de révision du plan de secteur et le projet.

Le Gouvernement statue simultanément sur la révision du plan de secteur et la demande de permis. En cas d'octroi du permis, celui-ci ne prend cours qu'au lendemain de l'entrée en vigueur du plan révisé.

## **Section 2 - Procédure d'élaboration**

Art. D.II.54

Lorsque le Gouvernement décide d'élaborer un plan de secteur partiel pour un périmètre non couvert par un plan de secteur, les dispositions qui règlent la révision du plan de secteur sont d'application.

## **Chapitre IV - Effets juridiques**

### **Section première - Généralités**

Art. D.II.55

Le Gouvernement confère force obligatoire au plan de secteur, à l'exception de la carte d'affectation des sols visée à l'article D.II.44, alinéa 3 qui a valeur indicative.

Les prescriptions graphiques et littérales des plans ont valeur réglementaire.

En cas de contradiction entre les prescriptions graphiques et littérales, les prescriptions graphiques l'emportent sur les prescriptions littérales.

Art. D.II.56

Le plan de secteur demeure en vigueur jusqu'au moment où un plan de secteur lui est substitué en tout ou en partie, à la suite d'une révision.

Art. D.II.57

Les prescriptions des plans peuvent impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction d'urbaniser au sens de l'article D.IV.2 ou de réaliser des actes et travaux visés aux articles D.IV.4 et D.IV.5.

## **TITRE V – DROIT TRANSITOIRE**

### **Chapitre premier - Les schémas communaux**

#### **Section première - Le schéma de structure communal**

Art. D.II.58

§1<sup>er</sup>. Le schéma de structure communal adopté par le conseil communal avant la date d'entrée en vigueur du Code et non annulé par le Gouvernement devient un schéma de développement communal et est soumis aux dispositions y relatives.

§2. A moins qu'ils ne soient abrogés explicitement, les schémas de structure communal adoptés par le conseil communal avant la date d'entrée en vigueur du Code, non annulés par le Gouvernement et devenus schémas de développement communaux sont applicables sur le territoire qu'il couvre pendant dix-huit ans à dater de l'entrée en vigueur du Code.

Le conseil communal peut toutefois proroger la validité du schéma pour une période de six ans.

La décision de prorogation doit intervenir au moins deux mois avant l'expiration du délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

#### Art. D.II.59

Le projet de schéma adopté provisoirement par le conseil communal avant la date d'entrée en vigueur du Code poursuit son instruction selon les dispositions en vigueur avant cette date. Toutefois, le Gouvernement approuve ou refuse le schéma conformément à l'article D.II.12, §5, du présent Code.

En cas d'approbation par le Gouvernement, il devient un schéma de développement communal et est soumis aux dispositions y relatives.

#### *Section 2 - Le rapport urbanistique et environnemental*

#### Art. D.II.60

§1<sup>er</sup>. Le rapport urbanistique et environnemental en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code devient un schéma d'orientation local et est soumis aux dispositions y relatives.

§2. Le rapport urbanistique et environnemental adopté par le conseil communal avant la date d'entrée en vigueur du Code, non annulé par le Gouvernement et devenu schéma de développement communal est applicable sur le territoire qu'il couvre pendant dix-huit ans à dater de l'entrée en vigueur du Code.

Le conseil communal peut toutefois proroger la validité du schéma pour une période de six ans.

La décision de prorogation doit intervenir au moins deux mois avant l'expiration du délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

À l'expiration du délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le cas échéant prorogé, la zone d'aménagement communal concerté à caractère industriel et la zone d'aménagement communal concerté restent mises en œuvre au sens des articles 33, §2 et 34, §1<sup>er</sup>, alinéa 4 du CWATUPE.

#### Art. D.II.61

Le projet de rapport urbanistique et environnemental soumis à enquête publique par le collège communal avant la date d'entrée en vigueur du Code poursuit son instruction selon les dispositions en vigueur avant cette date.

Il en va de même du rapport urbanistique en cours d'élaboration avant la date d'entrée en vigueur du Code lorsque :

1° soit le collège a fixé, en application de l'article 33, §2, alinéa 1<sup>er</sup>, du CWATUPE, l'ampleur et le degré d'information qu'il doit contenir;

2° soit le conseil communal a dispensé, en application de l'article 18<sup>ter</sup>, §2, alinéa 2, du CWATUPE, le rapport de l'évaluation environnementale requise en application de l'article 33, §2, 2°, du même CWATUPE.

Toutefois, dans les hypothèses visées aux alinéas précédents, le Gouvernement approuve ou refuse le rapport conformément à l'article D.II.12, §5, du Code.

En cas d'approbation par le Gouvernement, il devient un schéma d'orientation local et est soumis aux dispositions y relatives.

## **Chapitre II – Les plans d'aménagement**

### *Section première - Le plan de secteur*

#### *Sous-section première – Destination et prescriptions générales des zones*

#### Art. D.II.62

Les zones suivantes inscrites dans les plans de secteur sont validées à la date d'entrée en vigueur de leur inscription dans lesdits plans :

- 1° les zones d'extension d'habitat à caractère rural;
- 2° les zones d'extension d'équipement communautaire et de service public;
- 3° les zones d'extension de loisirs comprenant les zones d'extension de loisirs, les zones d'extension de loisirs avec séjour, les zones d'extension de zone de loisirs avec séjour, les zones d'extension de récréation et de séjour et les zones d'extension de récréation;
- 4° les zones d'extension d'artisanat ou de petites et moyennes entreprises;
- 5° les zones d'industrie de recherche comprenant les zones d'industrie de recherche et la zone industrielle de recherche du Sart-Tilman;
- 6° les zones d'extension de service;
- 7° les zones d'extension d'industrie comprenant les zones d'extension d'industrie, la zone d'extension d'industrie « BD », la zone d'extension d'industrie thermique, la zone d'extension d'industrie de recherche du Sart-Tilman, la zone d'extension d'industrie « GE »;
- 8° les zones d'extension de parc résidentiel.

#### Art. D.II.63

Dans les plans de secteur en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code, sont d'application :

- 1° à la zone d'habitat, la prescription visée à l'article D.II.24;
- 2° à la zone d'habitat à caractère rural, la prescription visée à l'article D.II.25;
- 3° à la zone d'extension d'habitat et à la zone d'extension d'habitat à caractère rural et à la zone d'extension de parc résidentiel, la prescription visée à l'article D.II.42;
- 4° à la zone d'équipement communautaire et d'utilité publique, aux domaines militaires ainsi qu'aux autres

- zones d'équipement de services publics et d'infrastructures, la prescription visée à l'article D.II.26, §1<sup>er</sup>;
- 5° aux zones de centres d'enfouissement technique et les zones de centres d'enfouissement technique désaffectés visées à l'article 63 du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets, arrêtées définitivement par le Gouvernement à l'issue de la procédure d'établissement du plan des centres d'enfouissement technique initié avant le 1<sup>er</sup> mars 1998, la prescription de l'article D.II.26, §2;
- 6° à la zone de loisirs et à la zone d'extension de loisirs, la prescription visée à l'article D.II.27;
- 7° à la zone artisanale ou de petites et moyennes entreprises, à la zone d'extension d'artisanat ou de petites et moyennes entreprises, à la zone d'industrie de recherche, à la zone de services et à la zone d'extension de services, les prescriptions visées aux articles D.II.28 et D.II.29;
- 8° à la zone industrielle, les prescriptions visées aux articles D.II.28 et D.II.30;
- 9° à la zone d'activité économique spécifique marquée de la surimpression « AE », les prescriptions visées à l'article D.II.31, §1<sup>er</sup>, alinéas 1<sup>er</sup> et 3;
- 10° à la zone d'activité économique spécifique marquée de la surimpression « GD », les prescriptions visées à l'article D.II.31, §1<sup>er</sup>, alinéa 2 et 3;
- 11° à la zone d'activité économique spécifique marquée de la surimpression « RM », les prescriptions visées à l'article D.II.31, §2;
- 12° à la zone d'extension d'industrie, les prescriptions visées aux articles D.II.28 et D.II.32;
- 13° à la zone d'extraction, les prescriptions visées aux articles D.II.28 et D.II.33;
- 14° à la zone d'extension d'extraction, les prescriptions visées aux articles D.II.28 et D.II.33;
- 15° à la zone rurale et à la zone agricole, la prescription visée à l'article D.II.36;
- 16° à la zone forestière, la prescription visée à l'article D.II.37;
- 17° à la zone d'espaces verts et à la zone tampon, la prescription visée à l'article D.II.38;
- 18° à la zone naturelle et à la zone naturelle d'intérêt scientifique, la prescription visée à l'article D.II.39;
- 19° à la zone de parc, la prescription visée à l'article D.II.40;
- 20° aux zones et sites d'intérêt culturel, historique ou esthétique, le périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique visé à l'article D.II.21, §2, 4°;
- 21° à la zone d'intérêt paysager, le périmètre d'intérêt paysager visé à l'article D.II.21, §2, 3°;
- 22° au périmètre de point de vue remarquable, la prescription visée à l'article D.II.21, §2, 1°;
- 23° au périmètre de liaison écologique, la prescription visée à l'article D.II.21, §2, 2°;
- 24° au périmètre d'intérêt paysager, la prescription visée à l'article D.II.21, §2, 3°;
- 25° au périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique, la prescription visée à l'article D.II.21, §2, 4°;

25° au périmètre d'extension de zones d'extraction, la prescription visée à l'article D.II.21, §2, 5°.

Aux autres zones, indications supplémentaires ou surimpressions figurant dans les plans de secteur en vigueur, sont d'application les prescriptions relatives à la destination correspondant à la teinte de fond inscrite sur le plan.

#### Art. D.II.64

La zone de loisirs visée à l'article D.II.27, qu'elle soit contiguë ou non à une zone d'habitat, à une zone d'habitat à caractère rural ou à une zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre et affectée en tout ou partie à la résidence, peut, à titre exceptionnel, comporter de l'habitat, ainsi que des activités d'artisanat, de services, des équipements socioculturels, des aménagements de services publics et d'équipements communautaires pour autant que, simultanément :

- 1° elle soit couverte par un permis d'urbanisme de constructions groupées ou un permis de lotir avant le 12 juin 2009;
- 2° les voiries et les espaces publics ou communautaires de la zone relèvent du domaine public;
- 3° les activités d'artisanat, de services, des équipements socioculturels, des aménagements de services publics et d'équipements communautaires soient complémentaires et accessoires à la fonction de loisirs ou d'habitat;
- 4° elle soit située dans le périmètre d'un schéma d'orientation local approuvé préalablement par le Gouvernement;
- 5° elle figure sur la liste des zones de loisirs adoptée par le Gouvernement wallon préalablement à l'élaboration du schéma d'orientation local.

#### *Sous-section 2 - La procédure*

#### Art. D.II.65

§1<sup>er</sup>. La révision d'un plan de secteur adoptée provisoirement par le Gouvernement avant la date d'entrée en vigueur du Code poursuit son instruction selon la procédure en vigueur avant cette date.

Lorsque la révision de plan de secteur porte sur l'inscription d'une zone d'extraction visée à l'article 32 du CWATUPE, le Gouvernement peut arrêter définitivement la révision en inscrivant une zone de dépendances d'extraction visée à l'article D.II.33 sur tout ou partie du périmètre révisé pour autant que :

- 1° le dossier soumis à enquête publique ait porté sur l'inscription d'une zone de dépendances d'extraction;
- 2° un complément de rapport sur les incidences environnementales ait été réalisé;
- 3° le Gouvernement fixe les compensations visées à l'article 46, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3°.

A défaut, la zone inscrite au plan de secteur est la zone d'extraction visée à l'article D.II.41.

§2. Pour les autres procédures en cours à la date d'entrée en vigueur du Code, il est fait application de la procédure visée par le Code étant acquis que :

- 1° l'envoi de la demande visée à l'article 42bis du CWATUPE, accompagnée du dossier de base, des éléments relatifs au déroulement de la procédure d'information du public et de l'avis du ou des conseils communaux vaut envoi de la demande au sens de l'article D.II.46, §1<sup>er</sup>;
- 2° l'arrêté du Gouvernement arrêtant l'avant-projet de plan vaut décision de révision du plan de secteur et dossier de base au sens des articles D.II.44 et D.II.46, §5;
- 3° l'étude d'incidences sur l'environnement terminée à la date d'entrée en vigueur du Code vaut rapport sur les incidences environnementales au sens du Livre VIII;
- 4° l'étude d'incidences sur l'environnement en cours à la date d'entrée en vigueur du Code se poursuit et, à son terme, constitue le rapport sur les incidences environnementales au sens du Livre VIII.

### **Section 2 – Le plan communal d'aménagement**

#### **Sous-section première – Portée juridique**

Art. D.II.66

Le plan communal d'aménagement, le plan communal d'aménagement dérogatoire et le plan communal d'aménagement révisé du plan de secteur en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code deviennent des schémas d'orientation local et sont soumis aux dispositions y relatives.

Les dispositions des plans communaux d'aménagement dérogatoires relatives aux affectations et qui dérogent au plan de secteur opèrent révision du plan de secteur au sens de l'article D.II.54. Le Gouvernement peut définir les modalités de conversion des affectations des plans communaux dérogatoires en affectations du plan de secteur.

Pour les plans communaux d'aménagement révisés, la carte d'affectation du territoire visée à l'article 49, 2° du CWATUPE opère révision du plan de secteur au sens de l'article D.II.54..

Le schéma d'orientation local relatif aux anciens plans communaux d'aménagement dérogatoires ou révisés ne peut être abrogé en ce qu'ils ont opéré révision du plan de secteur.

#### **Sous-section 2 - Procédure**

Art. D.II.67

L'établissement ou la révision d'un plan communal d'aménagement dont l'avant-projet a été adopté ou le projet a été adopté provisoirement par le conseil communal avant la date d'entrée en vigueur du Code poursuit son instruction selon les dispositions en vigueur avant cette date.

Toutefois, son approbation par le Gouvernement se fait en tant que schéma d'orientation local et est soumise à l'article D.II.12, §5, du Code.

Pour les plans communaux d'aménagement révisés, la carte d'affectation du territoire visée à l'article 49, 2°, du CWATUPE opère révision du plan de secteur au sens de l'article D.II.54.

L'abrogation décidée par le conseil communal avant la date d'entrée en vigueur du Code poursuit la procédure en vigueur avant cette date.

### **Chapitre III - Les autres plans et schémas**

Art. D.II.68

Le plan directeur approuvé par le Gouvernement ou le schéma directeur adopté par le conseil communal, pour autant que l'approbation par le Gouvernement ou la commune soit intervenue avant le 1<sup>er</sup> mars 1998, devient un schéma d'orientation local et est soumis aux dispositions y relatives.

## **LIVRE III – DES GUIDES D'URBANISME**

### **TITRE PREMIER - DU GUIDE RÉGIONAL D'URBANISME**

#### **Chapitre premier – Généralités**

Art. D.III.1

Le Gouvernement peut adopter un guide régional d'urbanisme.

Le guide régional décline, pour la Wallonie ou pour une partie de son territoire dont il fixe les limites, les objectifs du schéma de développement du territoire en objectifs d'urbanisme, par des indications et des normes, en tenant compte, le cas échéant, des spécificités du ou des territoires sur lesquels il porte.

#### **Chapitre II - Contenu**

Art. D.III.2

§1. Le guide régional peut comprendre des indications sur :

- 1° la conservation, la volumétrie et les couleurs, les principes généraux d'implantation des constructions et installations au-dessus et en-dessous du sol;
- 2° la conservation, le gabarit et l'aspect des voiries et des espaces publics;
- 3° les plantations;
- 4° les modifications du relief du sol;
- 5° l'aménagement des abords des constructions;
- 6° les clôtures;
- 7° les dépôts;
- 8° l'aménagement de locaux et des espaces destinés au stationnement des véhicules;
- 9° les conduites, câbles et canalisations non enterrés;

- 10° le mobilier urbain
- 11° les enseignes, les dispositifs de publicité et d'affichage;
- 12° les antennes;
- 13° les mesures de lutte contre les inondations, notamment contre l'imperméabilisation du sol.

§2. Le guide régional peut comprendre des normes sur :

- 1° les conditions pour accueillir les constructions et installations dans les zones exposées à un risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs au sens de l'article D.IV.57;
- 2° l'accessibilité et l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite;
- 3° la qualité acoustique des constructions, dont celles situées dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports régionaux.

### Chapitre III – Procédure

#### Art. D.III.3

§1<sup>er</sup>. Le guide régional d'urbanisme est établi à l'initiative du Gouvernement.

§2. Le Gouvernement adopte le projet de guide.

§3. Le Gouvernement soumet le projet de guide à l'avis de la Commission régionale et des personnes et instances qu'il juge nécessaire de consulter.

Lorsque le projet de guide porte sur une partie du territoire régional dont il fixe les limites, le Gouvernement le soumet pour avis aux conseils communaux et aux commissions communales des communes dont le territoire est visé.

§4. Les conseils communaux, la Commission régionale ainsi que les personnes et instances visées au paragraphe 3, transmettent leurs avis au Gouvernement dans les quarante-cinq jours de la demande d'avis; à défaut, les avis sont réputés favorables.

§5. Le Gouvernement adopte définitivement le guide

## TITRE II – DU GUIDE COMMUNAL D'URBANISME

### Chapitre premier - Généralités

#### Art. D.III.4

Le conseil communal peut adopter un guide communal d'urbanisme.

Le guide communal décline, pour tout ou partie du territoire communal, les objectifs de développement territorial du schéma de développement du territoire en objectifs d'urbanisme, et des schémas communaux, par des indications, en tenant compte des spécificités du ou des territoires sur lesquels il porte.

### Chapitre II - Contenu

#### Art. D.III.5

Le guide communal peut comprendre les indications visées à l'article D.III.2, §1<sup>er</sup> en lien avec le guide régional s'il existe.

### Chapitre III - Procédure

#### Art. D.III.6

§1<sup>er</sup>. Le guide communal d'urbanisme est établi à l'initiative du conseil communal.

Le guide est élaboré par un auteur agréé conformément à l'article D.I.13.

Le conseil communal et la commission communale visée à l'article D.I.8, sont informés des études préalables et peuvent à toute époque formuler les suggestions qu'ils jugent utiles.

§2. Le conseil communal adopte le projet de guide.

Le projet de guide est soumis par le collège communal, pour avis, à la commission communale ou, à défaut, à la commission régionale et au Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable, au fonctionnaire délégué ainsi qu'aux personnes et instances qu'il juge nécessaire de consulter.

Tout avis est transmis dans les quarante-cinq jours de l'envoi de la demande du collège communal; à défaut, l'avis est réputé favorable.

§3. Le projet de guide est soumis aux procédures de d'enquête publique et de participation régies par le Livre VIII du Code.

§4. Le conseil communal adopte définitivement le guide.

§5. Dans les huit jours de l'adoption définitive, le guide et la décision du conseil communal accompagnées des pièces de la procédure sont transmis au fonctionnaire délégué.

Dans les trente jours de la réception du dossier visé au paragraphe 5, le fonctionnaire délégué le transmet au Gouvernement accompagné de son avis.

§6. Le Gouvernement approuve ou annule la décision du conseil communal par arrêté dûment motivé envoyé dans les soixante jours de la réception du dossier complet. Il vérifie :

- 1° la conformité au contenu visé à l'article D.III.5;
- 2° la régularité de la procédure;
- 3° la conformité aux dispositions à valeur réglementaire prises en vertu du Code;
- 4° la conformité aux dispositions à valeur indicative ou du respect des conditions d'écart.

L'annulation ne peut être prononcée que pour violation du décret et de ses arrêtés d'exécution et pour cause d'erreur manifeste d'appréciation.

Passé le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le guide communal d'urbanisme est réputé approuvé.

Ce délai peut être prorogé, une seule fois, de trente jours par arrêté motivé.

Si le Gouvernement constate que le guide ne peut être approuvé en application des alinéas 1 et 2, il peut, préalablement à sa décision, demander au collège communal de produire des documents modificatifs du guide. Le cas échéant, les documents modificatifs sont soumis par l'entremise de la commune à l'avis des services ou commissions visés au §2. Ces avis sont transmis dans les délais visés au §2. À défaut, ils sont réputés favorables. Dans ce cas, les délais visés à l'alinéa 3 ne prennent cours qu'à dater du dépôt des documents modificatifs.

La procédure visée à l'alinéa 5 ne peut être utilisée qu'à une reprise.

La décision du Gouvernement ou, à défaut, celle du conseil communal, est publiée selon les modalités visées aux articles D.VIII.22 et suivants.

### **TITRE III - DES DISPOSITIONS COMMUNES**

#### **Chapitre premier – Révision et abrogation**

##### **Art. D.III.7**

§1<sup>er</sup>. Les dispositions réglant l'élaboration du guide régional ou communal d'urbanisme sont applicables à sa révision.

Toutefois, le dossier de révision ne doit comporter que les éléments en lien avec la révision projetée.

§2. Le Gouvernement peut abroger tout ou partie du guide régional d'urbanisme. Le projet d'abrogation est soumis aux formalités de l'article D.III.3, §§3 et 4.

Le conseil communal peut abroger tout ou partie du guide communal d'urbanisme. Le projet d'abrogation est soumis aux formalités de l'article D.III.6, §§2 à 5.

Toutefois, si le projet de schéma de développement pluricommunal ou communal ou d'orientation local ou le projet de révision du plan de secteur en vue de l'inscription d'une zone d'enjeu régional ou d'une zone d'enjeu communal propose l'abrogation d'un guide communal d'urbanisme, l'approbation par le Gouvernement du schéma ou de la révision du plan de secteur contient l'abrogation explicite du guide communal pour le périmètre concerné.

§3. A moins qu'ils ne soient abrogés explicitement, les guides communaux visés par le présent chapitre sont applicables sur le territoire qu'ils couvrent pendant dix-huit ans à dater de leur publication au *Moniteur belge*.

Le conseil communal peut toutefois proroger la validité du schéma pour une période de six ans.

La décision de prorogation doit intervenir au moins deux mois avant l'expiration du délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

### **Chapitre II - Effets juridiques**

##### **Art. D.III.8**

Tous les guides d'urbanisme ont valeur indicative à l'exception des normes du guide régional qui ont force obligatoire.

### **Chapitre III – Hiérarchie**

#### **Section première – Lien entre le guide régional et le guide communal**

##### **Art. D.III.9**

Un guide communal d'urbanisme peut s'écarter du contenu à valeur indicative du guide régional d'urbanisme moyennant une motivation démontrant que les écarts:

- 1° sont justifiés compte tenu des spécificités du territoire sur lequel il porte;
- 2° respectent, renforcent ou recomposent les lignes de force du paysage bâti ou non bâti.

Sur un territoire donné, quand un guide régional et un guide communal prévoient des indications sur un même thème, les indications qui s'appliquent sont celles définies par le guide communal.

#### **Section 2 – Lien entre les schémas communaux et les guides**

##### **Art. D.III.10**

En cas de contradiction entre le schéma de développement du territoire, un schéma de développement pluricommunal, un schéma de développement communal ou un schéma d'orientation local et les indications d'un guide, il est fait application du schéma.

En cas de contradiction entre le schéma de développement du territoire, un schéma de développement pluricommunal, un schéma de développement communal ou un schéma d'orientation local et les normes d'un guide, il est fait application du guide.

### **TITRE IV – DROIT TRANSITOIRE**

#### **Chapitre premier - Règlements régionaux d'urbanisme**

##### **Art. D.III.11**

Les dispositions du règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, du règlement général sur les bâtisses en site rural et du règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité deviennent des indications au sens de l'article D.III.2, §1<sup>er</sup>, et acquièrent valeur indicative à la date d'entrée en vigueur du Code. Elles sont intégrées dans le guide régional d'urbanisme.

Les dispositions, du 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 et celles du règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et de Charleroi-Sud sont des normes au sens de l'article D.III.2, §2, et gardent leur valeur réglementaire à la date d'entrée en vigueur du Code. Elles sont intégrées dans le guide régional d'urbanisme.

## Chapitre II – Règlements communaux d'urbanisme

### Art. D.III.12

Le règlement communal d'urbanisme en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code devient un guide communal d'urbanisme. Ses dispositions deviennent des indications au sens de l'article D.III.5.

### Art. D.III.13

Le projet de règlement communal d'urbanisme adopté provisoirement par le conseil communal avant l'entrée en vigueur du Code poursuit son instruction selon les dispositions en vigueur avant cette date.

À son adoption par le Gouvernement, il devient un guide communal d'urbanisme et acquiert valeur indicative.

### Art. D.III.14

Le règlement communal d'urbanisme adopté par le conseil communal avant la date d'entrée en vigueur du Code, non annulé par le Gouvernement et devenu guide communal d'urbanisme est applicable sur le territoire qu'il couvre pendant dix-huit ans à dater de l'entrée en vigueur du Code.

Le conseil communal peut toutefois proroger la validité du guide pour une période de six ans.

La décision de prorogation doit intervenir au moins deux mois avant l'expiration du délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

### Art. D.III.15

Le conseil communal décide le maintien des règlements de bâtisse approuvés avant le 22 avril 1962, en ce compris leurs modifications, dans un délai de douze mois de l'entrée en vigueur du CoDT. A défaut, ils sont abrogés.

### Art. D.III.16

Le conseil communal décide de confirmer la soumission à permis en application des règlements communaux existants des actes et travaux non visés à l'article D.IV.5 dans un délai de douze mois de l'entrée en vigueur du CoDT. A défaut, cette obligation est abrogée.

## LIVRE IV – LES PERMIS, LES DÉCLARATIONS ET LES CERTIFICATS D'URBANISME

### TITRE PREMIER - GÉNÉRALITÉS

#### Chapitre premier – Notions

##### Art. D.IV.1

§1<sup>er</sup>. Les actes et travaux sont:

- 1° soit soumis à permis d'urbanisation;
- 2° soit soumis à permis d'urbanisme;
- 3° soit soumis à permis d'urbanisme de constructions groupées;
- 4° soit, pour la région de langue française, soumis à certificat de patrimoine préalable au permis d'urbanisme;
- 5° soit, pour la région de langue française, exonéré de permis d'urbanisme et soumis à la déclaration visée à l'article 216/1, §2, du Code wallon du patrimoine;
- 6° soit, pour la région de langue française, exonéré de permis d'urbanisme et soumis à la procédure simplifiée visée à l'article 216/1, §3, du Code wallon du patrimoine.

§2. Le Gouvernement arrête, sous forme de nomenclature, la liste des actes et travaux qui, en raison de leur nature ou de leur impact sur le voisinage ou l'environnement :

- 1° sont exonérés du permis d'urbanisme requis en vertu de l'article D.IV.5;
- 2° sont d'impact limité;
- 3° ne requièrent pas l'intervention obligatoire d'un architecte.

Cette liste n'est toutefois pas applicable aux actes et travaux qui se rapportent à des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés ou soumis provisoirement aux effets de classement, sauf si ces biens immobiliers sont des éléments du petit patrimoine populaire visés à l'article 187, 13°, du Code wallon du patrimoine.

§3. Quiconque en fait la demande obtient :

- 1° un certificat d'urbanisme n°1 qui contient les informations relatives à la situation urbanistique d'un bien immobilier
- 2° un certificat d'urbanisme n°2 qui contient, outre les informations du certificat d'urbanisme n°1, une appréciation du collège communal ou du fonctionnaire délégué sur les actes et travaux projetés par le demandeur.

#### Chapitre II – Les actes soumis à permis d'urbanisation

##### Art. D.IV.2

§1<sup>er</sup>. Est soumise à permis préalable, écrit et exprès de l'autorité compétente, l'urbanisation d'un bien, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

L'urbanisation d'un bien consiste à mettre en œuvre une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en au moins trois lots non bâtis dont au moins deux sont destinés à la résidence. Le projet d'ensemble vise principalement 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 et, 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.

La division visée est celle qui est réalisée par tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse.

Le projet d'ensemble répond à l'affectation visée à l'alinéa 2 lorsque plus de la moitié des bâtiments créés sont destinés en tout ou partie à l'habitation.

§2. À la suggestion du demandeur ou d'office, l'autorité qui délivre le permis d'urbanisation peut exclure du périmètre du permis tout ou certains des lots non destinés, en tout ou en partie, à la construction d'une habitation ou au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout en partie, pour l'habitation ou inaptes à cette destination pour une raison technique ou juridique ou encore déjà construits ou utilisés pour le placement d'une installation fixe ou mobile au sens de l'article D.IV.5, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, lorsqu'elle estime qu'il n'y a pas d'intérêt à imposer des prescriptions relatives à ceux-ci.

#### Art. D.IV.3

Outre les actes repris dans la liste arrêtée par le Gouvernement en raison de la localisation du projet ou de sa superficie, ne sont pas soumis à permis d'urbanisation:

- 1° les actes de donation;
- 2° les actes involontaires;
- 3° les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale, à la condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants;
- 4° la division d'un bien situé à front d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et pour autant que les conditions du Code de l'eau en matière d'épuration des eaux usées soient rencontrées pour le bien concerné lorsque le bien est sis entre deux constructions existantes depuis au moins cinq ans, situées du même côté de la voie publique et distantes l'une de l'autre de cent mètres maximum; une construction située sur le bien à urbaniser peut être prise en considération pour le calcul des cent mètres;
- 5° dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées :
  - a) la cession, en ce compris sur plan, d'une construction affectée en tout ou en partie à l'habitation ou à l'hébergement, conforme aux limites des lots fixées dans le permis;

b) la création d'un ou plusieurs lots, conformes aux limites fixées dans le permis d'urbanisme, destinés en tout ou en partie à l'habitation ou à l'hébergement, lorsqu'au moins deux tiers des constructions ont fait l'objet de la déclaration visée à l'article D.IV.73 certifiant que les travaux sont réalisés et conformes au permis délivré ou sont vendues sur plan;

- 6° la division d'un bien sis dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ou de la carte d'affectation des sols visée à l'article D.II.11, §2, al.1<sup>er</sup>, 2° comportant les limites des lots à créer destinés à l'habitation pour autant que chaque lot résultant de la division soit situé le long d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et pour autant que les conditions du Code de l'eau en matière d'épuration des eaux usées soient satisfaites pour le bien concerné;
- 7° la division d'un bien sis dans le périmètre d'un site à réaménager visé à l'article D.V.1 ou d'un site de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l'article D.V.6;
- 8° la division d'un bien sis dans le périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9;
- 9° la division d'un bien sis dans le périmètre de revitalisation visé à l'article D.V.12;
- 10° dans le périmètre d'un permis d'urbanisation existant, la création d'un ou plusieurs lots supplémentaires en vue d'y implanter une infrastructure ou un équipement technique nécessaire à la mise en œuvre de ce permis.

### Chapitre III – Les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme de constructions groupées

#### Art. D.IV.4

Est soumis à permis préalable, écrit et exprès de l'autorité compétente, la réalisation de constructions groupées.

Par constructions groupées, on entend l'édification de plusieurs constructions, mitoyennes ou non, destinées, en tout ou en partie, à l'habitation ou à l'hébergement au logement ou à une fonction accessoire du logement qui forment un ensemble et qui peuvent faire l'objet d'une seule et même demande de permis d'urbanisme.

### Chapitre IV – Les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

#### Art. D.IV.5

Sont soumis à permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, de l'autorité compétente, les actes et travaux suivants :

- 1° construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes; par « construire ou placer des installations fixes », on entend le fait

- d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé;
- 2° placer une ou plusieurs enseignes, ou un ou plusieurs dispositifs de publicité;
  - 3° démolir une construction;
  - 4° reconstruire;
  - 5° transformer une construction existante; par « transformer », on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural;
  - 6° créer un nouveau logement dans une construction existante;
  - 7° modifier la destination de tout ou partie d'un bien pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants :
    - a) l'impact sur l'espace environnant;
    - b) la fonction principale du bâtiment;
  - 8° modifier dans un bâtiment dont la destination autorisée par permis d'urbanisme est commerciale, la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales autorisées; le Gouvernement peut arrêter la liste de ces modifications;
  - 9° modifier sensiblement le relief du sol; le Gouvernement peut définir la notion de modification sensible du relief du sol;
  - 10° boiser ou déboiser; toutefois, la sylviculture dans la zone forestière n'est pas soumise à permis;
  - 11° abattre des arbres isolés à haute tige, plantés dans les zones d'espaces verts prévues par le plan de secteur ou un schéma d'orientation local en vigueur;
  - 12° abattre, porter préjudice au système racinaire ou modifier l'aspect d'un arbre ou arbuste remarquable ou d'une haie remarquable, lorsqu'ils figurent sur une liste communale établie selon les modalités définies par le Gouvernement; le Gouvernement peut établir une liste des travaux qui portent préjudice au système racinaire ou qui modifient l'aspect des arbres, arbustes et haies remarquables;
  - 13° défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire, à l'exception de la mise en œuvre du plan particulier de gestion d'une réserve naturelle domaniale, visé à l'article 14 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, du plan de gestion d'une réserve naturelle agréée, visé à l'article 19 de la même loi, ou du plan de gestion active d'un site Natura 2000 visé à l'article 27 de la même loi;
  - 14° cultiver des sapins de Noël dans certaines zones et selon les modalités déterminées par le Gouvernement;
  - 15° utiliser habituellement un terrain pour :
    - a) le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets;

- b) le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulotte, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, à l'exception des installations mobiles autorisées par une autorisation visée par le Code du tourisme, le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage ou le décret de la Communauté germanophone du 9 mai 1994;

16° pour la région de langue française, entreprendre ou laisser entreprendre des travaux de restauration au sens de l'article 187, 11° du Code wallon du patrimoine relatifs à un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets du classement en application des dispositions du même Code.

Pour autant qu'ils n'en soient pas exonérés, peuvent être soumis à permis par délibération du conseil communal, dès lors qu'il en justifie la nécessité par référence au contenu de son guide communal d'urbanisme, les actes et travaux non visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

## **Chapitre V – Les dérogations et les écarts**

### *Section première – Les écarts*

#### Art. D.IV.6

Un permis ou un certificat d'urbanisme n°2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, de la carte d'affectation des sols visée à l'article D.II.11, §2, al. 1<sup>er</sup>, 2°, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, le guide ou le permis d'urbanisation;
- 2° respecte, renforce ou recompose les lignes de force du paysage bâti ou non bâti.

### *Section 2 – Les dérogations*

#### Art. D.IV.7

Un permis d'urbanisme, un permis d'urbanisme de constructions groupées ou un certificat d'urbanisme n°2 y relatif peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visée à l'article D.IV.5, alinéa 1<sup>er</sup>, 6°.

Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés.

#### Art. D.IV.8

Pour des besoins économiques ou touristiques, un permis d'urbanisme, un permis d'urbanisme de constructions groupées ou un certificat d'urbanisme n°2 y relatif peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les bâtiments et installations ou ensembles de bâtiments et installations qui forment une unité fonctionnelle lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parc et des périmètres de point de vue remarquable.

Dans ce cadre, les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés.

#### Art. D.IV.9

Aux fins de production d'électricité ou de chaleur, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n°2 y relatif peut être octroyé dans une zone contiguë et en dérogation au plan de secteur, pour les modules qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, conforme au plan de secteur.

Aux fins d'épuration, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n°2 y relatif peut être octroyé dans une zone contiguë et en dérogation au plan de secteur, pour les installations d'épuration de maximum 15 EH en lien avec toute construction, installation ou bâtiment situé sur le même bien immobilier, conforme au plan de secteur.

#### Art. D.IV.10

À l'exclusion des zones naturelles, des zones de parc et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme, un permis d'urbanisme de constructions groupées ou un certificat d'urbanisme n°2 y relatif peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :

- 1° le terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou entre une habitation construite avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et une habitation construite en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum;
- 2° ce terrain et ces habitations soient situés à front et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;
- 3° les constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions ne compromettent pas l'aménagement de la zone

La distance de 100 mètres visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, se calcule indépendamment de la présence, dans le terrain concerné, d'un élément naturel ou artificiel tel un cours d'eau ou une voirie

Toutefois, aucun permis ou certificat d'urbanisme n°2 ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voies publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins.

#### Art. D.IV.11

En dehors des zones d'extraction et des zones de dépendances d'extraction, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n°2 y relatif peut être octroyé pour une durée limitée, sur avis de la Commission régionale, pour un établissement destiné à l'extraction ou à la valorisation de roches ornementales à partir d'une carrière ayant été exploitée et nécessaire à un chantier de rénovation, de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction d'un immeuble dans le respect du site bâti.

#### Art. D.IV.12

Outre les dérogations prévues aux articles D.IV.7 à D.IV.11, le permis visé à l'article D.IV.22 ou le certificat d'urbanisme n°2 y relatif peut être accordé en dérogeant au plan de secteur, lorsque la demande porte sur :

- 1° des actes et travaux projetés par une personne de droit public inscrite sur la liste arrêtée par le Gouvernement;
- 2° des actes et travaux d'utilité publique inscrits sur la liste arrêtée par le Gouvernement;
- 3° des actes et travaux situés dans une zone de services publics et d'équipements communautaires visée à l'article D.II.26;
- 4° les constructions et équipements de service public ou communautaires;
- 5° des actes et travaux liés à l'énergie renouvelable inscrits sur la liste arrêtée par le Gouvernement en raison de leur finalité d'intérêt général;
- 6° des actes et travaux situés dans les périmètres des sites à réaménager ou des sites de réhabilitation paysagère et environnementale d'intérêt régional visés aux articles D.V.1 et D.V.6;
- 7° des actes et travaux situés dans un périmètre de remembrement urbain.

#### Art. D.IV.13

Un permis d'urbanisation, d'urbanisme de constructions groupées ou d'urbanisme et le certificat d'urbanisme n°2 y relatif ne peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme que si les dérogations :

- 1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;
- 2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application;
- 3° respectent, renforcent ou recomposent les lignes de force du paysage bâti ou non bâti.

## TITRE II - PROCÉDURE

### Chapitre premier – Les autorités compétentes

#### Section première - Le collège communal

##### Sous-section première – Généralités

###### Art. D.IV.14

Le collège communal de la commune sur le territoire de laquelle sont projetés les actes et travaux statue sur les demandes de permis et délivre les certificats d'urbanisme n°2 :

- 1° soit sans avis préalable du fonctionnaire délégué;
- 2° soit sur avis obligatoire ou facultatif du fonctionnaire délégué;
- 3° soit sur avis conforme du fonctionnaire délégué.

##### Sous-section 2 - Les permis

###### Art. D.IV.15

Le collège communal statue sans avis préalable du fonctionnaire délégué, s'il existe pour le territoire où sont entièrement projetés les actes et travaux :

- 1° soit, simultanément, un schéma de développement communal couvrant, tout le territoire communal et une commission communale; à l'issue d'un délai de trois ans à dater de l'entrée en vigueur du Code, le collège statue conformément à l'article D.IV.16 si un guide communal d'urbanisme comportant au minimum les éléments visés à l'article D.III.5, n'a pas été approuvé ou réputé approuvé;
- 2° soit un schéma d'orientation local;
- 3° soit dans une zone d'enjeu communal pour laquelle la carte des affectations visée à l'article D.II. 11, §2, 2° est dûment approuvée;
- 4° soit un permis d'urbanisation non périmé;

Le collège communal statue également sans avis préalable du fonctionnaire délégué lorsque la demande de permis porte sur les actes et travaux visés à l'article D.IV.5, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, 6°, 11° à 14° ou d'impact limité arrêtés par le Gouvernement.

Toutefois, le collège communal peut, dans les hypothèses visées aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2, solliciter l'avis facultatif du fonctionnaire délégué.

###### Art. D.IV.16

Le collège communal statue sur avis préalable du fonctionnaire délégué :

- 1° dans les cas non visés à l'article D.IV.15;
- 2° dans les cas visés à l'article D.IV.15, à l'exception des demandes portant sur les actes et travaux visés à l'article D.IV.5, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, 6°, 11° à 14° ou d'impact limité visés à l'article D.IV.15 lorsque la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport aux schémas, aux guides d'urbanisme ou au permis d'urbanisation.

Toutefois, le collège communal peut refuser le permis sans solliciter l'avis du fonctionnaire délégué.

###### Art. D.IV.17

Le collège communal ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué :

- 1° lorsque la demande implique une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme;
- 2° lorsque la demande concerne des biens inscrits dans un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;
- 3° pour la région de langue française, lorsque la demande concerne des biens inscrits sur la liste de sauvegarde, classés ou soumis provisoirement aux effets du classement, situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ou localisés dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du même Code;
- 4° lorsque la demande porte sur un bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Toutefois, le collège communal peut refuser le permis sans solliciter l'avis du fonctionnaire délégué.

##### Sous-section 3 - Les certificats d'urbanisme

###### Art. D.IV.18

Le collège communal délivre, sans avis du fonctionnaire délégué :

- 1° les certificats d'urbanisme n° 1;
- 2° les certificats d'urbanisme n° 2 portant sur des projets rentrant dans le champ d'application de l'article D.IV.15.

###### Art. D.IV.19

Le collège communal délivre, sur avis préalable du fonctionnaire délégué, les certificats d'urbanisme n° 2 portant sur des projets rentrant dans le champ d'application de l'article D.IV.16.

Toutefois, le collège communal peut délivrer le certificat d'urbanisme n° 2 avec un avis défavorable sans solliciter l'avis du fonctionnaire délégué.

###### Art. D.IV.20

Le collège communal délivre, sur avis conforme du fonctionnaire délégué, les certificats d'urbanisme n° 2 portant sur des projets rentrant dans le champ d'application de l'article D.IV.17.

Toutefois, le collège communal peut délivrer le certificat d'urbanisme n° 2 avec un avis défavorable sans solliciter l'avis du fonctionnaire délégué.

#### Art.D. IV.21

Le collège communal est compétent pour délivrer les certificats d'urbanisme n°2 relatifs aux actes et travaux visés à l'article D.IV.22, alinéa 2.

### **Section 2 – Le fonctionnaire délégué**

#### **Sous-section première - Les permis**

#### Art. D.IV.22

Le permis est délivré par le fonctionnaire délégué lorsqu'il concerne, en tout ou en partie:

- 1° des actes et travaux projetés par une personne de droit public inscrite sur la liste arrêtée par le Gouvernement;
- 2° des actes et travaux d'utilité publique inscrits sur la liste arrêtée par le Gouvernement;
- 3° des actes et travaux s'étendant sur le territoire de plusieurs communes;
- 4° les actes et travaux situés dans une zone de services publics ou d'équipements communautaires au plan de secteur ou dans les domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes visés à l'article D.II.19
- 5° des actes et travaux situés dans les périmètres des sites à réaménager ou des sites de réhabilitation paysagère et environnementale d'intérêt régional;
- 6° des actes et travaux situés dans le périmètre visé à l'article 1<sup>er</sup>, 5°, du décret relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques;
- 7° les constructions et équipements de service public ou communautaires;
- 8° des actes et travaux situés dans une zone d'enjeu régional;
- 9° des actes et travaux projetés dans une zone d'extraction ou de dépendances d'extraction au plan de secteur ou relatifs à l'établissement destiné à l'extraction ou à la valorisation de roches ornementales visé à l'article D.II.59;
- 10° des actes et travaux liés à l'énergie renouvelable inscrits sur la liste arrêtée par le Gouvernement en raison de leur finalité d'intérêt général;
- 11° des actes et travaux situés dans un périmètre de remembrement urbain.

Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup> et pour autant qu'ils ne soient pas repris à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 3° à 6° et 8° à 11°, les permis qui portent en partie sur des actes et travaux d'utilité publique visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, ou sur des constructions et équipements de service public ou communautaires visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 7°, sont délivrés par le collège communal. Le Gouvernement peut arrêter la liste de ces actes et travaux

Le Gouvernement peut arrêter la liste des constructions et équipements de service public ou communautaires visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 7°.

Le fonctionnaire délégué est compétent pour statuer sur les demandes de permis visées aux articles D.II.53 et D.IV.106 ainsi que sur les modifications mineures des permis délivrés par le Parlement

Lorsque les actes et travaux projetés relèvent de la compétence de plusieurs fonctionnaires délégués, la demande de permis ou de certificat est envoyée au fonctionnaire délégué choisi par le demandeur pour instruire et statuer sur celle-ci.

Le fonctionnaire délégué instruit les demandes de permis visées à l'article D.IV.25. et D.V.11, §2, alinéa 2.

#### **Sous-section 2 - Le certificat d'urbanisme**

#### Art. D.IV.23

Le fonctionnaire délégué délivre le certificat d'urbanisme n° 2 portant sur des projets rentrant dans le champ d'application de l'article D.IV.22, alinéa 1<sup>er</sup>.

### **Section 3 – Le Gouvernement**

#### Art. D.IV.24

Le Gouvernement est compétent pour statuer sur les recours contre les décisions du collège communal ou du fonctionnaire délégué sur les demandes de permis et de certificats d'urbanisme n°2. En outre, il statue sur la décision de suspension prise par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62.

Le Gouvernement est compétent pour refuser ou déposer un projet de décret au Parlement en vue de la délivrance des permis relatifs aux actes et travaux pour lesquels il existe des motifs impérieux d'intérêt général.

### **Section 4 – Le Parlement**

#### Art. D.IV.25

§1<sup>er</sup>. Sur la base d'un projet de décret déposé par le Gouvernement, le Parlement statue, par décret, sur les demandes de permis relatifs aux actes et travaux pour lesquels il existe des motifs impérieux d'intérêt général, à savoir :

- 1° les actes et travaux d'aménagement des infrastructures et bâtiments d'accueil des aéroports régionaux de Liège-Bierset et de Charleroi-Bruxelles Sud qui suivent :
  - a) en ce qui concerne l'aéroport de Liège-Bierset :
    - l'extension de la zone fret nord pour les parkings-avions;
    - la gare TGV fret;
  - b) en ce qui concerne l'aéroport de Charleroi-Bruxelles Sud :
    - l'allongement de la piste, en ce compris la construction des bretelles d'accès;
    - la tour de contrôle;
    - l'extension de l'aérogare;
    - la gare et les infrastructures ferroviaires;
- 2° en exécution de l'accord de coopération du 11 octobre 2001 entre l'État fédéral, les Régions flamande, wallonne et de Bruxelles-Capitale relatif au plan d'investissement pluriannuel 2001-2012 de la S.N.C.B., les actes et travaux sur le territoire de la Région wallonne qui se rapportent au réseau RER;

- 3° les actes et travaux relatifs au plan d'investissement pluriannuel de la S.N.C.B.;
- 4° dans le cadre de la mise en œuvre du schéma de développement de l'espace régional (troisième partie, point 1.4.) adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999, les actes et travaux qui se rapportent aux modes structurants de transport en commun pour Charleroi, Liège, Namur et Mons;
- 5° les chaînons manquants routiers et fluviaux sur le territoire de la Région wallonne du réseau transeuropéen de transport visé dans la Décision n° 884/2004/CE du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 modifiant la Décision n° 1692/96/CE sur les orientations communautaires pour le développement du réseau transeuropéen de transport.

## **Chapitre II - Les dossiers de demande**

### **Section première - Le dossier de demande de permis**

#### Art. D.IV.26

§1<sup>er</sup>. Toute demande de permis est accompagnée d'un dossier.

Le Gouvernement arrête la forme et le contenu de la demande de permis. Il précise le nombre d'exemplaires du dossier qu'elle doit comporter, ainsi que l'échelle et le contenu des différents plans qui doivent y être joints.

Le Gouvernement arrête la forme des décisions d'octroi et de refus des permis et des certificats d'urbanisme.

§2. La demande doit justifier la possibilité juridique pour le demandeur de mettre en œuvre le permis d'urbanisation qu'il sollicite.

L'existence de servitudes du fait de l'homme ou d'obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol contraires au contenu de la demande de permis d'urbanisation est mentionnée dans celle-ci. Dans ce cas, la demande est soumise à enquête publique dont les frais sont à charge du demandeur. Le permis a pour effet d'éteindre lesdites servitudes et obligations sans préjudice de l'indemnisation des titulaires de ces droits, à charge du demandeur.

§3. Pour la région de langue française, l'avis de la commission royale des monuments, sites et fouilles visée à l'article 187, alinéa 1<sup>er</sup>, 3°, du Code wallon du patrimoine est joint au dossier lorsque la demande de permis porte sur les actes et travaux relatifs à un bien immobilier, inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets de classement, ou situé dans une zone de protection en vertu du même Code et ne nécessite pas l'obtention préalable d'un certificat de patrimoine.

#### Art. D.IV.27

Lorsqu'elle porte sur des actes et travaux nécessitant une dérogation au plan de secteur ou aux normes des guides d'urbanisme, ou un écart à un schéma, à un guide d'urbanisme ou au permis d'urbanisation, la demande contient une justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.6 à D.IV.13.

#### Art. D.IV.28

La demande de permis d'urbanisation comporte :

- 1° les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné, en ce compris leur expression graphique;
- 2° les mesures de mise en œuvre de ces objectifs relatives :
  - a) au réseau viaire;
  - b) aux infrastructures et réseaux techniques;
  - c) aux espaces publics et aux espaces verts;
  - d) aux affectations;
  - e) les indications relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages, à l'intégration des équipements techniques ainsi qu'à la composition des voiries et des espaces publics;
  - f) à la structure écologique.
- 3° le dossier technique relatif à la voirie communale;
- 4° le cas échéant, le phasage de mise en œuvre du projet d'ensemble visé à l'article D.IV.2.

Lorsque la demande de permis d'urbanisation n'implique pas la création ou la modification d'une voirie communale ou lorsque la localisation et la superficie le justifient, la demande de permis d'urbanisation comporte un contenu simplifié.

Le Gouvernement arrête les conditions de localisation et de superficie qui justifient le contenu simplifié.

#### Art. D.IV.29

Lorsqu'elle porte sur la construction groupée d'habitations à diviser ultérieurement en lots sans que le permis d'urbanisation soit requis au préalable, la demande de permis d'urbanisme indique les limites des lots.

### **Section 2 - Le dossier de demande de certificat d'urbanisme**

#### Art. D.IV.30

§1<sup>er</sup>. La demande de certificat d'urbanisme n°1 contient l'identification cadastrale du bien pour lequel les informations sont demandées.

§2. La demande de certificat d'urbanisme n° 2 contient, outre l'identification cadastrale du bien pour lequel les informations sont demandées, la présentation du projet sous une forme graphique ou littérale.

Lorsqu'elle porte sur des actes et travaux nécessitant une dérogation au plan de secteur ou aux normes des guides d'urbanisme, ou un écart à un schéma, à un guide d'urbanisme ou au permis d'urbanisation, la demande contient une justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.6 à D.IV.13. Toute demande de certificat d'urbanisme n° 2 emporte demande de certificat d'urbanisme n° 1.

§3. Le Gouvernement peut déterminer la forme des demandes de certificat d'urbanisme.

## Chapitre IV - La réunion de projet

### Art. D.IV. 31

§1<sup>er</sup>. Préalablement au dépôt de la demande de certificat ou de permis, le porteur de projet peut solliciter la tenue d'une réunion de projet avec le collègue, le fonctionnaire délégué, ou le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire des implantations commerciales au sens du décret du XXX relatif aux implantations commerciales ou le fonctionnaire délégué, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire des implantations commerciales lorsqu'ils sont l'autorité compétente pour statuer sur sa demande. Dans ce cas, l'intéressé reçoit, dans les quinze jours de la demande, une invitation à une réunion.

§2. Lors de cette réunion, il rencontre le ou les représentants de l'autorité compétente pour statuer sur sa demande.

Lorsque l'autorité compétente est le collègue et que le fonctionnaire délégué, le fonctionnaire technique ou le fonctionnaire des implantations commerciales est appelé à prononcer un avis sur le projet, il est également convié à la réunion. Il peut se faire représenter.

Lorsque l'autorité compétente n'est pas le collègue communal, son ou ses représentants sont conviés à la réunion.

§3. L'autorité compétente peut inviter toute instance visée à l'article D.IV.35

Pour la région de langue française, elle invite le Département du patrimoine de la DGO4 à la réunion de projet relative à un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets du classement, situé dans une zone de protection visé à l'article 209 du Code wallon du patrimoine.

§4. Le porteur de projet peut débattre avec eux de son projet et éventuellement, l'adapter avant de finaliser sa demande. Le porteur de projet ou son représentant établit un procès-verbal non décisionnel de la réunion. Celui-ci est adressé, par voie électronique ou par envoi, aux parties présentes qui ont trente jours pour adresser leurs remarques au porteur de projet, à défaut le procès-verbal est réputé approuvé.

§5. La tenue de cette réunion, en présence du fonctionnaire délégué, est obligatoire lorsque la demande porte sur :

- 1° une surface destinée à la vente de biens de détails sur une superficie nette supérieure ou égale à 2 500 m<sup>2</sup>;
- 2° une surface de bureaux de plus de 15 000 m<sup>2</sup>;
- 3° plus de 150 logements.

Le dossier comprend un plan de localisation et la répartition en nombre et superficie en commerce, bureaux et logements.

§6. La réunion se tient dans les vingt jours de la demande visée au paragraphe 1<sup>er</sup>.

## Chapitre V - Le dépôt de la demande

### Section première - Généralités

### Art. D.IV.32

Les demandes de permis visées aux articles D.IV.15 à D.IV.17 et D.IV.22, alinéa 2, et les demandes de certificat d'urbanisme visées aux articles D.IV.18 à D.IV.21 sont adressées au collège communal, par envoi ou déposées contre récépissé à la maison communale.

Les demandes de permis visées aux articles D.IV.22, alinéa 1<sup>er</sup> et 4 et D.IV.24, alinéa 2, et les demandes de certificat d'urbanisme visées à l'article D.IV.23 sont adressées au fonctionnaire délégué par envoi ou déposées contre récépissé

Sans préjudice de la possibilité d'introduire la demande au moyen d'un formulaire papier, le Gouvernement peut arrêter les modalités et les conditions de son introduction par voie électronique.

### Art. D.IV. 33

Dans les vingt jours de la réception de l'envoi ou du récépissé de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 :

- 1° si la demande est complète, le collège communal ou le fonctionnaire délégué envoie un accusé de réception au demandeur. Il en envoie une copie à son auteur de projet.
- 2° si la demande est incomplète, le collège communal ou le fonctionnaire délégué adresse au demandeur, par envoi, un relevé des pièces manquantes et précise que la procédure recommence à dater de leur réception. Il en envoie une copie à son auteur de projet. Le demandeur dispose d'un délai de six mois pour compléter la demande; à défaut, la demande est déclarée irrecevable. Toute demande qualifiée d'incomplète à deux reprises est déclarée irrecevable.

A défaut de l'envoi dans le délai de vingt jours au demandeur de l'accusé de réception visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1° ou du relevé des pièces manquantes visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, la demande est considérée comme recevable et la procédure est poursuivie.

Si le collège communal n'a pas envoyé l'accusé de réception prévu à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le demandeur adresse au fonctionnaire délégué une copie de la demande qu'il a initialement adressée au collège communal ainsi que la preuve de l'envoi ou du récépissé visé à l'article D.IV.32.

### Art. D.IV.34

Sans préjudice des dispositions visées à l'article D.68 du Code de l'environnement, l'accusé de réception de la demande complète de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 précise si elle nécessite ou non :

- 1° l'avis du fonctionnaire délégué en application, selon le cas, de l'article D.IV.15, alinéa 3, D.IV.16, D.IV.17, D.IV.19 et D.IV.20;
- 2° l'avis du collège communal en application de l'article D.IV.35, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°;

- 3° les mesures particulières de publicité visées à l'article D.IV.40;
- 4° l'avis des services ou commissions dont la consultation est demandée ainsi que les délais afférents;
- 5° le délai dans lequel la décision du collège communal ou du fonctionnaire délégué doit être envoyée.

L'accusé de réception mentionne que le délai visé au 5° est prorogé du délai utilisé pour l'obtention de l'accord définitif relatif à la voirie communale et le cas échéant, de l'adoption de l'arrêté relatif au plan d'alignement.

L'accusé de réception précise qu'à défaut de l'envoi de la décision du collège communal dans le délai requis, le fonctionnaire délégué est saisi de la demande conformément l'article D.IV.47.

Le Gouvernement peut arrêter la forme et le contenu de l'accusé de réception.

## Chapitre VI – Consultations

### Art. D.IV.35

La demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 requiert:

- 1° l'avis du collège communal lorsqu'il n'est pas l'autorité compétente pour statuer sur la demande;
- 2° l'avis du fonctionnaire délégué en application des articles D.IV.16, D.IV.17, D.IV.19 et D.IV.20;

L'autorité compétente peut solliciter :

- 1° l'avis des services ou commissions qu'elle juge utile de consulter;
- 2° l'avis facultatif du fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.15, alinéa 3.

Le Gouvernement détermine les cas où la consultation d'un service ou d'une commission est obligatoire en tenant compte de la situation du projet et de ses spécificités.

### Art. D.IV.36

L'autorité compétente ou son représentant adresse, simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de la demande complète, aux services et commissions visés à l'article D.IV.35, une demande d'avis accompagnée d'un exemplaire de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2.

Lorsque le collège communal est l'autorité compétente, il adresse, dans le même délai, au fonctionnaire délégué un exemplaire de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 accompagnée d'une copie de l'accusé de réception et, le cas échéant, des demandes d'avis visés à l'article D.IV.35.

### Art. D.IV.37

Les services ou commissions visés à l'article D.IV.35 transmettent leur avis dans les trente jours de l'envoi de la demande de l'autorité compétente; passé ce délai, l'avis est réputé favorable.

L'avis du Service Incendie ne peut toutefois être réputé favorable par écoulement de délai.

Le délai est de soixante jours pour l'avis du collège communal requis en application de l'article D.IV.35, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, lorsque la demande requiert les mesures particulières de publicité ou l'avis de la commission communale.

### Art. D.IV.38

Dans les cas visés aux articles D.IV.15, alinéa 3, D.IV.16, D.IV.17, D.IV.19 et D.IV.20, la demande d'avis au fonctionnaire délégué comprend un rapport du collège communal et le cas échéant, les documents résultant des mesures particulières de publicité ou les avis des services ou commissions visés à l'article D.IV.35. Le jour où le collège sollicite l'avis du fonctionnaire délégué, il en avise le demandeur et son auteur de projet.

### Art. D.IV.39

Le fonctionnaire délégué envoie son avis dans les trente-cinq jours de la demande du collège communal; passé ce délai, l'avis est réputé favorable.

Le jour où le fonctionnaire délégué envoie son avis au collège communal, il en avise le demandeur et son auteur de projet.

Dans les cas visés aux articles D.IV.15, alinéa 3, D.IV.16, D.IV.17, D.IV.19 et D.IV.20, l'avis du fonctionnaire délégué comprend une proposition motivée de décision.

## Chapitre VII - Formalités complémentaires

### Section première – Mesures particulières de publicité

### Art. D.IV.40

Le Gouvernement arrête la liste des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme n° 2 y relatifs qui, en raison de l'impact des projets concernés, sont soumises :

- 1° soit à une enquête publique visée aux articles D.VIII.7 et suivants;
- 2° soit à un affichage visé à l'article D.VIII.6.

Les demandes impliquant une ou plusieurs dérogations au plan de secteur ou aux normes du guide régional ainsi que les certificats d'urbanisme n°2 y relatifs sont soumises à enquête publique.

Les demandes de permis d'urbanisme impliquant un ou plusieurs écarts aux permis d'urbanisation ainsi que les certificats d'urbanisme n°2 y relatifs sont soumises à affichage.

### ***Section 2 - Ouverture et modification de la voirie communale***

#### **Art. D.IV.41**

Lorsque la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 comporte une demande de création, de modification ou de suppression de la voirie communale, l'autorité chargée de l'instruction soumet, au stade de la complétude de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou à tout moment qu'elle juge utile, la demande de création, de modification ou de suppression de la voirie communale à la procédure prévue aux articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.

Lorsque la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 comporte une demande de création, de modification ou de suppression de la voirie communale nécessitant une modification du plan d'alignement, l'autorité chargée de l'instruction envoie au collège communal, au stade de la complétude de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou à tout moment qu'elle juge utile, la demande de création, de modification ou de suppression de la voirie communale et le projet de plan d'alignement élaboré par le demandeur, conformément aux articles 21 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.

Dans ces cas, les délais d'instruction de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 sont prorogés du délai utilisé pour l'obtention de la décision définitive relative à la voirie communale et, le cas échéant, à l'arrêt relatif au plan d'alignement. La décision octroyant ou refusant le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 est postérieure à la décision définitive relative à la voirie communale et, le cas échéant, à l'arrêt relatif au plan d'alignement.

Lorsque la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 est soumise à enquête publique ou à affichage, le collège communal organise une enquête publique unique pour la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2, pour la demande relative à la voirie communale ainsi que, le cas échéant, pour le projet de plan d'alignement. La durée de l'enquête publique unique correspond à la durée maximale requise par les différentes procédures concernées.

### ***Section 3 – Modification de la demande de permis en cours de procédure***

#### **Art. D.IV.42**

§1<sup>er</sup>. Sauf lorsque le recours a pour objet une décision du collège communal, le demandeur peut, préalablement à la décision de l'autorité compétente et moyennant l'accord de celle-ci, produire des plans modificatifs et, le cas échéant, un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences.

§2. Le cas échéant, le collège communal ainsi que les autres autorités compétentes, peuvent soumettre les plans modificatifs, le complément de notice d'évaluation préalable à de nouvelles mesures de publicité par l'entremise de la commune, et à l'avis des services ou commissions qui ont été consultés précédemment au cours de la procédure. Dans ce cas, l'autorité compétente en informe le demandeur. Les consultations visées à l'article D.IV.35, alinéa 1<sup>er</sup> sont obligatoires, excepté en recours. La consultation du collège communal est cependant obligatoire en recours.

Lorsque les plans modificatifs sont accompagnés d'un complément d'étude d'incidences, ils sont soumis à de nouvelles mesures de publicité et à l'avis des services ou commissions qui ont été consultés précédemment au cours de la procédure. Le collège communal, le fonctionnaire délégué, ou le Gouvernement en informe le demandeur.

Les mesures particulières de publicité et la consultation des services et commissions précités ne sont pas requises :

- 1° lorsque la modification projetée résulte d'une proposition contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou pendant la période d'affichage ou qui s'y rattache directement;
- 2° lorsque la modification projetée n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles.

#### **Art. D.IV.43**

Le dépôt des plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences fait l'objet d'un accusé de réception qui se substitue à celui visé à l'article D.IV.33.

### ***Section 4 – L'obtention préalable d'un certificat de patrimoine***

#### **Art. D.IV.44**

Pour la région de langue française, toute demande de permis d'urbanisme, de permis d'urbanisation ou de certificat d'urbanisme n°2 relative soit à un monument inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets du classement en vertu de l'article 208 du Code wallon du patrimoine, soit à un bien figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel visée à l'article 187, 12°, du même Code, est accompagnée du certificat de patrimoine selon les modalités fixées par le Code wallon du patrimoine.

### ***Section 5 – De l'hébergement de loisirs***

#### **Art. D.IV.45**

Sauf dans la liste des actes et travaux établis par le Gouvernement, l'octroi d'un permis d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation relatif à un complexe récréatif ou résidentiel de loisirs, à un village de vacances, à un

parc résidentiel de week end, à un terrain de caravanage au sens du décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage ou à un terrain de camping au sens de l'article 1<sup>er</sup> du décret du Conseil de la Communauté germanophone du 9 mai 1994 sur les campings et terrains de camping dans une zone ou partie de zone affectée à l'habitat ou au loisirs est subordonné :

- 1° soit à l'approbation par le Gouvernement d'un schéma d'orientation local couvrant tout ou partie de la zone concernée;
- 2° soit à l'approbation par le Gouvernement d'une carte d'affectation des sols visée à l'article D.II.11, §2, 2° couvrant tout ou partie de la zone concernée;
- 3° soit à l'octroi d'un permis d'urbanisation couvrant l'entièreté de la zone concernée.

Toutefois, tout permis de constructions groupées ou permis d'urbanisation relatifs à l'hébergement de loisirs portant sur l'entièreté de la zone concernée ou comprenant une superficie de 2 ha et plus peut être octroyé sans l'adoption préalable par le Gouvernement d'un schéma d'orientation local ou d'une carte d'affectation des sols.

## **Chapitre VIII - La décision sur les demandes de permis et de certificat d'urbanisme**

### *Section première – Délai*

#### *Sous-section première – La décision du collège communal*

##### Art. D.IV.46

La décision du collège communal octroyant ou refusant le permis ou délivrant le certificat d'urbanisme n° 2 est envoyée au demandeur dans les délais suivants à dater du jour où le collège communal a envoyé l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 ou, à défaut, à dater du jour suivant le délai qui lui était imparti pour envoyer l'accusé de réception:

- 1° trente jours lorsque la demande ne requiert, ni mesures particulières de publicité, ni avis des services ou commissions visés à l'article D.IV.35 et que l'avis facultatif du fonctionnaire délégué n'est pas sollicité ou que l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas obligatoire;
- 2° septante-cinq jours lorsque la demande requiert :
  - a) soit des mesures particulières de publicité;
  - b) soit l'avis de services ou commissions visés à l'article D.IV.35
  - c) soit lorsque l'avis facultatif du fonctionnaire délégué est sollicité ou que l'avis du fonctionnaire délégué est obligatoire;
- 3° cent quinze jours lorsque l'avis facultatif du fonctionnaire délégué est sollicité ou que l'avis du fonctionnaire délégué est obligatoire et que la demande requiert :
  - a) soit des mesures particulières de publicité;
  - b) soit l'avis de services ou commissions.

Les délais visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> peuvent être prorogés de quinze jours par le collège communal.

La décision de prorogation est envoyée, selon le cas, dans le délai de trente, septante-cinq ou cent quinze jours au demandeur, à son auteur de projet et au fonctionnaire délégué.

L'envoi mentionne les personnes à qui la décision est notifiée.

##### Art. D.IV.47

§1<sup>er</sup>. Lorsque le collège communal n'a pas envoyé sa décision dans le délai visé à l'article D.IV.46 et qu'il n'a pas sollicité l'avis obligatoire ou facultatif du fonctionnaire délégué, le fonctionnaire délégué est saisi de la demande.

Le fonctionnaire délégué envoie sa décision simultanément au demandeur et au collège communal dans les quarante jours à dater du jour suivant le terme du délai imparti au collège communal pour statuer. Il envoie une copie de la décision à l'auteur de projet. Ce délai est prorogé de quarante jours si des mesures particulières de publicité doivent être effectuées ou si des avis doivent être sollicités. Le fonctionnaire délégué envoie la décision de prorogation dans le délai de quarante jours simultanément au demandeur et au collège communal. Il envoie une copie de la décision à l'auteur de projet.

A défaut de l'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans le délai imparti, le permis est réputé refusé ou le certificat d'urbanisme n°2 est défavorable.

§2. Lorsque le collège communal n'a pas envoyé sa décision dans le délai visé à l'article D.IV.46, la proposition de décision contenue dans l'avis exprès du fonctionnaire délégué vaut décision. Celle-ci est envoyée par le fonctionnaire délégué simultanément au demandeur et au collège communal dans les trente jours à dater du jour suivant le terme du délai imparti au collège communal pour statuer. Le fonctionnaire délégué envoie une copie de la décision à l'auteur de projet.

A défaut de l'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans le délai imparti, le permis est réputé refusé ou le certificat d'urbanisme n°2 est défavorable.

§3. Lorsque le collège communal n'a pas envoyé sa décision dans le délai visé à l'article D.IV.46 et que le fonctionnaire délégué n'a remis son avis obligatoire ou facultatif dans le délai visé à l'article D.IV.39, le permis est réputé refusé ou le certificat d'urbanisme n°2 est défavorable.

§4. Lorsque le collège communal n'a pas envoyé sa décision dans le délai imparti, il est tenu de restituer au demandeur le montant perçu au titre de frais de dossier.

##### Art. D.IV.48

La décision du fonctionnaire délégué octroyant ou refusant le permis ou délivrant le certificat d'urbanisme n° 2 est simultanément envoyée au collège communal et

au demandeur dans les délais suivants à dater du jour où le fonctionnaire délégué a envoyé l'accusé de réception visé à l'article D.IV.36, ou, à défaut, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer l'accusé de réception :

- 1° soixante jours lorsque les actes et travaux sont d'impact limité et que la demande ne requiert ni mesures particulières de publicité ni, à l'exception de celui du collège communal, l'avis de services ou commissions visés à l'article D.IV.35;
- 2° nonante jours lorsque la demande ne requiert ni mesures particulières de publicité ni, à l'exception de celui du collège communal, l'avis de services ou commissions visés à l'article D.IV.35;
- 3° cent trente jours lorsque la demande requiert des mesures particulières de publicité ou l'avis de services ou commissions visés à l'article D.IV.35.

Le fonctionnaire délégué envoie une copie de la décision à l'auteur de projet.

Les délais visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> peuvent être prorogés de quinze jours par le fonctionnaire délégué. Le fonctionnaire délégué envoie sa décision de prorogation dans le délai de soixante, nonante ou cent trente jours au demandeur et au collège communal. Le fonctionnaire délégué envoie une copie de la décision à l'auteur de projet.

Le Gouvernement arrête la liste des actes et travaux d'impact limité.

Cette liste n'est toutefois pas applicable aux actes et travaux qui se rapportent à des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés ou soumis provisoirement aux effets de classement, sauf si ces biens immobiliers sont des éléments du petit patrimoine populaire visés à l'article 187, 13°, du Code wallon du patrimoine.

#### Art. D.IV.49

À défaut de l'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans le délai visé à l'article D.IV.48, le permis est réputé refusé ou le certificat d'urbanisme n°2 est défavorable.

Dans cette hypothèse, l'autorité est tenue de restituer au demandeur le montant perçu au titre de frais de dossier.

#### Art. D.IV.50

Pour les demandes de permis visées à l'article D.IV.25, le Gouvernement refuse le permis ou propose une décision d'octroi dans les délais visés à l'article D.IV.48. À défaut, le permis est refusé.

Le Gouvernement envoie le refus de permis au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué ou les avise qu'à défaut de décision, le permis est refusé.

Lorsqu'il décide de proposer au Parlement d'octroyer le permis, le Gouvernement dépose un projet de décret, accompagné du dossier complet de la demande de permis et de son instruction, dans les quarante-cinq jours de sa décision visée à l'alinéa premier. Le Gouvernement informe le demandeur, le collège communal

et le fonctionnaire délégué du dépôt du projet de décret au Parlement.

### *Sous-section 3 – La décision du Parlement*

#### Art. D.IV.51

§1<sup>er</sup>. Le Parlement octroie, amende ou refuse, par décret, le permis proposé dans les soixante jours à dater du dépôt du projet de décret auprès du Bureau du Parlement

§2. Préalablement à sa décision, le Parlement peut inviter le demandeur à déposer des plans modificatifs et, s'il échet, un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences. Dans ce cas, il est fait application, de l'article D.IV.42, §2, et le cas échéant de l'article D.IV.43

Le Parlement octroie, amende ou refuse, par décret, le permis proposé dans les soixante jours à dater du dépôt des documents visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe auprès du Bureau du Parlement

§3. À défaut de décision du Parlement dans le délai précité, le permis est refusé. Dans les trente jours de ce refus, le Parlement acte, par décret, le refus tacite.

### *Sous-section 4 – La délivrance du certificat d'urbanisme n° 1*

#### Art. D.IV.52

Le certificat d'urbanisme n°1 est délivré dans les trente jours de la réception de sa demande.

### *Section 2 – Contenu de la décision*

#### *Sous-section première - Généralités*

#### Art. D.IV.53

Sur la base d'une motivation adéquate, le permis d'urbanisme, d'urbanisme de constructions groupées ou d'urbanisation peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, schémas et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur le contexte urbanistique et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section.

#### *Sous-section 2 – Les charges d'urbanisme*

#### Art. D.IV.54

Outre les conditions nécessaires à la faisabilité ou à l'intégration du projet, l'autorité compétente peut subordonner la délivrance des permis aux charges qu'elle juge utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité.

Les charges sont supportées par le demandeur et couvrent la réalisation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, la réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou commu-

nautaires en ce compris, les conduites, canalisations et câbles divers enfouis, ainsi que toutes mesures favorables à l'environnement.

Le Gouvernement peut déterminer la nature des charges d'urbanisme, les modalités d'application de ces charges et définir le principe de proportionnalité.

### ***Sous-section 3 – Motifs liés à la viabilisation du terrain***

#### **Art. D.IV.55**

Le permis d'urbanisme, d'urbanisme de constructions groupées ou d'urbanisation est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

- 1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;
- 2° lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'eau;
- 3° lorsqu'il s'agit de construire ou de reconstruire sur la partie d'un terrain frappée d'alignement, ou lorsqu'il s'agit d'effectuer à un bâtiment frappé d'alignement des travaux autres que de conservation et d'entretien; toutefois, le permis peut être délivré :
  - a) s'il résulte des avis exprimés par les autorités compétentes que l'alignement ne peut être réalisé au droit du bâtiment considéré, avant au moins cinq ans, à partir de la délivrance du permis; en cas d'expropriation effectuée après l'expiration de ce délai, la plus-value résultant des travaux autorisés n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indemnité;
  - b) si les travaux portent sur l'isolation extérieure d'un bâtiment;
- 4° lorsque son urbanisation compromettrait l'accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé.

#### **Art. D.IV.56**

Sans préjudice de l'application du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, à l'initiative du demandeur ou d'office, l'autorité compétente peut, lorsque les aménagements relatifs à la voirie sont indispensables, subordonner la mise en œuvre des permis à l'octroi d'un permis relatif à l'ouverture, la suppression ou la modification de voiries communales, ou régionales.

### ***Sous-section 4 – Motifs liés à la protection des personnes, des biens ou de l'environnement***

#### **Art. D.IV.57**

Le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des

biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :

- 1° un nouvel établissement ou la modification d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis notamment de zones destinées à l'urbanisation au plan de secteur, des lieux fréquentés par le public ou d'une réserve naturelle domaniale, d'une réserve naturelle agréée, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide d'intérêt biologique ou d'une réserve ou d'un site Natura 2000, visés par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;
- 2° tout projet dont la localisation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;
- 3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique;
- 4° des biens immobiliers situés :
  - a) dans ou à proximité d'une réserve naturelle domaniale ou une réserve naturelle agréée, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide d'intérêt biologique ou d'une réserve forestière, visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;
  - b) dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;
- 5° un logement qui ne respecte pas les critères de salubrité visés à l'article 3, 5° et 7° du Code wallon du logement et de l'habitat durable et ce, sans préjudice de l'article 4, alinéa 2 du même Code ou d'autres éléments d'appréciation fondés sur l'habitabilité.

### ***Sous-section 5 – Motifs liés à la planologie en cours***

#### **Art. D.IV.58**

Le refus de permis peut être fondé sur la révision en cours du plan de secteur ou l'établissement ou la révision d'un schéma communal.

Le refus de permis fondé sur ce motif devient caduc si le nouveau plan ou le schéma n'est pas entré en vigueur dans les trois ans qui suivent la décision d'établissement ou de révision.

Par exception à l'obligation d'introduire une nouvelle demande de permis, la requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant, d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur ledit motif.

### **Section 3 – Des dispositions diverses**

#### **Sous-section première – L'ordre des travaux**

Art. D.IV.59

Le permis peut déterminer l'ordre dans lequel les travaux doivent être exécutés et le délai endéans lequel les conditions qui assortissent le permis doivent être réalisées.

#### **Sous-section 2 – Garanties financières et cession gratuite**

Art. D.IV.60

L'autorité compétente peut subordonner la délivrance du permis à la fourniture de garanties financières nécessaires à l'exécution des conditions ou des charges d'urbanisme. En outre, elle peut subordonner, dans le respect du principe de proportionnalité, la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune ou à la Région, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elles, la propriété de voiries, d'espaces publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires ou de biens pouvant accueillir de tels constructions ou équipements.

Le Gouvernement peut définir le principe de proportionnalité.

#### **Section 4 – Décision sur la demande de certificat d'urbanisme n° 2**

Art. D.IV.61

Le certificat d'urbanisme n° 2 peut être fondé sur les motifs visés dans la section 2 du présent chapitre. Il peut également se prononcer sur les éléments visés dans la section 3 du même chapitre.

### **Chapitre X - Tutelle du fonctionnaire délégué sur les permis**

Art. D.IV.62

§1<sup>er</sup>. Le fonctionnaire délégué est tenu de vérifier, en ce qui concerne les permis et certificats d'urbanisme n°2 délivrés par le collège communal, que :

- 1° la procédure de délivrance du permis ou du certificat d'urbanisme n°2 est régulière;
- 2° le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 est motivé;
- 3° le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 est conforme aux dispositions à valeur contraignante prises en vertu du Code ou, à défaut, qu'il est fondé sur une dérogation conforme aux articles, D.IV.7 à D.IV.13;

4° le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 est conforme aux dispositions à valeur indicative, du schéma de développement du territoire, du schéma de développement communal, du schéma d'orientation local, de la carte d'affectation des sols visée à l'article D.II.11, §2, 2°, du ou des guides d'urbanisme ou du permis d'urbanisation ou, à défaut, qu'il est fondé sur un écart conforme aux articles D.IV.6;

5° le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 est conforme à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en application de l'article 6 de cette loi.

À défaut pour le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 de satisfaire aux points 1° à 5° de l'alinéa précédent, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège communal.

§2. Dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal, le fonctionnaire envoie la suspension au demandeur, au collège communal et au Gouvernement. Le fonctionnaire délégué précise la nature de l'irrégularité dans la procédure, le défaut de motivation ou la disposition à laquelle le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 n'est pas conforme.

Dans l'envoi au collège communal, le fonctionnaire invite celui-ci à retirer sa décision.

§3. Si le collège communal retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2, il envoie sa décision au demandeur, au fonctionnaire délégué et au Gouvernement dans les vingt jours de la réception de la suspension.

Dans ce cas, dans les quarante jours de la décision de retrait, le collège communal statue à nouveau sur la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 en rencontrant les motifs de la suspension et du retrait.

§4. À défaut de retrait, le Gouvernement peut lever la suspension ou annuler le permis ou le certificat d'urbanisme n°2.

Dans les quarante jours de la réception de la suspension, le Gouvernement envoie la levée de la suspension ou l'annulation du permis ou du certificat d'urbanisme n°2, au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué.

À défaut de notification dans le délai, le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 est annulé.

En cas d'annulation, dans les quarante jours de la réception de la décision d'annulation du permis ou du certificat d'urbanisme n°2 ou, à défaut, à dater du jour suivant le terme du délai imparti au Gouvernement pour envoyer sa décision, le collège communal statue à nouveau sur la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2.

§5. Lorsque le collège communal n'a pas statué à nouveau sur la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 dans le délai imparti, le demandeur peut introduire un recours contre l'absence de décision de l'autorité.

## Chapitre XI - Recours

### Section première – Les titulaires du droit de recours

#### Art. D.IV.63

Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi dans les trente jours :

- 1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1<sup>er</sup> ou §2;
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;
- 4° soit de l'échéance des délais visés respectivement aux articles D.IV.47, §3, D.IV.49 ou D.IV.62.

Le recours contient une copie des plans de la demande de permis ou du certificat d'urbanisme n°2 et de la décision dont recours.

Si le recours est incomplet, le Gouvernement adresse au requérant un relevé des pièces manquantes. À défaut pour le requérant d'envoi desdites pièces manquantes dans les quinze jours de la réception du relevé précité, le recours est irrecevable.

Lorsque le requérant envoie les pièces manquantes dans le délai imparti, les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de ces pièces.

#### D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

#### Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

- 1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;
- 2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :

- a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;

- b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
- c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
- d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
- e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 doit reproduire le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet

### Section 2 – Procédure

#### Art. D.IV.66

Dans les dix jours à dater de la réception du recours complet, le Gouvernement transmet :

- 1° à la personne qui a introduit le recours, un accusé de réception qui précise la date à laquelle a lieu l'audition par la commission d'avis sur recours;
- 2° aux autres parties une copie du dossier de recours et l'invitation à l'audition précitée.

Le Gouvernement sollicite l'avis de la commission et, dans les quarante-cinq jours à dater de la réception du recours complet, invite à se présenter à l'audition le demandeur, le collège communal, le fonctionnaire délégué ou leurs représentants, l'administration ainsi que la commission.

Au plus tard, dix jours avant la tenue de l'audition, l'administration envoie aux personnes invitées le cadre dans lequel s'inscrit le projet, à savoir :

- 1° la situation et, le cas échéant, les dérogations ou les écarts au plan de secteur, aux schémas, aux guides d'urbanisme ou à un permis d'urbanisation;
- 2° l'inscription du bien immobilier sur la liste de sauvegarde, s'il est classé ou soumis provisoirement aux effets du classement en vertu du Code wallon du patrimoine ou en vertu de la législation applicable en région de langue allemande, sa situation dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code, sa localisation dans un périmètre visé à aux articles D.IV.22, 11°, D.V.I, D.V.6, D.V.8 ou D.V.9, dans un plan d'expropriation ou si le bien est visé à l'article D.IV.57.

L'envoi comprend également une première analyse du recours sur la base des éléments versés au dossier à ce stade de la procédure.

Dans les huit jours de la tenue de l'audition, la commission transmet simultanément son avis à l'Administration et au Gouvernement. À défaut, l'avis est réputé favorable à l'auteur du recours.

Le Gouvernement peut arrêter les modalités d'instruction des recours.

### **Section 3 - Décision**

#### **Art. D.IV.67**

Dans les soixante-cinq jours à dater de la réception du recours complet, l'administration envoie au Gouvernement une proposition motivée de décision et en avise le demandeur.

Dans les trente jours de la réception de la proposition de décision ou, à défaut, dans les nonante-cinq jours à dater de la réception du recours complet, le Gouvernement envoie simultanément sa décision au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué.

À défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement au demandeur dans le délai imparti, la décision dont recours est confirmée.

#### **Art. D.IV.68**

Le cas échéant, le Gouvernement exécute les mesures particulières de publicité par l'entremise de la commune ou sollicite l'avis des services ou commissions qu'elle juge utile de consulter ou dont la consultation obligatoire n'a pas été réalisée. Dans ce cas, les délais de décision sont prorogés de quarante jours. Le Gouvernement en avise le demandeur.

Des plans modificatifs, accompagnés s'il échet d'un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidence, peuvent être introduits conformément à l'article D.IV.42 lorsque le recours a pour objet une décision du fonctionnaire délégué prise en vertu de l'article D.IV.22, alinéa 1<sup>er</sup>, ou en l'absence de celle-ci. Dans ce cas, les délais d'instruction et de décision prennent cours à dater du dépôt des plans modificatifs.

## **Chapitre XII – Permis parlementaires**

#### **Art. D.IV.69**

Le permis délivré par le Parlement est exécutoire à dater de la publication au *Moniteur belge* du décret et le permis est notifié par le Parlement par envoi au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué.

## **Chapitre XIII - Formalités post-décisoires**

### **Section première– Affichage du permis ou de la déclaration**

#### **Art. D.IV.70**

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement

visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitutions visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

### **Section 2– Notification du début des travaux**

#### **Art. D.IV.71**

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

### **Section 3 – Indication de l'implantation des constructions nouvelles**

#### **Art. D.IV.72**

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal.

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

### **Section 4 – Déclaration d'achèvement des travaux**

#### **Art. D.IV.73**

Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse simultanément au collège communal et au fonctionnaire délégué, il est dressé une déclaration certifiant que :

- 1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient être achevés;
- 2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré.

Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration doit, selon le cas, contenir la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté.

### **Section 5 – Constat de l'exécution des conditions ou des charges d'urbanisme et responsabilité décennale**

#### **Art. D.IV.74**

§1<sup>er</sup>. Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'une partie d'un bien faisant l'objet d'un permis d'ur-

banisation ou d'une partie bâtie d'un bien faisant l'objet d'un permis d'urbanisme de constructions groupées ou autre, qui implique des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

§2. Le cas échéant, le permis détermine ceux des lots qui peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

#### Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

### **Section 6 - Publicité**

#### Art. D.IV.76

Aucune publicité relative à un permis d'urbanisation ou à un permis d'urbanisme de constructions groupées ou autre ne peut être faite sans mention de la commune où le bien est situé, de la date et du numéro du permis.

## **TITRE III - EFFETS DU PERMIS**

### **Chapitre premier - Généralités**

#### Art. D.IV.77

Le permis d'urbanisme, le permis d'urbanisme de constructions groupées et le permis d'urbanisation définitif confèrent à leur titulaire, pour l'application du Code, des droits acquis sous réserve des dispositions du présent titre et sans préjudice des droits civils des tiers.

#### Art. D.IV.78

Sans préjudice des obligations découlant des articles D.IV.54, D.IV.59 et D.IV.60, le permis d'urbanisation a valeur indicative.

#### Art. D.IV.79

Pour autant qu'il contienne le dossier technique visé à l'article D.IV.28, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, le permis d'urbanisation qui implique l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à cette voirie.

## **Chapitre II - Les permis à durée limitée**

#### Art. D.IV.80

§1<sup>er</sup>. La durée du permis d'urbanisme est limitée :

- 1<sup>o</sup> dans les cas suivants :
  - a) pour des actes et travaux autorisés dans l'attente de l'exploitation d'un centre d'enfouissement technique;
  - b) pour des actes et travaux exécutés dans l'attente de l'extraction en zone de dépendance d'extraction ou en zone d'extraction ou pour des dépendances indispensables à l'extraction en zone d'extraction;
  - c) pour les dépôts de déchets inertes et boues de dragage prévus à l'article D.II.30;
  - d) pour des actes et travaux liés à des activités non agricoles en zone agricole, visés à l'article D.II.36, §2, alinéas 1<sup>er</sup> et 3;
  - e) pour le placement d'une ou de plusieurs enseignes ou dispositifs de publicité;
  - f) pour l'établissement d'un dépôt de véhicules usagés, de mitraille, de matériaux ou de déchets à l'exception des parcs à conteneurs;
  - g) pour l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes qui ne sont pas soumis à autorisation en vertu du Code du tourisme;
  - h) pour des carrières de pierres ornementales en application de l'article D.IV.11;
- 2<sup>o</sup> pour des infrastructures provisoires relatives à des équipements communautaires ou de service public;
- 3<sup>o</sup> pour des projets portant sur des établissements temporaires ou d'essai au sens du décret relatif au permis d'environnement.

La durée du permis peut être limitée s'il est relatif à des actes et travaux dans une zone qui n'est pas destinée à l'urbanisation.

§2. Au terme du délai autorisé, le bénéficiaire du permis est tenu de remettre les lieux en l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis. L'autorité compétente peut exiger la fourniture des garanties nécessaires à l'exécution des obligations de remise en l'état des lieux.

## **Chapitre III - La péremption des permis**

### **Section première - La péremption du permis d'urbanisation**

#### Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie restante lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1<sup>er</sup>, alinéa 3.

#### Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

#### Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé conformément aux articles D.IV.84 et D.IV.85.

### *Section 2 - La péremption des permis*

#### Art. D.IV.84

§1<sup>er</sup>. Le permis d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1<sup>er</sup>.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, dans le cas visé aux articles D.IV.22, alinéas 1<sup>er</sup> et 4 et D.IV.25, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au §1<sup>er</sup>. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au §2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1<sup>er</sup>, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

### *Section 3 - Dispositions communes*

#### Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

#### Art. D.IV.86

Lorsque le permis d'urbanisation ou le permis d'urbanisme est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

#### Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

## **Chapitre IV - La suspension du permis**

#### Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis d'urbanisation ou d'urbanisme ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

#### Art. D.IV.89

Un permis d'urbanisation ou un permis d'urbanisme peut être suspendu dans les cas suivants:

- 1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.

#### Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

## Chapitre V - Le retrait de permis

### Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis d'urbanisation ou un permis d'urbanisme ne peut être retiré que dans les cas suivants :

- 1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine.

## Chapitre VI - La cession du permis

### Art. D.IV.92

§1<sup>er</sup>. En cas de cession du permis d'urbanisation, du permis d'urbanisme de constructions groupées ou du permis d'urbanisme non intégralement mis en œuvre, intervenant avant l'échéance du délai de péremption de ce permis, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

La notification contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis et des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des conditions et obligations visées aux articles D.IV.54, D.IV.59, et D.IV.60 prescrites.

## Chapitre VII - La renonciation au permis

### Art. D.IV.93

§1<sup>er</sup>. Le titulaire d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation doit être expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.

## Chapitre VIII - La modification du permis d'urbanisation

### Art. D.IV.94

Soit à l'initiative du collège communal, soit à la demande de tout titulaire d'un droit réel sur un lot visé par un permis d'urbanisation, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> la seule retranscription de tout ou partie des documents contenus dans le permis d'urbanisation dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

### Art. D.IV.95

§1<sup>er</sup>. Les dispositions réglant le permis d'urbanisation sont applicables à sa modification. Toutefois, le dossier de demande visé à l'article D.IV.28 ne doit comporter que les éléments en lien avec la modification projetée.

Le collège communal adresse, par envoi, une copie conforme de sa demande à tous les titulaires d'un droit réel sur un lot. La preuve des envois est annexée à la demande. Les réclamations éventuelles sont adressées au fonctionnaire délégué, par envoi, dans les trente jours de la réception de la copie conforme de la demande.

§2. En cas d'initiative du collège communal, la demande de modification est soumise à l'article D.IV.22.

§3. En cas de demande d'un titulaire d'un droit réel sur un lot et avant d'introduire la demande, celui-ci en adresse une copie conforme, par envoi, à tous les titulaires d'un droit réel sur un lot qui n'ont pas contresigné la demande. La preuve des envois est annexée à la demande.

Les réclamations éventuelles sont adressées au collège communal, par envoi, dans les trente jours de la réception de la copie conforme de la demande.

### Art. D.IV.96

La modification du permis d'urbanisation n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisation dont la modification est demandée.

## TITRE IV – EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME

### Art. D.IV.97

Le certificat d'urbanisme n° 1 communique et atteste les informations dont la liste suit, relatives aux parcelles

cadastrales ou parties de parcelles désignées dans la demande :

- 1° les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables;
- 2° si le bien immobilier est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme;
- 3° la situation au regard du projet de plan de secteur;
- 4° la situation au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un projet de guide communal d'urbanisme ou encore d'un permis d'urbanisation;
- 5° si le bien est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation et, selon le cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant, ainsi que la date de l'arrêté du Gouvernement correspondant;
- 6° si le bien est :
  - a) situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.6, D.V.8 ou D.V.9;
  - b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine;
  - c) classé en application de l'article 196 du même Code;
  - d) situé dans une zone de protection visée à 209 du même Code;
  - e) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du même Code;
  - f) dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine;
- 7° si le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;
- 8° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols;
- 9° si le bien est exposé à un risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé à proximité d'une réserve naturelle domaniale ou naturelle, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide, d'intérêt biologique ou d'une réserve forestière ou à proximité d'un site Natura 2000 au sens D.IV.57;

La commune et le Gouvernement peuvent compléter la liste des informations contenues dans le certificat.

Le Gouvernement met à disposition des communes les informations visées ci-dessus.

## Art. D.IV.98

L'appréciation formulée par le collège communal ou par le fonctionnaire délégué sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat.

Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas liés par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2.

## TITRE VI - OBLIGATIONS D'INFORMATION SUR LE STATUT ADMINISTRATIF DES BIENS

### Chapitre premier – Mentions dans les actes de cession

## Art. D.IV.99

§1<sup>er</sup>. Dans tout acte entre vifs, sous seing privé ou authentique, de cession, qu'il soit déclaratif, constitutif ou translatif, de droit réel ou personnel de jouissance de plus de neuf ans, en ce compris les actes de constitution d'hypothèque ou d'antichrèse, à l'exception cependant des cessions qui résultent d'un contrat de mariage ou d'une modification de régime matrimonial et des cessions qui résultent d'une convention de cohabitation légale ou d'une modification d'une telle convention, relatif à un immeuble bâti ou non bâti, il est fait mention :

- 1° des informations visées à l'article D.IV.97;
- 2° de l'existence, de l'objet et de la date des permis de lotir, des permis d'urbanisation, des permis de bâtir et d'urbanisme, délivrés à partir du 22 avril 1962, ainsi que des certificats d'urbanisme et, pour la région de langue française, des certificats de patrimoine qui datent de moins de deux ans;
- 3° des données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols;
- 4° si le bien est exposé à un risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé à proximité d'une réserve naturelle domaniale ou naturelle, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide, d'intérêt biologique ou d'une réserve forestière ou à proximité d'un site Natura 2000 au sens D.IV.57;
- 5° des observations du collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102.

Chacun de ces actes comporte en outre l'information :

- 1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article

D.IV.5, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;

- 2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisation et des permis d'urbanisme;
- 3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

§2. Le Gouvernement met à disposition des notaires les informations visées à l'article D.IV.101.

Le Gouvernement arrête les conditions et modalités d'accès aux informations visées à l'article D.IV.97.

#### Art D.IV.100

L'obligation de mention incombe au titulaire du droit cédé, à son mandataire ou à l'officier instrumentant. Si les informations à mentionner ne peuvent être fournies par ceux-ci, elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105. À défaut de réponse de l'administration intéressée dans le délai prévu, le titulaire du droit cédé, son mandataire ou l'officier instrumentant mentionne dans l'acte la date de l'envoi recommandé contenant la demande d'informations ou du récépissé de la demande d'informations, indique que les informations n'ont pas été données et que l'acte est passé en dépit du défaut de réponse de l'administration.

### Chapitre II – Acte préalable à toute division

#### *Section première – Division postérieure à l'octroi d'un permis*

#### Art. D.IV.101

Préalablement à tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel portant sur un lot visé par un permis d'urbanisation ou un permis d'urbanisme de constructions groupées, il doit être dressé acte devant notaire de la division qui se rapporte aux lots et qui mentionne le permis ainsi que, le cas échéant, les modalités de gestion des parties communes à tout ou partie des lots.

L'acte est transcrit à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel le bien est situé, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte

#### *Section 2 – Division non soumise à permis*

#### Art. D.IV.102

§1<sup>er</sup>. En cas de division d'un bien qui ne fait pas l'objet d'une demande de permis d'urbanisation et dont tout ou partie des lots à former sont destinés en tout ou en partie à l'habitation, le notaire communique au collège communal et au fonctionnaire délégué, trente jours au moins avant la date prévue pour la vente publique ou la signature de l'acte, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination de chaque lot formé qui sera mentionnée dans l'acte.

Le collège communal ou le fonctionnaire délégué notifiant, éventuellement, leurs observations à titre de renseignements. Celles-ci sont mentionnées dans l'acte, de même que les mentions prévues par l'article D.IV.99, §1<sup>er</sup>.

Au besoin, ces informations sont demandées aux administrations de la manière établie à l'article D.IV.105, et, à défaut de réponse dans le délai, l'acte peut être passé.

Les actes sous seing privé et les actes authentiques qui constatent ces opérations contiennent la même déclaration et les mêmes mentions.

§2. Le présent article vaut pour tout acte translatif ou déclaratif constitutif d'un droit réel d'une partie non bâtie d'un immeuble

### Chapitre III – Acte postérieur à la modification du permis d'urbanisation

#### Art. D.IV.103

Lorsque le demandeur a obtenu une modification du permis d'urbanisation, préalablement à tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel ou à tout autre acte conférant un droit personnel de jouissance de plus de neuf ans, il doit être dressé acte devant notaire des modifications apportées au permis d'urbanisation.

L'acte qui se rapporte au lot est transcrit à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel le bien est situé, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte.

### Chapitre IV - Information sur la cession des permis

#### Art. D.IV.104

À l'occasion de tout acte translatif, constitutif ou déclaratif de droits réels immobiliers, tel que visé à l'article 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 emportant cession d'un permis au sens de l'article D.IV.92, le notaire donne lecture de l'article D.IV.92, aux parties présentes et en fait mention dans l'acte.

### TITRE V – RENSEIGNEMENTS A FOURNIR

#### Art. D.IV.105

Le Gouvernement détermine :

- 1° les conditions dans lesquelles les administrations intéressées délivrent aux personnes qui en font la demande des copies ou extraits du plan de secteur, des prescriptions réglementaires qui les accompagnent, des plans d'alignement, des guides régionaux et communaux d'urbanisme, des schémas de développement pluricommunaux, des schémas communaux ainsi que des périmètres soumis au droit de péremption;

- 2° les conditions dans lesquelles tout tiers intéressé peut obtenir auprès des mêmes administrations communication du contenu des permis d'urbanisme ou d'urbanisation délivrés;
- 3° les conditions dans lesquelles les propriétaires riverains peuvent obtenir, auprès des mêmes administrations, les renseignements qu'ils sollicitent sur une demande de permis d'urbanisme ou d'urbanisation;
- 4° les conditions dans lesquelles les intéressés peuvent obtenir, auprès des mêmes administrations, les renseignements qu'ils sollicitent sur la destination d'un bien qu'ils désirent acquérir, prendre en emphytéose ou en superficie;
- 5° les conditions dans lesquelles ceux qui sont tenus de prodiguer les informations prévues à l'article D.IV.97 peuvent les obtenir auprès des administrations intéressées.

## **TITRE VI – DES PERMIS EN RELATION AVEC D'AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES**

### **Art. D.IV.106**

Le permis d'urbanisme est délivré par le fonctionnaire délégué lorsqu'il est sollicité par le titulaire d'un permis de recherche de mines ou par le concessionnaire d'une mine.

Le fonctionnaire délégué peut accorder le permis dérogeant au plan de secteur ou à un plan d'alignement d'une voie communale ou en s'écartant des guides et schémas.

### **Art. D.IV.107**

Par dérogation aux articles D.IV.5 et D.IV.22, en cas de projet mixte au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 11°, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, un permis unique tenant lieu de permis d'urbanisme au sens du présent Code est délivré conformément aux dispositions visées au chapitre XI du décret précité.

Par dérogation aux articles D.IV.5 et D.IV.22, en cas de projet intégré au sens de l'article xxx du décret du XXX relatif aux implantations commerciales, un permis intégré tenant lieu de permis d'urbanisme au sens du présent Code est délivré conformément aux dispositions visées au Titre II du décret précité.

### **Art. D.IV.108**

La poursuite des activités autorisées par un permis délivré avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et qui ne correspondent pas aux prescriptions de ce plan ou d'un périmètre est admise jusqu'à l'expiration du délai de validité du permis. Le renouvellement de cette autorisation peut être accordé par l'autorité compétente dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, sans préjudice de l'article D.IV.109.

### **Art. D.IV.109**

Les dérogations et les écarts accordés en application du présent Livre sont applicables aux actes relevant d'autres législations qui sont relatifs au même projet.

## **TITRE VII - DROIT TRANSITOIRE**

### **Chapitre I - Procédure**

### **Art. D.IV.110**

Les demandes de permis de bâtir, de permis d'urbanisme, de permis d'urbanisme de constructions groupées, de permis de lotir ou de permis d'urbanisation dont l'accusé de réception est antérieur à une des modifications de la législation de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme applicable en Région wallonne, poursuivent leur instruction sur la base des dispositions en vigueur à la date de l'accusé de réception de la demande.

Les demandes de permis visées à l'article D.IV.25 dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du Code poursuivent leur instruction selon les dispositions du Code.

Les permis délivrés par le Gouvernement en application de l'article 2 du décret du 17 juillet 2008 relatif à quelques permis pour lesquels il existe des motifs impérieux d'intérêt général, de même que ceux visés aux articles 5 à 17 du même décret, partiellement annulé par l'arrêt du 22 novembre 2012 et du 13 février 2014 de la Cour constitutionnelle, et qui entrent dans une des catégories visées à l'article D.IV.25, §1<sup>er</sup>, du Code, peuvent être déposés en tant que projet de décret au Parlement en application de l'article D.IV.50.

### **Art. D.IV.111**

Il existe dans le chef de la partie requérante une présomption de désistement du recours visé à l'article 119 du CWATUP ou du CWATUPE lorsque celle-ci n'a pas introduit de rappel dans un délai de cinq ans suite la date de réception du recours du Gouvernement.

Passé ce délai, le Gouvernement ou la personne qu'il délègue à cette fin peut envoyer au requérant un courrier lui demandant s'il souhaite poursuivre la procédure en cours. A défaut de réponse envoyée dans un délai de nonante jours à dater de l'envoi, le Gouvernement décide que le recours est sans objet. La décision du Gouvernement est envoyée simultanément au collègue communal et au fonctionnaire délégué.

### **Art. D.IV.112**

Les dispositions en vigueur avant la date d'entrée en vigueur du Code pour les déclarations urbanistiques préalables envoyées ou déposées avant l'entrée en vigueur du Code leur sont applicables.

Art. D.IV.113

Les demandes d'ouverture, de modification ou de suppression d'une voirie communale dont l'enquête publique est clôturée à la date d'entrée en vigueur du Code poursuivent leur instruction sur la base des dispositions en vigueur à la date de l'accusé de réception de la demande.

## Chapitre II – Effets juridiques

### Section première - Les permis d'urbanisation

#### Sous-section première – Valeur juridique

Art. D.IV.114

Les permis de lotir en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code deviennent des permis d'urbanisation et acquièrent leur valeur indicative.

Les permis d'urbanisation en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code, en ce compris ceux qui ont acquis valeur de rapport urbanistique et environnemental, acquièrent valeur indicative.

#### Sous-section 2 – Péremption

Art. D.IV.115

Les permis de lotir et les permis d'urbanisation en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code se périment selon les articles D.IV.81 à D.IV.83 et D.IV.85 à D.IV.87.

Art. D.IV.116

§1<sup>er</sup>. Les lotissements en cours à la date du 22 avril 1962 peuvent être continués sans permis lorsque les lotisseurs justifient d'un accord antérieur de l'administration de l'urbanisme.

Sauf cas de force majeure, l'accord est toutefois périmé lorsque, à la date du 1<sup>er</sup> octobre 1970, il n'a été entrepris aucun des travaux qui y sont prévus en vue de l'ouverture de voies de communication nouvelles, de la modification ou de la suppression de voies de communication existantes, projetées et admises dans l'accord.

Si des travaux ont été entrepris, le permis est périmé lorsqu'ils n'ont pas été achevés avant le 31 décembre 1972.

Si les lotissements devaient être réalisés le long d'une voirie existante suffisamment équipée, l'accord est de même périmé lorsque la vente d'au moins un tiers des parcelles n'a pas été enregistrée avant le 1<sup>er</sup> octobre 1970.

§2. Sont périmés, sauf cas de force majeure:

1° les permis de lotir délivrés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1965 et prévoyant l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification de voies de communication existantes ou la suppression de celles-ci, lorsqu'aucun travail d'aménagement de ces voies prévu par le permis n'a été entrepris à la date du 1<sup>er</sup> octobre 1970;

2° les permis délivrés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1965 et pour lesquels les travaux d'aménagement prévus n'ont pas été achevés dans un délai de trois ans à partir du 1<sup>er</sup> octobre 1970 ou, en cas de prorogation, avant le cinquième anniversaire de la délivrance du permis.

§3. Sont de même périmés:

1° les permis de lotir délivrés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966, qui concernent les lotissements à réaliser le long d'une voirie existante suffisamment équipée, lorsque la vente d'au moins une des parcelles n'a pas été soumise à la formalité de l'enregistrement avant le 1<sup>er</sup> octobre 1970;

2° les permis de lotir délivrés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1966, qui concernent les lotissements à réaliser le long d'une voirie suffisamment équipée, lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans d'au moins un tiers des parcelles n'a pas été soumise à la formalité de l'enregistrement dans un délai de cinq ans à partir de la date du permis.

#### Sous-section 3 – Modification

Art. D.IV.117

Les permis de lotir devenus permis d'urbanisation et les permis d'urbanisation se modifient selon les modalités des articles D.IV.94 à D.IV.96.

#### Section 2 – Les permis d'urbanisme – péremption

Art. D.IV.118

Les permis d'urbanisme non périmés à la date d'entrée en vigueur du Code se périment selon les articles D.IV.84 à D.IV.87.

## LIVRE V – L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET L'URBANISME OPÉRATIONNELS

### TITRE PREMIER – LES SITES A RÉAMÉNER

#### Chapitre premier – Généralités

Art. D.V.1

Pour l'application du présent chapitre, il faut entendre par :

1° « site » : un bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui était destiné à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé; n'est pas considérée comme étant exercée l'activité de toute personne physique ou de toute personne morale qui n'est pas en règle avec les dispositions légales qui régissent l'exercice de son activité; le site est délimité par le périmètre

comprenant l'ensemble des biens immobiliers visés ci-dessus; le périmètre peut également s'étendre :

- a) à un ou des biens immobiliers ou parties de biens immobiliers encore affectés à une activité, à la condition que le réaménagement du site permette la poursuite de cette activité;
  - b) à un ou des biens immobiliers ou parties de biens immobiliers, sièges d'une activité mais occupés à titre précaire;
  - c) à un ou des biens immobiliers ou parties de biens immobiliers affectés ou destinés au logement;
- 2° « réaménager un site » : y réaliser des actes et travaux de réhabilitation, de rénovation, d'assainissement du terrain au sens de l'article 2, 10°, du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, de construction ou de reconstruction en ce compris les études y relatives; le Gouvernement peut arrêter la liste des actes et travaux.

## Chapitre II – Procédure

### Art. D.V.2

§1<sup>er</sup>. le Gouvernement peut arrêter qu'un site, dont il fixe le périmètre, doit être réaménagé

- 1° soit d'initiative;
- 2° soit sur la proposition d'une commune, d'une intercommunale ayant dans son objet social l'aménagement du territoire ou le logement, d'une association de communes, d'un centre public d'action sociale, d'une régie communale, de la Société de rénovation et d'assainissement des sites industriels (SORASISA), de la Société d'assainissement et de rénovation des sites industriels du Brabant wallon (SARSI sa), de la Société wallonne du Logement et des sociétés immobilières de service public qu'elle agréée, de la Société publique d'aide à la qualité de l'environnement visée à l'article 39 du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets;
- 3° soit sur la proposition d'un ou plusieurs propriétaires ou titulaires d'un droit réel.

Le cas échéant, le Gouvernement motive au regard de l'article D.68 du Code de l'environnement sa décision de soumettre ou non à étude d'incidences les actes et travaux projetés pour la réhabilitation et la rénovation du site.

L'arrêté est publié conformément aux articles D.VIII.22 et suivants.

§2. L'arrêté du Gouvernement est fondé sur un dossier comportant la justification du périmètre au regard des critères de l'article D.V.1, une carte représentant le périmètre selon le modèle arrêté par le Gouvernement, et, le cas échéant les actes et travaux projetés pour la réhabilitation, la rénovation et l'assainissement du terrain ainsi que l'évaluation des incidences sur l'environnement conformément à l'article D.65 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement..

§3. Le Gouvernement envoie l'arrêté visé au paragraphe 1<sup>er</sup> et le soumet pour avis :

- 1° au collège communal de la ou les communes du lieu où le bien immobilier est situé;
- 2° d'après les indications cadastrales, aux propriétaires des biens immobiliers concernés;
- 3° la commission communale ou, à défaut, la Commission régionale;
- 4° à toute personne, instance ou service qu'il juge utile de consulter.

Les avis sont transmis au Gouvernement dans les trente jours de la réception de l'arrêté. À défaut, ils sont réputés favorables.

§4. Dans les quinze jours de la réception de l'arrêté du Gouvernement, le ou les propriétaires ont l'obligation d'en informer tout titulaire d'un droit réel, tout locataire ou tout occupant du bien immobilier concerné ainsi que toute personne qu'ils auraient chargée d'exécuter des travaux sur le bien visé ou qu'ils auraient autorisée à en exécuter. L'envoi aux propriétaires fait mention de cette obligation.

§5. Dans les quinze jours de la réception de l'arrêté du Gouvernement, le collège communal le soumet à l'enquête publique visée au Titre I<sup>er</sup> du Livre VIII.

§6. Le cas échéant, le dossier est modifié ou complété sur la base des avis visés aux paragraphes 3, et des résultats de l'enquête publique.

§7. Le Gouvernement adopte définitivement le périmètre du site à réaménager, et le cas échéant, moyennant motivation au regard des articles D.64 et D.68 du Code de l'environnement autorise, éventuellement sous conditions, les actes et travaux projetés pour la réhabilitation et la rénovation du terrain.

L'arrêté visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des travaux de réhabilitation et de rénovation.

L'arrêté du Gouvernement est publié conformément aux articles D.VIII.22 et suivants.

Le Gouvernement envoie une copie de l'arrêté aux destinataires visés au paragraphe 3.

Dans les quinze jours de la réception de la copie de l'arrêté, le ou les propriétaires en donnent connaissance aux personnes visées au paragraphe 4. L'envoi aux propriétaires fait mention de cette obligation.

§8. Le périmètre du site à réaménager peut être adopté par le Gouvernement conjointement à l'inscription d'une zone d'enjeu régional, d'une zone d'enjeu communal ou d'une zone destinée à l'urbanisation ne nécessitant pas de compensation conformément aux articles D.II. 51 et D.II. 52.

§9. Le Gouvernement peut modifier le périmètre visé au paragraphe 7. Les dispositions réglant l'établissement du périmètre sont applicables à sa révision.

§10. Au terme du réaménagement du site ou lorsque les motifs qui ont justifié sa reconnaissance en site à réa-

ménager sont dépassés, le Gouvernement peut abroger en tout ou en partie le périmètre visé au paragraphe 7.

L'arrêté est publié conformément aux articles D.VIII.22 et suivants.

§11. Le Gouvernement peut arrêter des dispositions d'exécution du présent article.

#### **Chapitre IV – Investigations**

##### **Art. D.V.3**

Le Gouvernement peut prescrire les règles de procédure relatives aux investigations nécessaires en vue de recueillir les renseignements devant servir à l'application du présent titre et de ses arrêtés d'exécution. Il désigne les agents compétents pour faire les investigations.

Les agents désignés pour procéder aux investigations et contrôles peuvent notamment:

- 1° se faire produire à première réquisition ou rechercher tous documents, pièces ou livres utiles à l'accomplissement de leur mission;
- 2° prendre ou faire prendre les copies photographiques de documents soumis à leur contrôle et faire des constatations par prises de vues photographiques;
- 3° moyennant autorisation du juge de police, pénétrer entre 8 heures et 18 heures dans les immeubles situés dans le site à rénover;
- 4° pénétrer sur le site en vue de procéder, ou de faire procéder, aux prélèvements ou analyses des sols en vue de déceler ou de mesurer leur éventuelle contamination.

Les agents visés au présent article peuvent requérir des agents de la force publique qui seront tenus de leur prêter assistance dans l'exercice de leur mission.

#### **Chapitre V – Aliénation**

##### **Art. D.V.4**

§1<sup>er</sup>. À dater de la réception de l'arrêté du Gouvernement visé à l'article D.V.2, §1<sup>er</sup>, jusqu'à la réception de l'arrêté visé à l'article D.V.2, §7, les propriétaires ne peuvent aliéner ou grever de droits réels les biens situés dans le site à réaménager, sans l'autorisation du Gouvernement.

Le Gouvernement envoie sa décision dans les trois mois de réception de la demande qui lui en est faite. À défaut, la décision est réputée favorable.

Lorsque les biens situés dans le site à réaménager sont couverts par un permis d'urbanisation, l'autorisation du Gouvernement porte également sur les ventes ultérieures de ses lots.

Lorsque le Gouvernement a autorisé l'aliénation ou la constitution de droits réels, ou lorsque son autorisation est réputée favorable, le nouveau titulaire de droits réels est tenu aux mêmes obligations que l'ancien.

§2. En cas de méconnaissance des obligations découlant du paragraphe 1<sup>er</sup>, toute cession ou constitution de droit réel est annulable à la demande de la Région.

§3. L'officier public qui passe un acte de cession ou de constitution de droit réel sans qu'ait été obtenue au préalable l'autorisation prévue au §1<sup>er</sup> est passible d'une amende de 12,5 à 125 euros sans préjudice de dommages et intérêts.

#### **Chapitre VI – Droit transitoire**

##### **Art. D.V.5**

Tout site d'activité économique désaffecté reconnu provisoirement avant le 1<sup>er</sup> janvier 2006 poursuit son instruction selon la procédure qui leur était applicable avant l'entrée en vigueur du Code. A son adoption définitive, il a qualité de site à réaménager au sens de l'article D.V.2, §7.

Tout site d'activité économique désaffecté reconnu définitivement avant le 1<sup>er</sup> janvier 2006 a la qualité de site à réaménager arrêté par le Gouvernement en application de l'article D.V.2, §7.

Tout site à réaménager reconnu définitivement à la date d'entrée en vigueur du Code a la qualité de site à réaménager arrêté par le Gouvernement en application de l'article D.V.2, §7.

Les sites à réaménager en cours d'instruction au jour de l'entrée en vigueur du Code poursuivent leur instruction selon la procédure qui leur était applicable avant l'entrée en vigueur du Code. A leur adoption définitive, ils ont la qualité de site à réaménager au sens de l'article D.V.2, §7.

### **Titre II – DES SITES DE RÉHABILITATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE ET DE LA CONSERVATION DE LA BEAUTÉ DES PAYSAGES**

#### **Chapitre premier - Des sites de réhabilitation paysagère et environnementale**

##### **Art. D.V.6**

§1<sup>er</sup>. Le Gouvernement adopte la liste des sites dont la réhabilitation aux niveaux paysager et environnemental est d'intérêt régional.

Chacun des sites de cette liste est identifié provisoirement par référence aux indications cadastrales des biens immobiliers qui le composent.

§2. Pour chacun de ces sites, le Gouvernement fixe le périmètre du site et, le cas échéant, autorise, éventuellement sous conditions, les actes et travaux projetés pour la réhabilitation et la rénovation et l'assainissement du terrain selon les modalités visées visées à l'article D.V.2.

§3. Le Gouvernement prend à sa charge son acquisition, s'il échet, ainsi que, en tout ou en partie, les études et travaux visés à l'article D.V.1, 2°.

## Chapitre II – De la conservation de la beauté des paysages

### Art. D.V.7

§1<sup>er</sup>. A la requête de la Région ou des personnes visées à l'article D.V.2 , alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, tout propriétaire ou titulaire d'un droit réel immobilier sur les biens compris dans le périmètre d'un site de réhabilitation paysagère et environnementale peut être tenu de réaliser les études et travaux ayant pour effet de restaurer l'aspect des lieux tant au niveau paysager qu'au niveau environnemental.

À défaut de se conformer à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le propriétaire ou titulaire d'un droit réel immobilier peut y être contraint par le tribunal compétent.

À défaut d'exécution dans le délai fixé par le tribunal, les travaux visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> sont exécutés d'office par les soins de la Région ou de la personne visée à l'article D.V.2 , alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, aux frais du propriétaire ou du titulaire d'un droit réel immobilier.

À défaut de remboursement des frais à sa première demande, la Région procède ou fait procéder pour le compte de la personne visée à l'article D.V.2 , alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, à l'expropriation des biens conformément aux articles D.VI.1 et suivants, auquel cas il ne peut être tenu compte de la plus-value issue des travaux déjà exécutés.

§2. Les travaux de réhabilitation et de rénovation ordonnés par le tribunal en application du paragraphe 1<sup>er</sup>, sont exécutés sans que doive être obtenu de permis.

## Chapitre III - Droit transitoire

### Art. D.V.8

Tout site d'intérêt régional figurant dans la liste adoptée par le Gouvernement avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et non reconnu définitivement en qualité de site de réhabilitation paysagère et environnementale poursuit son instruction selon la procédure qui leur était applicable avant l'entrée en vigueur du Code. A son adoption définitive, il a qualité de site de réhabilitation paysagère et environnementale au sens de l'article. D.V.6, §2.

Tout site d'intérêt régional reconnu définitivement avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005 a la qualité de site de réhabilitation paysagère et environnementale au sens de l'article D.V.6, §2.

Tout site de réhabilitation paysagère et environnementale reconnu définitivement à la date d'entrée en vigueur du Code a la qualité de site de réhabilitation paysagère et environnementale en application de l'article D.V.6, §2.

Les sites de réhabilitation paysagère et environnementale en cours d'instruction au jour de l'entrée en vigueur du Code poursuivent leur instruction selon la procédure qui leur était applicable avant l'entrée en vigueur du Code. A leur adoption définitive, ils ont la qualité de site de réhabilitation paysagère et environnementale au sens de l'article D.V.6. §2.

## Titre III – DES PÉRIMÈTRES DE REMEMBREMENT URBAIN

### Chapitre premier - Généralités

#### D.V.9

Le périmètre de remembrement urbain vise tout projet d'urbanisme de requalification et de développement de fonctions urbaines qui nécessite la création, la modification, l'élargissement, la suppression ou le surplomb de la voirie par terre et d'espaces publics.

### Chapitre II – Procédure

#### D.V.10

Le périmètre est arrêté par le Gouvernement, d'initiative ou sur la proposition du conseil communal ou du fonctionnaire délégué. Sauf lorsqu'il propose le périmètre, le conseil communal transmet son avis dans le délai de quarante-cinq jours à dater de la demande du fonctionnaire délégué. A défaut, l'avis est réputé favorable. Lorsque l'avis est défavorable, la procédure n'est pas poursuivie.

L'arrêté du Gouvernement est fondé sur un dossier comportant la justification du périmètre au regard des critères de l'article D.V.9, les éléments requis pour la demande de permis relative au projet d'urbanisme en exécution du Livre IV, en ce compris l'évaluation des incidences y relative requise en application de l'article 165 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement, et pour le dossier technique visé à l'article 11 du décret du 5 février 2014 relatif à la voirie communale.

La demande de permis d'urbanisme peut concerner une partie du périmètre de remembrement urbain.

#### D.V.11

§1<sup>er</sup>. Le projet de périmètre accompagné du dossier visé à l'article D.V.10, al.2 est soumis préalablement aux mesures particulières de publicité, à la consultation de la commission communale, si elle existe, selon les modalités visées aux articles D.VIII.7 et suivants, ainsi qu'aux consultations visées à l'article D.IV.35.

Les services et commissions transmettent leur avis dans le délai visé à l'article D.IV.37, alinéas 1<sup>er</sup> et 2. Le collège communal transmet son avis dans le délai de septante-cinq jours à dater de la réception de la demande du fonctionnaire délégué. L'avis du collège communal contient la décision du conseil communal sur l'ouverture, la modification ou la suppression de la voirie communale concernée au sens du décret précité. A défaut, l'avis est réputé favorable.

Un recours contre la décision du conseil communal sur la voirie peut être introduit selon les dispositions visées aux articles 18 et suivants du même décret. Dans

ce cas, les délais d'instruction de la demande de permis sont prorogés du délai utilisé pour l'obtention de la décision définitive relative à la voirie communale.

§2. Le Gouvernement adopte définitivement le périmètre de remembrement urbain.

L'arrêté visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> vaut permis d'urbanisme, permis d'urbanisme de construction groupée ou permis d'urbanisation pour le projet visé à l'article D.V.9, en ce compris pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie communale.

L'arrêté du Gouvernement est publié conformément aux articles D.VIII.22 et suivants.

§3. Toute demande de permis ultérieure à l'adoption du périmètre, modificative ou complémentaire ou tout recours contre une décision de permis d'urbanisme au sein du périmètre de remembrement urbain sont instruits selon les dispositions du Livre IV.

§4. Au terme de la réalisation du projet ou sur la proposition du conseil communal ou du fonctionnaire délégué, le Gouvernement abroge ou modifie le périmètre.

L'arrêté qui établit, modifie ou abroge le périmètre est publié conformément aux articles D.VIII.22 et suivants.

#### **TITRE IV - DE LA REVITALISATION URBAINE**

##### **Art. D.V.12**

§1<sup>er</sup>. L'opération de revitalisation urbaine est une action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service, par la mise en œuvre de conventions associant la commune et le secteur privé.

§2. Lorsqu'une commune et une ou plusieurs personnes physiques ou morales de droit privé établissent une convention relative à une opération de revitalisation urbaine, la Région peut, selon les dispositions arrêtées par le Gouvernement, accorder à la commune une subvention à concurrence de 100% couvrant le coût :

- 1° des aménagements du domaine public correspondant à :
  - a) l'équipement ou l'aménagement en voirie, égout, éclairage public, réseaux de distribution et abords;
  - b) l'aménagement d'espaces verts;
  - c) l'équipement urbain à usage collectif, tel que défini par le Gouvernement;
- 2° des honoraires d'auteur de projet concernant les aménagements du domaine public, selon les modalités fixées par le Gouvernement.

§3. Les aménagements et les biens immobiliers visés au §1<sup>er</sup> sont localisés dans un périmètre de revitalisation urbaine, arrêté par le Gouvernement sur proposition du conseil communal.

§4. La convention visée au §2 doit respecter le principe selon lequel, pour chaque euro pris en charge par la Région, la ou les personnes physiques ou morales de droit privé visées au même § doivent investir deux euros minimum dont au moins un dans une ou plusieurs des actions suivantes :

- 1° la transformation et l'amélioration de logements insalubres améliorables;
- 2° la démolition de logements insalubres et la construction de logements au même endroit;
- 3° la transformation d'immeubles en vue d'y aménager des logements;
- 4° la construction de logements.

§5. Afin que la commune puisse bénéficier de la subvention visée au §2, le conseil communal adopte et introduit auprès du Gouvernement un dossier de revitalisation urbaine.

Le Gouvernement arrête la composition et la procédure d'approbation des dossiers de revitalisation urbaine ainsi que les modalités d'octroi ou de remboursement de la subvention.

#### **TITRE V - DE LA RÉNOVATION URBAINE**

##### **Art. D.V.13**

§1<sup>er</sup>. L'opération de rénovation urbaine est une action d'aménagement globale et concertée, d'initiative communale, qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population locale et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres.

L'opération de rénovation urbaine vise à maintenir et à améliorer l'habitat par une ou plusieurs des actions suivantes :

- 1° la réhabilitation ou la construction de logements;
- 2° la création ou l'amélioration d'équipements collectifs tels que définis par le Gouvernement;
- 3° la création ou l'amélioration d'espaces verts;
- 4° la création ou l'amélioration de bâtiments destinés au commerce ou à des activités de service.

§2. Lorsqu'une commune réalise une opération de rénovation urbaine, la Région peut lui accorder une subvention.

Le Gouvernement arrête la composition et la procédure d'approbation du dossier de rénovation urbaine ainsi que les modalités d'octroi ou de remboursement de cette subvention.

Le conseil communal élabore le dossier de rénovation urbaine avec la Commission communale ou, à défaut, avec la Commission locale de rénovation urbaine et des représentants des habitants du quartier où s'inscrit le périmètre de rénovation.

## TITRE IV – DES ZONES D’INITIATIVES PRIVILÉGIÉES

### Art. D.V.14

§1<sup>er</sup>. Selon les dispositions arrêtées par le Gouvernement, des zones d’initiatives privilégiées sont créées dans le but de permettre des aides spécifiques et l’adaptation des aides existantes dans certaines zones géographiques déterminées.

§2. Le Gouvernement délimite les zones d’initiatives privilégiées dont :

- 1° des zones à forte pression foncière qui visent les communes où le prix du terrain à bâtir est plus élevé que la moyenne régionale;
- 2° des zones de requalification des noyaux d’habitat qui concernent les quartiers dont la dégradation progressive entraîne la désertion des lieux par la population;
- 3° des zones de développement global de quartier où sont menées des politiques intégrées de revitalisation qui concernent les quartiers où la composition de la population cumulée à la faible qualité de l’habitat génère des problèmes sociaux;
- 4° des zones de cités sociales à requalifier abritant une population similaire définie en 3°.

§3. Selon les modalités qu’il fixe, le Gouvernement détermine les opérations qu’il estime nécessaires dans les zones d’initiatives privilégiées.

## TITRE VII - DU FONDS D’AMÉNAGEMENT OPÉRATIONNEL ET DU FONDS D’ASSAINISSEMENT DES SITES À RÉAMÉNAGER ET DES SITES DE RÉHABILITATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

### Art. D.V.15

Il est créé, au sein du budget de la Région, un « Fonds d’aménagement opérationnel ».

Les recettes du Fonds sont constituées par :

- 1° les recettes, imputées au budget des voies et moyens, affectées aux dépenses qui découlent de l’application du présent livre;
- 2° le produit des ventes, revenus, créances, remboursements, effectués et recouverts par la Région, en application du présent livre;
- 3° le produit des emprunts spécialement émis pour favoriser l’acquisition ou la rénovation visé(e)s au présent livre;
- 4° toute ressource utile à l’acquisition ou la rénovation visé(e)s au présent livre et affectée en vertu des dispositions légales et conventionnelles.

Les dépenses du Fonds sont celles qui découlent de l’application du présent livre.

L’engagement et l’ordonnancement des dépenses à charge du Fonds sont effectués par le Gouvernement.

### Art. D.V.16

§1<sup>er</sup>. Il est créé un Fonds budgétaire des sites à réaménager et des sites de réhabilitation paysagère et environnementale, lequel constitue un Fonds budgétaire au sens de l’article 4, alinéa 2, du décret du 15 décembre 2011 portant organisation du budget et de la comptabilité des Services du Gouvernement wallon.

Sont affectés au Fonds visé à l’alinéa 1<sup>er</sup> :

- 1° les recettes résultant des taxes perçues en exécution du décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d’activité économique désaffectés;
- 2° les recettes résultant de la valorisation de sites à réaménager et des sites de réhabilitation paysagère et environnementales appartenant à la Région wallonne.

§2. Sur le crédit afférent au Fonds visé au paragraphe 1<sup>er</sup>, peuvent, exclusivement, être imputées :

- 1° les dépenses relatives à l’acquisition d’un droit réel sur tout site de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l’article D.V.6;
- 2° les dépenses relatives aux actes et travaux de construction, de reconstruction, de rénovation, de réhabilitation de bâtiments, d’aménagement d’infrastructures et d’équipement en vue de la mise en œuvre de nouveaux projets d’urbanisation sur les sites de réhabilitation paysagère et environnementale, en ce compris les études y relatives.

### Art. D.V.17

Selon les modalités arrêtées par le Gouvernement, la Région peut accorder une subvention :

- 1° en vue de l’acquisition d’un droit réel par une personne morale de droit public de tout ou partie de biens immobiliers repris dans un des périmètres visés à l’article D.VI.18;
- 2° à toute personne physique, morale de droit ou d’intérêt public ou morale de droit privé, pour des études préalables ou des actes et travaux qui se rapportent au réaménagement de sites visés aux articles D.V.1 et D.V.6 ou à l’embellissement extérieur destinés principalement à l’habitation;
- 3° d’un euro à une ou plusieurs personnes physiques ou morales de droit privé qui en conviennent et qui investissent trois euros dans des actes et travaux concernant un ou plusieurs biens immobiliers repris dans le périmètre de sites visés aux articles D.V.1 et D.V.6, dont au minimum deux euros consistent en l’aménagement ou la réalisation de logements, en ce compris les actes et travaux de réaménagement de ce ou de ces biens immobiliers.

## Chapitre II – Droit transitoire

### Art. D.V.18

Les subventions octroyées sur la base de la législation en vigueur et en cours d’exécution avant l’entrée en

vigueur du présent Code restent soumises aux dispositions d'application lors de leur octroi.

## **LIVRE VI - POLITIQUE FONCIÈRE**

### **TITRE PREMIER – DES EXPROPRIATIONS ET DES INDEMNITÉS**

#### **Chapitre premier - Les biens susceptibles d'expropriation**

##### **Art. D.VI.1**

Peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique toutes les acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation ou à la mise en œuvre :

- 1° des plans de secteur en ce compris des zones d'aménagement communal concerté à caractère économique ou non, des zones d'enjeu régional et des zones d'enjeu communal;
- 2° des schémas de développement pluricommunaux et communaux;
- 3° des schémas d'orientation local;
- 4° des périmètres des sites à réaménager et des sites de réhabilitation paysagère et environnementale;
- 5° des périmètres de revitalisation urbaine;
- 6° des périmètres de rénovation urbaine;
- 7° des périmètres de remembrement urbain;
- 8° des périmètres de zones vulnérables;
- 9° des actions visées à l'article D.V.14 dans les zones d'initiative privilégiée;
- 10° du plan relatif à l'habitat permanent, à l'intérieur des périmètres qu'il détermine.

#### **Chapitre II - Les pouvoirs expropriants**

##### **Art. D.VI.2**

Peuvent agir comme pouvoir expropriant la Région, les provinces, les communes, les régies communales autonomes, les intercommunales ayant dans leur objet social l'aménagement du territoire ou le logement ou le développement économique et les établissements publics et organismes habilités par la loi ou le décret à exproprier pour cause d'utilité publique.

#### **Chapitre III - La procédure administrative**

##### **Art. D.VI.3**

§1<sup>er</sup>. Pour procéder aux expropriations visées à l'article D.VI.1, le pouvoir expropriant doit être en possession d'un plan d'expropriation approuvé par le Gouvernement et s'appliquant à tout ou partie du territoire concerné.

§2. Le plan d'expropriation doit indiquer le périmètre des immeubles à exproprier, isolés ou groupés en zones, avec mention, d'après le cadastre, de la section, des numéros, de la contenance et de la nature des parcelles, ainsi que du nom des propriétaires.

Il doit également indiquer le ou les pouvoirs expropriants.

En ce qui concerne les travaux et opérations immobilières à réaliser, il peut se borner à reproduire les dispositions du plan, du schéma ou du périmètre visés à l'article D.VI.1.

##### **Art. D.VI.4**

Lorsque le plan d'expropriation est dressé en même temps que le plan, le schéma ou le périmètre visé à l'article D.VI.1, ils sont soumis ensemble aux formalités prévues pour l'adoption ou l'approbation du plan, du schéma ou le périmètre concerné.

##### **Art. D.VI.5**

§1<sup>er</sup>. Lorsque le plan d'expropriation est dressé postérieurement au plan, schéma ou périmètre visés à l'article D.VI.1, les propriétaires des biens compris dans le périmètre des immeubles à exproprier sont avertis individuellement, par écrit et à domicile, du projet. Ils envoient leurs observations au pouvoir expropriant dans les quarante-cinq jours de la réception de l'information précitée. Cependant, quand il est indispensable de prendre immédiatement possession d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles et que le Gouvernement le constate dans l'arrêté donnant force obligatoire au plan d'expropriation, le projet de plan d'expropriation n'est pas soumis aux mesures particulières de publicité.

Lorsque le plan d'expropriation est dressé par un autre pouvoir expropriant que la commune, le conseil communal émet un avis dans les quarante-cinq jours de la demande du Gouvernement; à défaut, l'avis est réputé favorable.

§2. Le Gouvernement approuve le plan d'expropriation dans les soixante jours de la réception du dossier complet. Ce délai peut être prolongé de trente jours par arrêté motivé.

À défaut de l'envoi de l'arrêté du Gouvernement dans ces délais, le pouvoir expropriant peut, par lettre recommandée à la poste, adresser un rappel au Gouvernement. Si, à l'expiration d'un nouveau délai de soixante jours prenant cours à la date de dépôt à la poste de la lettre recommandée contenant le rappel, le pouvoir expropriant n'a pas reçu la décision du Gouvernement, le plan d'expropriation est réputé refusé.

L'arrêté d'approbation est publié conformément aux articles D.VIII.22 et suivants

En outre, les propriétaires des biens compris dans le périmètre des immeubles à exproprier sont avertis individuellement, par écrit et à domicile, du dépôt du projet à la maison communale.

Si l'expropriation est décidée par un autre pouvoir, établissement public ou organisme, que la commune ou

sont situés les biens, les frais de l'enquête publique faite par la commune sont à la charge de l'expropriant.

#### **Chapitre IV - La procédure judiciaire**

##### **Art. D.VI.6**

L'expropriation est poursuivie selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique même si l'extrême urgence n'est pas avérée.

#### **Chapitre V - Le calcul des indemnités**

##### **Art. D.VI.7**

Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou moins-value, qui résulte des prescriptions du plan, du schéma ou du périmètre visés à l'article D.VI.1.

##### **Art. D.VI.8**

Des expropriations décrétées successivement en vue de la réalisation du plan, du schéma ou du périmètre visés à l'article D.VI.1, même révisés, sont, pour l'appréciation de la valeur des biens à exproprier, considérées comme formant un tout à la date du premier arrêté d'expropriation

##### **Art. D.VI.9**

La valeur prise en considération pour les acquisitions visées à l'article D.VI.1, 4°, est estimée en tenant compte du coût des études et travaux visés à l'article D.V.3, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, et ceux qui restent à exécuter

##### **Art. D.VI.10**

Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de l'augmentation de valeur acquise par ce bien à la suite de travaux ou modifications effectués après la clôture de l'enquête publique à laquelle une des décisions visées à l'article D.VI.1 aurait été soumise.

#### **Chapitre VI - Expropriation à la demande d'un tiers**

##### **Art. D.VI.11**

§1. À la demande du propriétaire ou des propriétaires possédant en superficie plus de la moitié des terrains repris dans l'îlot, le pouvoir expropriant peut exproprier les autres immeubles nécessaires à la réalisation ou la mise en œuvre des prescriptions visées à l'article D.VI.1, lorsque leur acquisition à l'amiable se sera révélée impossible. Le pouvoir expropriant doit être autorisé à cette fin par le Gouvernement.

La demande est adressée par envoi au pouvoir expropriant. Elle comporte les indications et documents suivants :

- 1° les nom, prénom, qualité et domicile du demandeur, ou la raison sociale et le siège s'il s'agit d'une personne morale;
- 2° un mémoire justifiant la demande;
- 3° un plan de situation indiquant les limites des parcelles appartenant au demandeur et celles des parcelles dont l'expropriation est demandée;
- 4° un certificat du conservateur des hypothèques relatif aux parcelles dont l'expropriation est demandée;
- 5° la justification des ressources nécessaires pour la réalisation de l'aménagement visé.

§2. Le ou les propriétaires de plus de la moitié des terrains nécessaires à la mise en œuvre d'un objectif visé à l'article D.VI.1, peuvent, dans les conditions prévues au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2 demander à être chargés de l'exécution des travaux d'aménagement.

##### **Art. D.VI.12**

§1<sup>er</sup>. Les terrains acquis en application de l'article D.VI.12 sont mis à la disposition des demandeurs par vente, emphytéose ou superficie.

L'acte de mise à disposition doit contenir une clause précisant les actes et travaux et les activités envisagés sur le bien exproprié, ainsi que les autres modalités de son utilisation et, notamment, la date à laquelle les actes, travaux et activités devraient commencer.

§2. En cas de vente, l'acte doit aussi contenir une clause selon laquelle le pouvoir expropriant a la faculté de racheter le bien, si l'utilisateur cesse l'activité indiquée ou s'il ne respecte pas les modalités d'utilisation. Dans cette hypothèse, et à défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat des terrains est déterminé par les comités d'acquisition d'immeubles agissant dans le cadre de la procédure en matière d'expropriation, sans considération de la plus-value qui aurait été acquise en violation des accords initiaux entre les parties.

D'autre part, et à défaut d'accord entre les parties, le matériel et l'outillage, les bâtiments construits et l'infrastructure établie depuis que le bien a été cédé par le pouvoir expropriant sont payés à leur valeur vénale lors du rachat du terrain. Cette valeur est déterminée par les comités visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

En cas de vente, l'utilisateur ne peut revendre le bien que moyennant l'accord de la Région ou de la personne de droit public venderesse; les clauses visées aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2 doivent figurer dans l'acte de revente.

#### **Chapitre VII - Comité d'acquisition**

##### **Art. D.VI.13**

À la demande du pouvoir expropriant, les comités d'acquisitions d'immeubles sont chargés de toutes les acquisitions et expropriations d'immeubles à effectuer pour l'exécution des plans, schémas et périmètres visés

à l'article D.VI.1. Quel que soit le pouvoir expropriant, lesdits comités ont qualité pour procéder, sans formalités spéciales à la vente publique ou de gré à gré des immeubles acquis ou expropriés en vertu du présent Titre. Il peut être délivré des grosses des actes visés au présent alinéa.

Les présidents des comités d'acquisition sont compétents pour représenter en justice le pouvoir expropriant.

#### Art. D.VI.14

Quelle que soit la personne de droit public intéressée, les comités d'acquisition d'immeubles ont qualité de procéder, sans formalités spéciales et suivant les modalités prévues à l'article D.VI.13, à la vente ou à la cession en emphytéose ou en superficie des immeubles acquis ou expropriés en vertu du présent code ou des immeubles domaniaux, auxquels le Gouvernement déciderait de donner une affectation prévue par le Code. Il peut être délivré des grosses des actes visés au présent alinéa.

Les personnes de droit public intéressées peuvent procéder elles-mêmes à la cession des immeubles acquis ou expropriés par elles en vertu du Code. Lorsqu'elle ne fait pas appel au comité, la personne de droit public doit soumettre au visa de l'un de ceux-ci le projet d'acte de vente ou de location. Le comité doit notifier son visa ou son refus de viser dans un délai d'un mois à dater de la réception du dossier. En cas de nécessité, ce délai peut être prorogé d'un mois à la demande du comité.

En cas de refus de viser, le comité détermine, en les motivant, les conditions qu'il exige pour donner le visa. Le visa est censé accordé lorsque le comité laisse écouler le délai déterminé à l'alinéa précédent.

### Chapitre VIII - Renonciation à l'expropriation

#### Art. D.VI.15

Lorsque, dans le délai de dix ans à partir de l'approbation du plan d'expropriation, les acquisitions d'immeubles visées à l'article D.VI.1 n'ont pas été réalisées ou que la procédure en expropriation n'a pas été entamée, le propriétaire peut, par envoi, inviter l'autorité compétente à renoncer à l'expropriation de son bien.

Si cette autorité est autre que la Région wallonne, information de cette mise en demeure est, par lettre recommandée à la poste, donnée au Gouvernement ou au fonctionnaire délégué.

Lorsque, antérieurement à l'entrée en vigueur d'un plan de secteur ou d'un schéma, le permis d'urbanisme ou d'urbanisation est refusé en application de l'article D.IV.58 afin de ne pas compromettre l'aménagement futur, le délai de dix ans court à partir de l'envoi du refus du permis.

Si l'autorité compétente ne s'est pas prononcée dans le délai d'un an à partir de la date d'envoi de la lettre recommandée, le propriétaire pourra obtenir une indemnité dans les limites prévues à l'article D.VI. 39.

### Chapitre IX – Droit transitoire

#### Art. D.VI.16

Les arrêtés d'expropriation en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code restent d'application.

Les procédures d'approbation des arrêtés d'expropriation en cours à la date d'entrée en vigueur du Code se poursuivent selon les dispositions de ce dernier.

## TITRE II – LE DROIT DE PRÉEMPTION

### Chapitre premier – Champ d'application

#### Section première – Les périmètres de préemption

#### Art. D.VI.17

§1<sup>er</sup>. Peut être soumis au droit de préemption tout bien immobilier compris dans :

- 1° une zone d'aménagement communal concerté;
- 2° une zone de service public et d'équipement communautaire;
- 3° une zone d'aménagement communal concerté à caractère économique;
- 4° une zone d'enjeu régional;
- 5° une zone d'enjeu local;
- 6° les domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et les ports autonomes visés à l'article D.II.19;
- 7° un périmètre d'un site à réaménager ou d'un site de réhabilitation paysagère et environnementale;
- 8° un périmètre de revitalisation urbaine;
- 9° un périmètre de rénovation urbaine;
- 10° un périmètre visé par une révision de plan de secteur relative à l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation;
- 11° un périmètre d'une opération spécifique d'urbanisme en lien avec la mise en oeuvre du plan relatif à l'habitat permanent, l'implantation ou l'amélioration d'une infrastructure de communication ou pour lequel un schéma d'urbanisation existe.

Selon les modalités qu'il arrête, le Gouvernement tient l'inventaire des zones et périmètres soumis au droit de préemption.

§2. Le droit de préemption n'est pas applicable aux biens qui font l'objet d'un arrêté décrétant leur expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Section 2 – L'objet de la préemption

#### Art. D.VI.18

L'arrêté du Gouvernement déterminant le périmètre d'application du droit de préemption précise l'objet pour lequel le droit peut être exercé qui doit être en lien avec les objectifs du zonage ou du périmètre à l'origine du périmètre de préemption.

### Section 3 – Les pouvoirs préempteurs

#### Art. D.VI.19

Peuvent être bénéficiaires d'un droit de préemption :

- 1° la Région;
- 2° les communes, les régies communales autonomes et les centres publics d'action sociale;
- 3° la Société régionale wallonne du logement et les sociétés immobilières de service public qu'elle agréé;
- 4° les intercommunales ayant dans leur objet social l'aménagement du territoire ou le logement ou le développement économique.

L'arrêté du Gouvernement déterminant le périmètre d'application du droit de préemption précise les bénéficiaires du droit et l'ordre de priorité accordé à chacun d'eux.

#### Section 4 – Les actes générateurs de la procédure de préemption

#### Art. D.VI.20

Le droit de préemption s'applique à toutes les aliénations à titre onéreux d'immeubles bâtis ou non bâtis et de tous droits d'emphytéose ou de superficie portant sur des immeubles.

Sont toutefois soustraits au droit de préemption :

- 1° les aliénations entre conjoints, entre parents ou alliés en ligne directe ainsi qu'entre parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus;
- 2° les ventes d'habitations à construire ou en voie de construction soumises à la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction;
- 3° les apports en société et les cessions résultant de fusions, scissions et absorptions de sociétés commerciales;
- 4° les échanges avec ou sans soulte opérés dans le cadre des opérations de remembrement urbain visé aux articles D.VI.35 à D.VI.38;
- 5° les cessions d'immeubles en exécution d'une promesse de vente insérée dans un contrat de location-financement.

#### Section 5 – La durée

#### Art. D.VI.21

L'arrêté du Gouvernement déterminant le périmètre d'application du droit de préemption précise la durée du droit de préemption qui ne peut dépasser quinze ans; elle peut être renouvelée pour des périodes ne dépassant pas chacune cinq ans.

### Chapitre II – Procédure d'adoption des périmètres

#### Art. D.VI.22

D'initiative ou à la demande d'un des bénéficiaires du droit de préemption visés à l'article D.VI.20, le Gouvernement adopte tout périmètre de préemption.

#### Art. D.VI.23

Lorsque le périmètre de préemption est dressé en même temps que le plan, le schéma ou le périmètre visé à l'article D.VI.18, ils sont soumis ensemble aux formalités prévues pour l'adoption du plan, du schéma ou du périmètre concerné.

#### Art. D.VI.24

§1<sup>er</sup>. Lorsque le périmètre de préemption est dressé postérieurement au plan, schéma ou périmètre visés à l'article D.VI.18, le Gouvernement approuve le périmètre de préemption dans les soixante jours de la demande de la commune. Ce délai peut être prolongé de trente jours par arrêté motivé.

§2. À défaut de l'adoption de l'arrêté du Gouvernement dans ces délais, le bénéficiaire du droit de préemption visé à l'article D.VI.23 peut, par lettre recommandée à la poste, adresser un rappel au Gouvernement. Si, à l'expiration d'un nouveau délai de soixante jours prenant cours à la date de dépôt à la poste de la lettre recommandée contenant le rappel, le bénéficiaire du droit de préemption visé à l'article D.VI.23 n'a pas reçu la décision du Gouvernement, le périmètre de préemption est réputé refusé.

§3. L'arrêté du Gouvernement est publié conformément aux articles D.VIII.22 et suivants.

En outre, dans les dix jours de son approbation par le Gouvernement, l'arrêté est notifié, par envoi recommandé à la poste, aux propriétaires et aux titulaires d'un droit réel immobilier des biens compris dans le périmètre soumis au droit de préemption ainsi qu'à la commune. En outre, l'arrêté est publié au *Moniteur belge* et transcrit au bureau de la conservation des hypothèques.

#### Section première – La déclaration d'intention d'aliéner

#### Art. D.VI.25

§1<sup>er</sup>. Toute aliénation d'un droit réel immobilier soumis au droit de préemption est subordonnée à une déclaration préalable d'intention de son titulaire adressée par envoi recommandé à la poste simultanément au Gouvernement et à la commune.

La déclaration d'intention d'aliéner, dont le modèle est arrêté par le Gouvernement, contient obligatoirement :

- 1° l'identité et le domicile du titulaire d'un droit réel immobilier;
- 2° l'adresse de l'immeuble dont l'aliénation est projetée;
- 3° la description de l'immeuble et notamment sa désignation cadastrale, la superficie de la parcelle, la superficie au sol du bâti, la superficie de plancher et le nombre de niveaux;
- 4° les autres droits réels et les droits personnels qui y sont attachés;
- 5° la mention détaillée des permis de bâtir, d'urbanisme, d'urbanisme de constructions groupées, de lotir ou d'urbanisation des certificats d'urbanisme relatifs au bien ainsi que la destination urbanistique la plus récente et la plus précise, en indiquant la dénomination prévue au plan de secteur ou aux schémas pluricommunaux ou communaux;
- 6° l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas de vente publique, de l'éventuelle mise à prix;
- 7° à défaut de prix, la valeur conventionnelle de la contre-prestation stipulée à charge de l'acquéreur du droit réel immobilier;
- 8° l'indication de ce que les titulaires du droit de préemption ont le droit de visiter le bien.

§2. En cas de vente publique, la déclaration visée au paragraphe 1<sup>er</sup> est faite par le notaire chargé de procéder à la vente au moins soixante jours avant la première séance d'adjudication. En cas de revente par suite de l'exercice du droit de surenchère, la déclaration est faite par le notaire dès réception des surenchères. Elle indique en outre la date et les modalités de la vente.

### ***Section 2 – Transmission de la déclaration d'intention d'aliéner***

Art. D.VI.26

Le Gouvernement saisi d'une déclaration d'intention d'aliéner en accuse réception dans les vingt jours par envoi recommandé à la poste et en transmet immédiatement copie aux bénéficiaires du droit de préemption portant sur les biens situés dans le périmètre, en mentionnant l'ordre de priorité visé à l'article D.VI.20.

Le Gouvernement transmet, également sans délai, copie de la déclaration soit au receveur de l'enregistrement et des domaines, soit au comité d'acquisition, prié de donner son avis dans les trente jours. Dès la réception de l'avis, il en transmet copie aux bénéficiaires. À défaut d'avis dans le délai, la procédure est poursuivie.

### ***Section 3 – Décision des bénéficiaires du droit de préemption***

Art. D.VI.27

Chacun des bénéficiaires adresse au Gouvernement, au plus tard dans les cinquante jours de la réception de

la déclaration d'intention d'aliéner, un document faisant apparaître sa décision d'acquiescer aux prix et conditions proposés.

Le Gouvernement notifie par envoi recommandé à la poste au titulaire, au plus tard dans les vingt jours de l'expiration du délai fixé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, la décision ou l'absence de décision des bénéficiaires du droit de préemption.

À défaut, le bénéficiaire est censé renoncer à l'exercice du droit de préemption.

Art. D.VI.28

En cas d'adjudication publique, le notaire instrumentant est tenu de demander publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si un des bénéficiaires envisage d'exercer son droit au prix de la dernière offre.

Celui-ci est subrogé au dernier enchérisseur.

En cas de revente par suite de l'exercice du droit de surenchère, la même question doit être posée publiquement à la séance de surenchère.

Sans préjudice de l'article 1592 du Code judiciaire, à défaut d'exercer immédiatement son droit de préemption, le bénéficiaire ou son représentant dispose d'un délai de trente jours à dater de l'adjudication pour informer le notaire instrumentant de sa décision de se subroger au dernier enchérisseur.

Copie de la décision est annexée à l'acte d'adjudication.

### ***Section 4 – Renonciation à exercer le droit de préemption***

Art. D.VI.29

Lorsque le bénéficiaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit, le titulaire d'un droit réel immobilier peut aliéner le même bien sans satisfaire aux dispositions de l'article D.VI.26 pour autant que :

- 1° l'acte authentique constatant l'aliénation soit passé dans un délai de trois ans à dater de la renonciation;
- 2° le prix de l'aliénation ne soit pas inférieur à celui figurant dans la déclaration déposée en application de l'article D.VI.26.6.

L'officier instrumentant est tenu d'informer le Gouvernement du respect des conditions visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

### ***Section 5 – Préemption et paiement du prix***

Art. D.VI.30

En cas d'acquisition, le préempteur règle le prix dans les quatre mois qui suivent soit la décision d'acquiescer le bien, soit la décision juridictionnelle définitive, soit la date de l'acte d'adjudication, et au plus tard le jour de la passation de l'acte.

Le préempteur adresse au Gouvernement et à la commune une copie de l'acte d'acquisition.

## Chapitre IV – Dispositions diverses

### Art. D.VI.31

Lorsque le droit réel immobilier a été aliéné en violation des dispositions du présent Titre, le bénéficiaire peut demander au tribunal de constater la nullité de l'acte et de déclarer le bénéficiaire acquéreur en lieu et place du tiers moyennant le prix et les conditions stipulés dans l'acte.

L'action en nullité se prescrit par cinq ans.

### Art. D.VI.32

§1<sup>er</sup>. Aucun acte authentique relatif à une aliénation d'un bien soumis au droit de préemption au profit d'une personne autre qu'un bénéficiaire ne peut être passé sans que le respect des dispositions du présent chapitre n'ait été constaté.

À cette fin, le Gouvernement délivre à tout notaire ou officier public qui en fait la demande, dans les trente jours de celle-ci, une attestation établie selon le modèle qu'il arrête et de nature à établir l'existence de toute déclaration de mise en vente et des suites réservées à celle-ci.

Passé ce délai, l'acte peut être reçu même à défaut d'attestation.

§2. Tout compromis ou acte sous seing privé relatif à une aliénation d'un bien soumis au droit de préemption au profit d'une personne autre qu'un bénéficiaire est irréfragablement réputé affecté d'une condition suspensive de non-exercice du droit de préemption.

## Chapitre V – Droit transitoire

### Art. D.VI.33

Les arrêtés de préemption en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code restent d'application. Toutefois, la durée du droit de préemption est portée à quinze ans à dater de leur adoption.

## TITRE III - DU REMEMBREMENT ET DU RELOTISSEMENT

### Art. D.VI.34

En cas de remembrement ou de relotissement, l'immeuble remembré ou le lot nouveau est substitué réellement à l'immeuble ancien. Moyennant l'accomplissement des formalités de publicité ci-dessous prévues et sous réserve des modifications résultant des accords particuliers:

1° les privilèges et hypothèques et tous droits réels, à l'exception des servitudes, grevant le bien ancien, les causes d'annulation, de révocation ou de résolution qui affectaient le titre du propriétaire dudit

bien, ainsi que les actions de toute nature exercées relativement à ce bien sont de plein droit reportés sur l'ensemble du bien remembré, y compris les parties nouvelles qui y sont incorporées, ou sur le lot nouveau substitué à l'immeuble ancien, de même que, le cas échéant, sur le prix, la soulte ou le solde des soultes pouvant revenir au propriétaire de l'immeuble ancien ensuite de l'opération de remembrement ou de relotissement envisagée dans son ensemble;

2° l'immeuble ou les parties d'immeubles qui passent, en vertu du remembrement ou du relotissement, dans le patrimoine d'un ou de plusieurs autres propriétaires entrent dans le patrimoine purgés de tous les droits, causes d'annulation, de révocation ou de résolution et actions ci-dessus visés.

Le débiteur est valablement libéré par le versement du prix ou de la soulte à la Caisse des dépôts et consignations.

### Art. D.VI.35

En cas d'annulation, de révocation ou de résolution, le report d'office a lieu sans préjudice du règlement d'indemnité à intervenir entre parties toutes les fois que le bien remembré ou le lot nouveau a une valeur supérieure à celle de l'immeuble ancien.

### Art. D.VI.36

Les effets du remembrement, tels qu'ils sont prévus à l'article D.VI.35, ne sont opposables aux tiers qu'à compter de la transcription, au bureau des hypothèques de la situation des biens, de l'acte constatant le remembrement ou le relotissement, et, de plus, en ce qui concerne le report ou l'extinction des privilèges et hypothèques, à compter du jour où l'inscription relative à ces droits a fait l'objet d'une mention en marge.

Cet émargement est opéré à la requête du comité d'acquisition ou du pouvoir expropriant sur production de l'acte de remembrement ou de relotissement et d'un bordereau en double exemplaire contenant, outre l'indication des inscriptions à émarger :

- 1° les nom, prénoms, profession et domicile des parties ainsi que du créancier;
- 2° les actes en vertu desquels a lieu le report des privilèges ou des hypothèques;
- 3° la description nouvelle de l'immeuble remembré ou reloti;
- 4° les indications prescrites par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913.

Le conservateur remet au requérant l'acte et l'un des bordereaux, au pied duquel il certifie avoir opéré la mention. Si la Région prend les opérations immobilières à son compte, elle supporte le coût des formalités hypothécaires à l'égard des droits grevant les immeubles remembrés ou relotis.

#### Art. D.VI.37

Le droit de bail relatif à des immeubles remembrés ou reletés, exception faite du bail à ferme qui reste régi par les dispositions de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, ainsi que de la loi du 22 juillet 1970 relative au remembrement légal de biens ruraux, est reporté sur le lot nouveau attribué au bailleur, sauf diminution ou augmentation du prix du bail et à moins que le locataire n'opte pour la résiliation.

### TITRE IV – LE RÉGIME DES MOINS-VALUES ET DES BÉNÉFICES

#### Chapitre premier – L'indemnisation des moins-values

##### Section première - Principe

#### Art. D.VI.38

Il y a lieu à indemnité à charge de la Région lorsque l'interdiction de construire ou d'utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, au sens de l'article D.IV.5, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, ou d'urbaniser au sens de l'article D.IV.2, résultant de la révision ou de l'élaboration d'un plan de secteur revêtu de la force obligatoire met fin à l'affectation donnée au bien par le plan en vigueur au jour précédant l'entrée en vigueur dudit plan, à condition qu'à ce jour, le bien soit apte à recevoir des constructions et riverain d'une voirie suffisamment équipée compte tenu de la situation des lieux.

La diminution de valeur est supportée sans indemnité jusqu'à concurrence de vingt pour cent de la valeur d'acquisition du bien actualisée et majorée conformément à l'article D.VI.43.

##### Section 2 – Absence d'indemnisation

#### Art. D.VI.39

Aucune indemnité n'est due dans les cas suivants :

- 1<sup>o</sup> interdiction de construire ou d'utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes ou d'urbaniser résultant d'une prévision d'expropriation du bien, et ce, sous réserve de l'application de l'article D.VI.16;
- 2<sup>o</sup> interdiction de couvrir une parcelle de constructions au-delà de ce qui est permis par le plan ou de dépasser la densité d'occupation fixée par le plan;
- 3<sup>o</sup> interdiction de continuer l'exploitation d'établissements soumis à permis d'environnement ou déclaration en application du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement au-delà de la période pour laquelle l'exploitation a été autorisée;
- 4<sup>o</sup> interdiction de construire sur un terrain ne possédant pas les dimensions minimales fixées par le plan;
- 5<sup>o</sup> interdiction de construire ou d'urbaniser un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée compte tenu de la situation des lieux;

- 6<sup>o</sup> interdiction de construire ou d'urbaniser en dehors des agglomérations en raison des nécessités impérieuses résultant de la sécurité de la circulation;
- 7<sup>o</sup> interdiction de construire ou d'urbaniser un terrain pour lequel un permis d'urbanisme, de lotir ou d'urbanisation précédemment accordé était périmé à la date de l'entrée en vigueur du plan entraînant cette interdiction;
- 8<sup>o</sup> pour les bâtiments ou installations fixes détruits par une calamité naturelle, lorsque l'interdiction de leur reconstruction résulte de l'arrêté royal pris en exécution de l'article 12, §3, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi du 12 juillet 1976 relative à la réparation de certains dommages causés à des biens privés par des calamités naturelles;
- 9<sup>o</sup> interdiction de construire ou d'urbaniser sur un terrain exposé à un risque ou une contrainte visé à l'article D.IV.57.

##### Section 3 – Réduction ou refus d'indemnisation

#### Art. D.VI.40

L'indemnisation est réduite ou refusée si et dans la mesure où, la veille de l'entrée en vigueur du plan qui met fin à l'affectation donnée initialement au bien, le demandeur est propriétaire d'un ou plusieurs biens immeubles dans la Région ou détient des actions d'une société ayant pour objet principal la gestion immobilière et gérant un ou plusieurs immeubles situés dans la Région et que ces immeubles tirent profit de l'entrée en vigueur d'un plan ou de travaux exécutés aux frais d'administrations publiques.

##### Section 4 – Naissance du droit à l'indemnisation

#### Art. D.VI.41

Le droit à l'indemnisation naît soit au moment de la vente du bien, soit lors du refus d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation, soit lors de la délivrance d'un certificat d'urbanisme négatif s'y rapportant.

##### Section 5 – Calcul de l'indemnité

#### Art. D.VI.42

La diminution de valeur, qui est prise en considération pour l'indemnisation, est estimée en tant que la différence entre, d'une part, la valeur du bien au moment de l'acquisition et, d'autre part, la valeur du bien au moment où naît le droit à l'indemnisation après l'entrée en vigueur du plan. Seule la diminution de valeur résultant du plan peut être prise en considération pour l'indemnisation.

Est considéré comme valeur du bien au moment de l'acquisition le montant qui a servi de base à la perception des droits d'enregistrement, de succession ou de mutation par décès sur la pleine propriété du bien, ou, à défaut de pareille perception, la valeur vénale du bien en pleine propriété le jour de l'acquisition.

Est considéré comme valeur du bien au moment de la naissance du droit à l'indemnisation:

- 1° en cas de vente du bien, le montant ayant servi de base au prélèvement des droits d'enregistrement sur la pleine propriété du bien, ou, à défaut de tel prélèvement, la valeur vénale du bien en pleine propriété au jour de la vente avec au minimum la valeur convenue;
- 2° en cas de refus du permis d'urbanisme ou d'urbanisation ou en cas de certificat d'urbanisme négatif, la valeur vénale à ce moment.

La valeur du bien au moment de l'acquisition est actualisée en la multipliant par l'indice des prix à la consommation du mois civil précédant celui de la fixation de l'indemnité et en divisant le chiffre ainsi obtenu par l'indice moyen des prix à la consommation de l'année de l'acquisition du bien par l'ayant droit à l'indemnité converti, le cas échéant, sur la même base que l'indice visé en premier lieu. La valeur ainsi obtenue est majorée des frais d'acquisition et des dépenses que l'ayant droit à l'indemnité a supportés en vue de réaliser la destination du bien au jour précédant l'entrée en vigueur du plan qui met fin à l'affectation donnée initialement au bien.

### **Section 6 – Procédure**

#### **Art. D.VI.43**

Les demandes d'indemnité sont, quel qu'en soit le montant, de la compétence des tribunaux de première instance. Ces jugements sont susceptibles d'appel.

Les actions sont prescrites un an après le jour où naît le droit à l'indemnisation conformément à l'article D.VI.42, et dix ans à compter de la date d'entrée en vigueur du plan d'aménagement. Ce dernier délai est porté à quinze ans pour l'action en indemnité visée à l'article D.VI.16, alinéa 4.

#### **Art. D.VI.44**

Sous peine de déchéance définitive du droit à l'indemnisation, le demandeur doit, dans les six mois qui suivent l'introduction de la demande et au plus tard avant la clôture des débats, déposer au greffe du tribunal compétent, par lettre recommandée, un état précisant si, la veille de l'entrée en vigueur du plan visé à l'article D.VI.39, il était ou n'était pas propriétaire d'un ou plusieurs biens, bâtis ou non, dans la Région ou détenant des actions d'une société ayant pour objet principal la gestion immobilière. Si tel est le cas, il doit aussi fournir une indication précise des données cadastrales de ces terrains et du nombre d'actions. En même temps qu'il dépose cet état au greffe, le demandeur le communique, selon les mêmes modalités, à l'administration ou à son conseil.

### **Section 7 – Exécution de l'obligation d'indemnisation**

#### **Art. D.VI.45**

Il peut être satisfait à l'obligation d'indemnisation, même en cas de transfert de propriété du bien, par la

révision du plan de secteur dans le but de rendre au bien l'affectation qu'il avait au jour précédant l'entrée en vigueur du plan. Dans ce cas, le Gouvernement décide ou autorise la mise en révision dudit plan de secteur par un arrêté motivé et la procédure de révision du plan est applicable. Si, au terme de la procédure, il n'apparaît pas possible de rendre au bien l'affectation antérieure, l'indemnisation est due.

#### **Art. D.VI.46**

Lorsqu'en vertu d'un plan revêtu de la force obligatoire, une interdiction de construire peut être opposée à celui qui a acquis une parcelle dans le périmètre d'un permis d'urbanisation, la Région peut s'exonérer de son obligation d'indemniser en rachetant cette parcelle à l'intéressé moyennant remboursement du prix, des charges et des frais qu'il a payés.

Si l'intéressé n'est propriétaire que de la parcelle visée ci-dessus, il pourra exiger son rachat par la Région en signifiant sa volonté par lettre recommandée à la poste à envoyer dans les douze mois de la publication du plan prévu ci-dessus. Dans ce cas, cette parcelle devra lui être rachetée et payée dans les douze mois de la signification. Le Gouvernement détermine les modalités d'application de cette disposition.

### **Section 8 – Droit transitoire**

#### **Art. D.VI.47**

Quiconque ayant acquis un bien avant le 15 février 1971, en vue d'y construire une habitation individuelle, se voit opposer un refus de permis d'urbanisme, peut demander à la Région wallonne de racheter ce bien, lorsque l'interdiction résulte des dispositions d'un plan de secteur ayant acquis force obligatoire. L'association intercommunale ou la commune, peuvent, avec l'accord du Gouvernement ou de son délégué, se substituer à la Région wallonne.

La présente disposition n'est applicable qu'aux personnes qui sont propriétaires de ce seul bien et à condition qu'elles aient pu légitimement escompter y construire une maison d'habitation individuelle.

Le rachat se fait moyennant remboursement du prix, des charges et des frais payés par le bénéficiaire.

## **Chapitre II – Le régime des bénéfices résultant de la planification**

### **Section première – Taxe régionale**

#### **Art. D.VI.48**

Il est créé une taxe sur les bénéfices résultant de la révision ou de l'élaboration des plans de secteur lorsque celle-ci affecte un bien repris en zone non destinée à l'urbanisation au sens de l'article D.II.20, alinéa 3, en zone destinée à l'urbanisation ou en zone d'aménagement communal concerté au sens du même article.

La taxe n'est pas due lorsque le bénéfice concerne des biens propriété de la Région, des provinces, des com-

munes, des régies communales autonomes, des intercommunales et des établissements publics et organismes habilités par la loi ou le décret à exproprier pour cause d'utilité publique.

#### Art. D.VI.49

Lorsqu'il arrête le plan de secteur en application de l'article D.II.45 ou D.II.46, le Gouvernement fixe au mètre carré le montant du bénéfice résultant du changement de toute zone non destinée à l'urbanisation en zone destinée à l'urbanisation dans le ou les territoires concernés.

À cette fin, le Gouvernement sollicite l'avis soit du receveur de l'enregistrement et des domaines, soit du comité d'acquisition, prié de donner son avis sur le montant du bénéfice dans les trente jours.

Le bénéfice présumé est égal à 80% du bénéfice déterminé en application de l'alinéa précédent, déduction faite :

- 1° du montant équivalent aux conditions et charges d'urbanisme visées à l'article D.IV.54 calculé sur la base des garanties financières visées à l'article D.IV.60, alinéa 1<sup>er</sup>;
- 2° du montant équivalent à la compensation visée à l'article D.II.47, §4, lorsqu'elle est supportée par le propriétaire du bien visé à l'article D.VI.49, alinéa 1<sup>er</sup>;
- 3° des frais d'étude inhérents aux procédures ayant généré le bénéfice encourus par le propriétaire du bien visé à l'article D.VI.49, alinéa 1<sup>er</sup>.

#### Art. D.VI.50

Pour le calcul de la taxe, le montant du bénéfice présumé d'une parcelle est divisé en deux tranches soumises séparément à un pourcentage d'imposition spécifique, à savoir:

- 1° la tranche de 0,01 à 50 000 euros à un taux de 15%;
- 2° la tranche supérieure à 50 000 euros à un taux de 30%.

#### Art. D.VI.51

Le redevable est la personne qui est propriétaire ou nu-propriétaire du bien au moment de l'entrée du plan de secteur.

L'obligation de contribution est transmise à la personne physique ou morale à laquelle le droit de propriété ou de nue-propriété est transmis gratuitement ou par succession ou donation.

#### Art. D.VI.52

La taxe est due:

- 1° à la date de la passation de l'acte authentique de transfert du bien concerné à titre onéreux;
- 2° dans les six mois de l'obtention, en dernier ressort administratif, d'un permis d'urbanisme ou d'urbani-

sation définitif qui n'aurait pu être obtenu avant la révision ou l'adoption du plan de secteur ou l'adoption. Lorsque le permis d'urbanisme ou le permis d'urbanisation est octroyé par phases, la taxe est fixée pour chacune des phases au prorata de la surface concernée; le délai de six mois se calcule pour chaque phase autre que la première à dater du jour fixé par le permis pour leur péremption.

#### Art. D.VI.53

Le Gouvernement désigne les fonctionnaires qui sont chargés de la perception et du recouvrement de la taxe et du contrôle du respect des obligations liées à la taxe. Le Gouvernement précise les règles relatives à leurs compétences et à la perception et au recouvrement de la taxe.

#### Art. D.VI.54

La taxe est établie, par le fonctionnaire désigné par le Gouvernement, à l'aide de registres fiscaux déclarés exécutoires dans les nonante jours de l'entrée en vigueur du plan ou du schéma à l'origine du bénéfice taxable.

#### Art. D.VI.55

Le redevable peut introduire un recours contre la taxe auprès du fonctionnaire désigné à cet effet par le Gouvernement. Le recours est introduit par envoi dans les trente jours suivant la réception de l'avertissement-extrait de rôle.

Dans les soixante jours de la réception du recours, le Gouvernement notifie sa décision par envoi au requérant. À défaut, le recours est présumé rejeté.

Le Gouvernement peut déterminer les modalités d'introduction et de traitement du recours.

#### Art. D.VI.56

Il est créé un Fonds des bénéfices fonciers auquel sont versés les montants perçus en application de l'article D.VI.49.

Le Fonds prend en charge les montants nécessaires à l'indemnisation visée à l'article D.VI.39.

Sans préjudice de l'alinéa 2, peuvent être imputées sur le Fonds les subventions allouées aux communes, en vertu de l'article D.I.12, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, pour l'acquisition de biens nécessaires à mettre en œuvre les objectifs du schéma de développement du territoire.

### *Section 2 – Taxes communales*

#### Art D.VI.57

Les communes tiennent un inventaire de toutes les parcelles de terrain sises sur leur territoire, pour lesquelles il existe un permis de lotir ou d'urbanisation non frappé de caducité et qui ne sont pas encore bâties, ainsi que de toutes les parcelles de terrain non bâties situées dans une zone d'habitat, d'habitat à caractère rural, d'aménagement communal concerté mise en

œuvre au sens de l'article D.II.37 et affectée à l'habitat ou à l'habitat à caractère rural, à l'exception d'une zone d'activité économique telle qu'elle est prévue au plan de secteur. Toute personne qui en fait la demande peut prendre connaissance sur place de cet inventaire.

#### Art. D.VI.58

§1<sup>er</sup>. Les communes sont autorisées à établir, outre les centimes additionnels au précompte immobilier, une taxe annuelle sur les parcelles non bâties situées:

- 1° dans le périmètre d'un permis de lotir ou d'urbanisation non périmé au sein d'une zone d'enjeu communal;
- 2° dans une zone d'enjeu communal et en bordure d'une voie publique suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;
- 3° dans le périmètre d'un permis d'urbanisation non périmé en dehors d'une zone d'enjeu communal dont le montant ne peut dépasser la moitié de celui fixé en application du 1°;
- 4° en bordure d'une voie publique suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et :
  - a) soit dans une zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural inscrite au plan de secteur ou dans le périmètre des plans visés à l'article D.II.77, alinéas 3 et 4.
  - b) soit dans une zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre au sens de l'article D.II.37 et affectée à l'habitat ou à l'habitat à caractère rural.

Le montant de la taxe annuelle visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 4° ne peut dépasser la moitié de celui fixé en application du 2°.

§2. Sont dispensés :

- 1° de la taxe visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, 1° et 3°, les propriétaires d'une seule parcelle non bâtie à l'exclusion de tout autre bien immobilier;
- 2° de la taxe visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, 2° et 4°, les propriétaires d'un seul terrain non bâti à l'exclusion de tout autre bien immobilier;
- 3° de l'une et l'autre taxe, les sociétés de logement de service public.

La dispense prévue aux 1° et 2° ne vaut que durant les cinq exercices qui suivent l'acquisition du bien. Elle vaut durant les cinq exercices qui suivent l'entrée en vigueur du règlement-taxe, lorsque le bien est déjà acquis à ce moment.

§3. La taxe visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, 1° et 3°, n'est pas applicable aux parcelles qui, en raison des dispositions de la loi sur le bail à ferme, ne peuvent être affectées actuellement à la bâtisse.

La taxe visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, 2° et 4°, n'est pas applicable aux terrains sur lesquels il n'est pas permis de bâtir en vertu d'une décision de l'autorité ou lorsqu'il

n'est pas possible de le faire ou lorsque les terrains sont effectivement utilisés professionnellement à des fins agricoles et horticoles.

## LIVRE VII - LES INFRACTIONS ET LES SANCTIONS

### TITRE I – LES INFRACTIONS

#### Chapitre I – Les actes infractionnels

##### Art. D.VII.1

§1<sup>er</sup>. Sont constitutifs d'infraction les faits suivants :

- 1° l'exécution des actes et des travaux visés à l'article D.IV.5 ou l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.2, sans permis préalable, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis ou encore non conformément au permis à l'exclusion des actes posés en méconnaissance du parcellaire interne du permis d'urbanisation;
- 2° la poursuite des actes et travaux visés à l'article D.IV.5 ou l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.2, sans permis, au-delà de la durée de validité du permis, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis;
- 3° le maintien des travaux exécutés après le 21 avril 1962 sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci;
- 4° à l'exception des actes et travaux autorisés en dérogation ou exonérés de permis, le non-respect de quelque manière que ce soit, des prescriptions des plans de secteur, des normes des guides d'urbanisme et des permis d'urbanisme;
- 5° le non-respect des règles de publicité visées au Livre VIII;
- 6° l'absence de notification du début des travaux visée à l'article D.IV.71;
- 7° le non-respect des dispositions du Code wallon du patrimoine.

§2. Le Gouvernement peut déterminer la liste des actes et travaux pour lesquels, l'infraction est considérée comme non fondamentale en tenant compte notamment de la zone du plan de secteur concernée, de la conformité des actes et travaux aux dispositions du Code, à l'exception des articles D.IV.2 et D.IV.5, et des autres dispositions décrétales ou réglementaires en vigueur ainsi que de l'importance de l'infraction.

Le maintien de ces actes et travaux n'est constitutif d'une infraction que pendant dix ans après l'achèvement des travaux aux termes desquels elle est prescrite.

§3. Les dispositions du Livre I<sup>er</sup> du Code pénal, en ce compris le chapitre VII et l'article 85, sont applicables auxdites infractions ainsi qu'à celles prévues aux articles D.VII.6 à D.VII.10.

## Chapitre II – Les contrevenants

### Art. D.VII.2

Sans préjudice des dispositions du Code pénal, les infractions commises peuvent être imputées:

- 1° au maître d'ouvrage;
- 2° au propriétaire du bien en ce compris lorsqu'il y a consenti ou toléré le placement d'installations fixes ou mobiles;
- 3° les personnes qui, en raison de leur profession ou de leur activité, achètent, procèdent à l'urbanisation, offrent en vente ou en location, vendent ou donnent en location des immeubles, construisent ou placent des installations fixes ou mobiles ou qui interviennent dans ces opérations.

## Chapitre II – Le constat des infractions

### Section première – Les agents constatateurs

#### Art. D.VII.3

Indépendamment des officiers de police, ont la qualité d'agents constatateurs pour rechercher et constater, le cas échéant par procès-verbal, les infractions déterminées aux articles D.VII.1, D.VII.6, alinéa 3, et D.VII.10, alinéa 2 :

- 1° les fonctionnaires et agents chargés de l'administration et de la police de la voirie;
- 2° les fonctionnaires et agents techniques des communes désignés par le conseil communal;
- 3° les fonctionnaires et agents de la Région reconnus à cette fin par le Gouvernement par une attestation d'agent constatateur.

### Section 2 – Avertissement préalable et mise en conformité

#### Art. D.VII.4

En cas d'infraction, les agents constatateurs visés à l'article D.VII.3 peuvent adresser un avertissement préalable à l'auteur présumé de l'infraction ou au propriétaire du bien où elle a été commise et fixer un délai de mise en conformité.

Lorsqu'il est donné verbalement, l'avertissement est confirmé par envoi dans les quinze jours par le fonctionnaire délégué ou le bourgmestre selon le cas.

Au terme du délai visé à l'alinéa premier et à défaut de mise en conformité, un procès-verbal de constat, conforme à l'article D.VII.4, est dressé et transmis au Procureur du Roi.

### Section 3 – Procès-verbal

#### Art. D.VII.5

Le procès-verbal décrit le ou les actes et travaux infractionnels constatés et la ou les dispositions du Code non respectées.

Le Gouvernement peut arrêter la forme et le contenu du procès-verbal.

### Section 4 – Envoi du procès-verbal de constat

#### Art. D.VII.6

Indépendamment des officiers de police judiciaire, tout agent constatateur envoie le procès-verbal au plus tard dix jours après le constat de l'infraction visée à l'article D.VII.1, aux contrevenants, à tout titulaire de droit réel sur le bien immobilier à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse, à toute personne qui fait usage du bien immobilier, au collègue communal, au fonctionnaire délégué et au Procureur du Roi.

### Section 5 – Accès

#### Art. D.VII.7

Les agents constatateurs visés à l'article D.VII.3 ont accès au chantier et aux constructions et installations pour faire toutes recherches et constatations utiles. Ils peuvent visiter tous les lieux, même clos et couverts, où s'effectuent des sondages ou des fouilles et se faire communiquer tous les renseignements qu'ils jugent utiles.

Lorsque les opérations revêtent le caractère de visites domiciliaires, les agents constatateurs ne peuvent y procéder que s'il y a des indices d'infraction et à la condition d'y être autorisés par le président du tribunal de police.

Sans préjudice de l'application des peines plus fortes déterminées aux articles 269 et 275 du Code pénal, quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu ci-dessus sera puni d'une amende de 50 à 300 euros et de huit à quinze jours d'emprisonnement ou l'une de ces peines seulement.

## Chapitre III - Ordre d'interruption des travaux

### Section première – Ordre verbal d'interruption

#### Art. D.VII.8

Les agents constatateurs visés à l'article D.VII.3 peuvent ordonner verbalement et sur place l'interruption des travaux, la cessation de l'utilisation du bâtiment ou l'accomplissement d'actes lorsqu'ils constatent que ceux-ci sont en infraction ou violent une décision judiciaire passée en force de chose jugée.

Dès l'ordre donné, il est dressé procès-verbal de constat de l'infraction

### Section 2 – Confirmation écrite

#### Art. D.VII.9

L'ordre doit, à peine de péremption, être confirmé dans les cinq jours par le bourgmestre ou le fonctionnaire délégué.

Le procès-verbal de constat et la décision de confirmation sont envoyés au maître de l'ouvrage, à la personne

ou l'entrepreneur qui exécute les travaux, à l'auteur de projet s'il a la surveillance des travaux, à tout titulaire de droit réel sur le bien immobilier à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse ou à la personne qui fait usage du bâtiment. Une copie de ces documents est adressée en même temps au collège, au fonctionnaire délégué et au Procureur du Roi.

### **Section 3 – Demande de levée de l'ordre**

#### **Art. D.VII.10**

L'intéressé peut, par la voie du référé, demander la suppression de la mesure à l'encontre de la Région ou de la commune selon que la décision de confirmation a été notifiée par le fonctionnaire délégué ou par le bourgmestre. La demande est portée devant le président du tribunal de première instance dans le ressort duquel les travaux et actes ont été accomplis. Les articles 1035 à 1041 du Code judiciaire sont applicables à l'introduction et à l'instruction de la demande.

### **Section 4 – Mesures complémentaires**

#### **Art. D.VII.11**

Les agents constatateurs précités sont habilités à prendre toutes mesures, en ce compris la mise sous scellés, pour assurer l'application immédiate de l'ordre d'interrompre, de la décision de confirmation ou, le cas échéant, de l'ordonnance du président.

Quiconque aura poursuivi les travaux ou actes de violation de l'ordre d'interrompre, de la décision de confirmation ou de l'ordonnance du président, est puni, indépendamment des peines prévues pour les infractions à l'article D.VII.1, d'un emprisonnement de huit jours à un mois.

## **Chapitre IV – Poursuite devant le tribunal correctionnel**

#### **Art. D.VII.12**

Lorsque le Procureur du Roi poursuit le contrevenant devant le tribunal correctionnel, en cas de constitution de partie civile devant le juge d'instruction ou en cas de citation directe, les infractions sont punies d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 100 à 50 000 euros ou d'une de ces peines seulement.

Toutefois, les peines sont de quinze jours à six mois d'emprisonnement et de 2 000 à 100 000 euros d'amende ou de l'une de ces peines seulement, lorsque les coupables des infractions sont des personnes qui, en raison de leur profession ou de leur activité, achètent, procèdent à l'urbanisation, offrent en vente ou en location, vendent ou donnent en location des immeubles, construisent ou placent des installations fixes ou mobiles. Il en est de même pour ceux qui interviennent dans ces opérations.

#### **Art. D.VII.13**

Outre la pénalité, le tribunal ordonne, à la demande motivée du fonctionnaire délégué ou du collège communal :

- 1° soit la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive;
- 2° soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement;
- 3° soit le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction pour autant qu'il ne soit ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni classé.

Le tribunal fixe à cette fin un délai qui, dans les cas visés aux 1° et 2°, ne peut dépasser un an.

En cas de condamnation au paiement d'une somme, le tribunal fixe celle-ci à tout ou partie de la plus-value acquise par le bien et ordonne que le condamné puisse s'exécuter valablement en remettant les lieux en état dans le délai d'un an. Le paiement de la somme se fait à un compte spécial du budget de la Région.

#### **Art. D.VII.14**

Sans préjudice de l'application du chapitre XXIII du livre IV de la quatrième partie du Code judiciaire, le jugement ordonne que, lorsque les lieux ne sont pas remis en état ou les travaux et ouvrages ne sont pas exécutés dans le délai prescrit, le fonctionnaire délégué, le collège communal et éventuellement la partie civile pourront pourvoir d'office à son exécution.

L'administration ou la partie civile qui exécute le jugement a le droit de vendre les matériaux et objets résultant de la remise en état des lieux, de les transporter, de les entreposer et de procéder à leur destruction en un lieu qu'elle choisit.

Le condamné est contraint au remboursement de tous les frais d'exécution, déduction faite du prix de la vente des matériaux et objets, sur présentation d'un état taxé et rendu exécutoire par le juge des saisies.

#### **Art. D.VII.15**

Lorsque le jugement ordonne, à la demande du fonctionnaire délégué ou du collège communal conformément au paragraphe 1<sup>er</sup>, soit la remise en état des lieux, soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement, ceux-ci sont exécutés par le condamné sans qu'il doive obtenir le permis visé à l'article D.IV.5.

Toutefois, le condamné est tenu de prévenir le collège communal, huit jours avant le début des travaux; le collège peut imposer des conditions d'exécution, notamment en ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique.

Le jugement ordonnant le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction vaut permis à dater du paiement.

## **Chapitre V – Absence de poursuite devant le tribunal correctionnel**

### *Section première – Absence de poursuite*

#### Art. D.VII.16

Si, dans les nonante jours de la réception du procès-verbal de constat, le Procureur du Roi n'a pas marqué son intention de poursuivre le contrevenant, il est réputé classer le dossier sans suite.

### *Section 2 – Concertation*

#### Art. D.VII.17

À défaut pour le Procureur du Roi d'avoir marqué son intention de poursuivre dans les nonante jours de la réception du procès-verbal de constat, le contrevenant peut être convoqué par le collège communal ou le fonctionnaire délégué, dans les trois mois, à une réunion de concertation en présence du fonctionnaire délégué et du collège communal ou de leur représentant.

Au terme de la réunion de concertation, est acté:

- 1° soit l'accord entre le contrevenant, le fonctionnaire délégué et le collège communal sur la transaction et l'engagement du contrevenant d'introduire une demande de permis;
- 2° soit l'absence d'accord.

L'autorité qui a convoqué la réunion envoie la prise d'acte de l'accord ou du désaccord visé à l'alinéa 2. En cas d'accord et pour autant qu'un permis de régularisation soit nécessaire, le contrevenant introduit la demande de permis dans un délai de six mois à dater de l'envoi de la prise d'acte. Le permis de régularisation est instruit selon les modalités visées au Livre IV. A défaut, l'accord est caduc.

La décision d'octroi du permis de régularisation ne peut être notifiée si la transaction n'a pas été versée.

En cas de refus de permis, la procédure se poursuit selon les articles D.VII.12 ou D.VII.22.

### *Section 3 – Transaction et régularisation*

#### *Sous-section première - Transaction*

#### Art. D.VII.18

Lorsque les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme, le permis d'urbanisme de constructions groupées ou le permis d'urbanisation requis, sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande, le cas échéant en application des articles D.IV.7 à D.IV.13 et eu égard à la destination générale de la zone ou aux normes du guide, à la spécificité du projet et aux lignes de force du paysage, le fonctionnaire délégué propose, de commun accord avec le collège communal, une transaction au contrevenant.

En cas de désaccord entre le collège communal et le fonctionnaire délégué sur le montant de la transaction, la proposition de l'autorité qui a constaté l'infraction prévaut.

#### Art. D.VII.19

La transaction a lieu moyennant le paiement d'une somme d'argent dont le montant est établi selon les règles arrêtées par le Gouvernement, sans que ce montant ne puisse être inférieur à deux cent cinquante euros ni supérieur à vingt-cinq mille euros.

Le versement du montant de la transaction se fait :

- 1° soit entre les mains du directeur financier de la commune lorsque l'infraction a été constatée par les officiers de police judiciaire et agents constatateurs visés à l'article D.VII.3, 1° e 2°;
- 2° soit entre les mains du receveur de l'Enregistrement à un compte spécial du budget de la Région dans les autres cas.

Le versement du montant de la transaction éteint l'action publique et le droit pour les autorités publiques à demander toute autre réparation.

À défaut du paiement de la transaction, la procédure se poursuit selon l'article D.VII.12 ou D.VII.22

### *Sous-section 2 – Permis de régularisation*

#### Art. D.VII.20

Par dérogation aux articles D.IV.47 et D.IV.48, les délais pour l'envoi de l'octroi du permis sont suspendus jusqu'au versement attesté du montant de la transaction.

Une demande de permis et une demande de permis de régularisation peuvent être introduites indépendamment l'une de l'autre si les actes et travaux concernés par les deux demandes sont physiquement et fonctionnellement totalement autonomes.

### *Section 4 – Mesures de restitution*

#### Art. D.VII.21

Lorsque la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux ou la réglementation en vigueur ne permet pas la délivrance d'un permis de régularisation mais que des mesures de restitution peuvent assurer le respect du bon aménagement des lieux, le fonctionnaire délégué, de commun accord avec le collège communal, impose au contrevenant ces dernières et le délai dans lequel elles doivent être exécutées.

Dans ce cas, ces mesures sont exécutées sans que le contrevenant ne doive obtenir le permis y relatif.

Au terme du délai fixé, le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution conformes à sa décision. À défaut d'exécution dans le délai et conformément à la décision imposant les mesures de restitution, la procédure se poursuit selon l'article D.VII.12 ou D.VII.22.

## **Section 5 – Poursuite devant le tribunal civil**

### **Art. D.VII.22**

Lorsque ni la régularisation, ni l'imposition de mesures de restitution n'est possible, ou en l'absence de l'accord visé à l'article D.VII.17, alinéa 2, 2°, le fonctionnaire délégué ou le collègue communal poursuit, devant le tribunal civil:

- 1° soit la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive;
- 2° soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement;
- 3° soit le paiement d'une somme représentant tout ou partie de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction.

Les dispositions des articles D.VII.13 à D.VII.15 sont également applicables en cas d'action introduite devant le tribunal civil.

## **Chapitre VI – Droit des tiers et dispositions diverses**

### **Art. D.VII.23**

Les droits du tiers lésé agissant soit concurremment avec les autorités publiques, soit séparément d'elles, sont limités pour la réparation directe à celle choisie par l'autorité compétente, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du condamné.

### **Art. D.VII.24**

À la demande des cessionnaires ou des locataires, le tribunal peut annuler leur titre d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable.

### **Art. D.VII.25**

La citation devant le tribunal correctionnel en vertu de l'article D.VII.12 ou l'exploit introductif d'instance prévu par l'article D.VII.22 est transcrit à la conservation des hypothèques de la situation des biens, à la diligence de l'huissier de justice auteur de l'exploit.

La citation ou l'exploit doit contenir la désignation cadastrale de l'immeuble objet de l'infraction et en identifier le propriétaire dans la forme et sous la sanction prévues à l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913.

Toute décision rendue en la cause est mentionnée en marge de la transcription de la citation ou de l'exploit, selon la procédure prévue par l'article 84 de la loi du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire.

Il en est de même du certificat du fonctionnaire délégué attestant que le jugement a été exécuté, qu'une transaction a été obtenue ou que l'intéressé a obtenu de façon définitive le permis prescrit et a exécuté les travaux conformément aux dispositions réglementaires et au permis.

Lorsque les pouvoirs publics ou les tiers sont obligés, par suite de la carence du condamné, de pourvoir

à l'exécution du jugement, la créance naissant de ce chef à leur profit est garantie par une hypothèque légale dont l'inscription, le renouvellement, la réduction et la radiation totale ou partielle sont opérés conformément aux dispositions des chapitres IV et V de la loi du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire.

Cette garantie s'étend à la créance résultant de l'avance faite par eux du coût des formalités hypothécaires, lequel est à charge du condamné.

### **Art. D.VII.26**

Les articles D.VII.17 à D.VII.22 s'appliquent aux infractions constatées par procès-verbal ayant fait l'objet d'une notification au Procureur du Roi -après la date d'entrée en vigueur du présent Code.

Les agents constatateurs chargés de la recherche et de la constatation des infractions avant l'entrée en vigueur du Code restent habilités pour rechercher et constater les infractions jusqu'à l'obtention de l'attestation visée à l'article D.VII.3

## **LIVRE VIII- PARTICIPATION DU PUBLIC ET EVALUATION DES INCIDENCES DES PLANS ET PROGRAMMES**

### **TITRE I - PARTICIPATION DU PUBLIC**

#### **Chapitre premier - Dispositions générales**

#### **Section 1<sup>e</sup>. - Classification des plans, périmètres, schémas, guides, permis et certificats d'urbanisme n°2**

### **Art. D.VIII.1**

Pour l'application du présent titre, les plans, périmètres, schémas, guides, permis et certificats d'urbanisme n°2 dont l'adoption, l'approbation ou l'autorisation comporte une phase de participation du public, sont :

- 1° le schéma de développement du territoire;
- 2° le plan de secteur;
- 3° les plans, périmètres, schémas, et guides suivants :
  - a) le schéma de développement pluricommunal;
  - b) le schéma de développement communal;
  - c) le schéma d'orientation local;
  - d) le guide communal d'urbanisme;
  - e) le périmètre de site à réaménager;
  - f) le périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale;
  - g) le périmètre de remembrement urbain;
  - h) le plan d'expropriation visé à l'article D.VI.3, lorsqu'il est dressé postérieurement à un plan, périmètre ou schéma visé au présent article ou lorsqu'il est indépendant d'un plan, périmètre ou schéma visé au présent article;
  - i) le périmètre de préemption visé à l'article D.VI.18.

4° pour autant qu'ils ne soient pas soumis à étude d'incidences conformément aux articles D.66, §2 et D.68, §2 et §3 du Code de l'environnement, et lorsqu'ils sont soumis à enquête publique ou à affichage en application de l'article D.IV.40, les projets suivants :

- a) les permis d'urbanisme;
- b) les permis d'urbanisme de constructions groupées;
- c) les permis d'urbanisation;
- d) les certificats d'urbanisme n°2.

### **Section 2. - Principes généraux de la participation du public**

#### **Art. D.VIII.2**

§1<sup>er</sup>. La participation du public à l'élaboration de plans, périmètres, schémas, guides et au processus décisionnel des permis et certificats d'urbanisme n°2 est assurée conformément au présent titre sans préjudice de l'application des dispositions concernant l'accès à l'information en matière d'environnement.

Les résultats de la procédure de participation sont dûment pris en considération.

§2. Lorsqu'en vertu de législations différentes, un même plan, périmètre, schéma, guide ou projet visé à l'article D.VIII.1 doit être soumis à enquête publique, il peut n'être organisé qu'une seule enquête publique et, le cas échéant, qu'une seule réunion d'information ou de concertation en vue de satisfaire aux exigences desdites législations.

A cette fin, le dossier soumis à enquête publique comporte, outre ceux requis par la législation différente, l'ensemble des documents requis par l'article D.VIII.15.

#### **Art. D.VIII.3**

Si le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 nécessite un affichage et une enquête publique, le dossier est soumis à enquête publique.

#### **Art. D.VIII.4**

Pour les plans de secteur, le Gouvernement ou la personne qu'il désigne à cette fin précise, sur la base du projet de plan et du rapport sur les incidences environnementales, les communes, en ce compris la ou les communes auxquelles s'étend la révision, susceptibles d'être affectées par la révision et sur le territoire desquelles une enquête publique doit être réalisée.

### **Chapitre II. - Réunion d'information préalable**

#### **Art. D.VIII.5**

§1<sup>er</sup>. Pour les plans de secteur dont la révision est d'initiative communale ou d'initiative d'une personne

physique ou morale, privée ou publique en application des articles D.II.45 ou D.II.46, une réunion d'information préalable est réalisée avant l'envoi de la demande au Gouvernement.

Cette réunion d'information a pour objet :

- 1° de permettre au demandeur de présenter son projet;
- 2° de permettre au public de s'informer et d'émettre ses observations sur le projet;
- 3° de mettre en évidence, le cas échéant, les points particuliers qui pourraient être abordés dans le rapport sur les incidences environnementales;
- 4° de présenter des alternatives techniques pouvant raisonnablement être envisagées pour le demandeur et qu'il en soit tenu compte dans le rapport sur les incidences environnementales.

§2. La personne ou l'autorité à l'initiative de la révision fixe la date, l'heure et le lieu de la réunion d'information et les personnes, ainsi que leurs adresses, auprès de qui les informations peuvent être obtenues.

La réunion d'information doit avoir lieu dans chaque commune sur le territoire de laquelle la révision du plan de secteur est projetée.

La personne ou l'autorité à l'initiative de la révision transmet les informations visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> au collège communal de la commune sur le territoire de laquelle la révision du plan de secteur est projetée, et à la DGO4 pour information.

Le collège communal affiche un avis aux endroits habituels d'affichage au moins quinze jours avant la tenue de la réunion d'information et jusqu'au lendemain de celle-ci. Il affiche l'avis à quatre endroits proches du périmètre concerné, le long d'une voie publique carrossable ou de passage. L'avis peut également être publié sur le site Internet de la commune concernée.

L'avis mentionne au minimum la personne ou l'autorité à l'initiative de la révision, la nature du projet et son lieu d'implantation, l'objet de la réunion, la date, l'heure et le lieu de la réunion d'information, et les personnes, ainsi que leurs adresses, où des informations peuvent être obtenues.

La personne ou l'autorité à l'initiative de la révision diffuse l'avis dans deux journaux régionaux et un journal toute boîte couvrant la commune sur le territoire de laquelle la révision du plan de secteur est projetée.

La personne ou l'autorité à l'initiative de la révision invite à la réunion :

- le Gouvernement ou son représentant;
- un représentant de la DGO4 et le fonctionnaire délégué;
- un représentant de la DGO3;
- le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable;
- la commission communale de la commune sur le territoire de laquelle la révision du plan de secteur est projetée;
- la Commission régionale;

– les représentants de la commune sur le territoire de laquelle la révision du plan de secteur est projetée.

§3. Un représentant du collège communal préside la réunion. Le conseiller en aménagement du territoire ou le conseiller en environnement ou un représentant du collège communal assure le secrétariat de la réunion, établit la liste des présences et dresse le procès-verbal.

§4. La personne ou l'autorité à l'initiative de la révision présente la révision de plan de secteur projetée.

§5. Toute personne peut adresser par écrit au collège communal dans les quinze jours de la réunion, ses observations et suggestions concernant la révision du plan de secteur projetée. Elle peut également mettre en évidence des points particuliers, et présenter des alternatives techniques pouvant raisonnablement être envisagées par la personne ou l'autorité à l'initiative de la révision, afin qu'il en soit tenu compte lors de la réalisation du rapport sur les incidences environnementales.

Le collège communal adresse à la personne ou l'autorité à l'initiative de la révision le procès-verbal de la réunion d'information du public et la copie des éventuelles observations, suggestions et propositions dans les trente jours de la réunion d'information. Il tient le procès-verbal à la disposition du public.

### **Chapitre III.- Affichage**

#### **Art. D.VIII.6**

L'affichage s'effectue par l'apposition d'un avis indiquant qu'une demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 a été introduite. L'avis est affiché par le demandeur sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, le lendemain de la réception de l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 et pour une durée de trois semaines. Dans le même délai et pour la même durée, l'administration communale affiche l'avis aux endroits habituels d'affichage. Elle peut également le publier sur son site Internet.

Lorsque l'autorité compétente est le Fonctionnaire délégué ou le Parlement ou lorsque, à défaut de l'envoi dans le délai de vingt jours au demandeur de l'accusé de réception ou du relevé des pièces manquantes visés à l'article D.IV.33, la demande est considérée comme recevable, l'administration communale fixe la date du premier jour de l'affichage.

L'avis comporte au minimum une description des caractéristiques essentielles du projet, le fait que le projet s'écarte ou ne s'écarte pas ou déroge ou ne déroge pas aux schémas ou guides, la période durant laquelle les réclamations et observations peuvent être envoyées au collège ainsi que les jours, heures et lieu où toute personne peut consulter le dossier.

Le dossier soumis à affichage peut être consulté gratuitement à l'administration communale, aux heures d'ouverture des bureaux, et aux conditions visées à l'article D.VIII.16. Toute personne peut obtenir des explications relatives au projet auprès de la personne désignée à cette fin.

Les réclamations et observations sont adressées au collège communal pendant la période de 15 jours déterminée dans l'avis. L'affichage est réalisé au plus tard cinq jours avant la période durant laquelle les réclamations et observations peuvent être envoyées au collège communal.

Le Gouvernement arrête le modèle et peut préciser le contenu de l'avis.

### **Chapitre IV. - Enquête publique**

#### **Section 1<sup>re</sup>. - Mesures d'annonce générale de l'enquête publique**

#### **Art. D.VIII.7**

§1<sup>er</sup>. Les collèges communaux des communes sur le territoire desquelles s'étend le plan, périmètre, schéma, guide, permis et certificat d'urbanisme n°2, ou qui ont été désignées en application de l'article D.VIII.4, font procéder, aux endroits habituels d'affichage, à l'affichage d'un avis d'enquête publique. L'avis peut être publié sur le site Internet de la commune concernée.

En outre, pour les plans, périmètres, schémas, permis et certificats d'urbanisme n°2 circonscrits à une ou plusieurs parcelles cadastrales, ils font procéder, de manière parfaitement visible, à l'affichage d'un avis d'enquête publique à raison d'un avis par 50 mètres de terrain situé le long d'une voie publique carrossable ou de passage, avec un maximum de quatre avis.

§2. L'avis d'enquête publique est affiché au plus tard cinq jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Il comporte au minimum :

- 1° l'identification du plan, périmètre, schéma, guide, permis ou certificat d'urbanisme n°2 et la disposition en vertu de laquelle la demande est soumise à enquête publique;
- 2° l'identification de la personne ou de l'autorité à l'initiative du plan, périmètre, schéma, guide ou du demandeur;
- 3° la date du début et de la fin de l'enquête publique;
- 4° les jours, heures et lieu où toute personne peut consulter le dossier;
- 5° le nom et les coordonnées de la personne responsable de l'organisation des rendez-vous visés à l'article D.VIII.17 ou, s'il s'agit du schéma de développement du territoire, les coordonnées et horaires d'ouverture des services ainsi que les coordonnées de la personne désignée à cette fin par l'autorité compétente auprès desquels toute personne peut obtenir des explications relatives au schéma;
- 6° le destinataire et l'adresse auxquels les réclamations et observations peuvent être envoyées et la date ultime de leur envoi;
- 7° la date, l'heure et le lieu de la séance de clôture de l'enquête publique;
- 8° la nature de la décision à intervenir et l'identification de l'autorité compétente;

- 9° le cas échéant, l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales;
- 10° le cas échéant, le fait que le plan, périmètre, schéma, ou guide fait l'objet d'une procédure d'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière;
- 11° le cas échéant, le nom et les coordonnées du conseiller en aménagement du territoire et urbanisme ou du conseiller en environnement de la commune sur le territoire de laquelle est organisée une enquête publique.
- §3. Le Gouvernement arrête le modèle et peut préciser le contenu de l'avis.

#### Art. D.VIII.8

§1<sup>er</sup>. Outre les modalités prévues à l'article D.VIII.7, l'enquête publique pour le schéma de développement du territoire est également annoncée, à l'initiative du Gouvernement ou de la personne qu'il désigne à cette fin :

- 1° par un avis inséré au *Moniteur belge*;
- 2° par un avis inséré sur le site Internet du Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme de la DGO4;
- 3° par un avis inséré dans au moins trois journaux diffusés dans l'ensemble de la Région wallonne, dont un de langue allemande;
- 4° par un communiqué diffusé à trois reprises par la RTBF et par le Centre belge pour la radiodiffusion télévision de langue allemande;

§2. Outre les modalités prévues à l'article D.VIII.7, l'enquête publique pour le plan de secteur est également annoncée, à l'initiative du Gouvernement ou de la personne qu'il désigne à cette fin :

- 1° par un avis inséré dans les pages locales de deux journaux ayant une large diffusion en Région wallonne, dont l'un au moins est diffusé sur le territoire de chaque commune sur laquelle l'enquête publique est organisée; lorsque l'une des communes concernées est de langue allemande, au moins un des deux journaux est d'expression allemande;
- 2° par un avis inséré dans un bulletin communal d'information ou un journal publicitaire toutes boîtes distribués gratuitement à la population des communes auxquelles s'étend la révision du plan de secteur, si un tel bulletin ou journal publicitaire existe.

§3. L'avis comporte au minimum les indications visées à l'article D.VIII.7, §2.

§4. Le projet de plan de secteur ou le projet de schéma de développement du territoire est inséré sur le site Internet du Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme de la DGO4.

#### Art. D.VIII.9

Les avis ou communiqués sont publiés ou diffusés dans les huit jours précédant le début de l'enquête.

#### *Section 2. - Séance de présentation*

#### Art. D.VIII.10

Dès l'annonce de l'enquête publique, le Gouvernement organise une séance de présentation du projet de schéma de développement du territoire au chef-lieu de chaque arrondissement administratif et au siège de la Communauté germanophone.

#### *Section 3. - Mesures d'annonce individuelle de l'enquête publique*

#### Art. D.VIII.11

Pour les permis et certificats d'urbanisme n°2, dans les huit jours de l'envoi de l'accusé de réception de la demande complète ou de la demande de l'autorité compétente, l'administration communale envoie individuellement aux occupants des immeubles situés dans un rayon de cinquante mètres mesuré à partir des limites de la ou des parcelles cadastrales concernées par le projet, un avis relatif à l'introduction de la demande d'autorisation et à la tenue de l'enquête publique.

Lorsque les occupants des immeubles concernés ont transmis à l'administration communale une adresse électronique à des fins de notification, l'envoi prévu à l'alinéa 1<sup>er</sup> peut se faire via cette adresse électronique.

#### Art. D.VIII.12

§1<sup>er</sup>. Lorsqu'un plan ou un schéma est soumis à rapport sur les incidences environnementales et que l'autorité compétente pour adopter le plan ou le schéma constate qu'il est susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement d'une autre Région, d'un autre État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à la Convention d'Espoo du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, ou lorsqu'une autre Région, un autre État membre de l'Union européenne ou un autre État partie à la Convention précitée en fait la demande, le projet de plan ou de schéma accompagné du rapport sur les incidences environnementales et des informations éventuelles sur les incidences transfrontières du dossier, est transmis aux autorités compétentes de cette autre Région, de cet autre État membre de l'Union européenne ou de cet autre État partie à la Convention d'Espoo.

Outre les documents prévus à l'alinéa précédent, sont également transmis aux autres Régions, États membres

de l'Union européenne ou autres États parties à la Convention d'Espoo, les informations suivantes :

- 1° les coordonnées des autorités compétentes pour prendre la décision, de celles auprès desquelles peuvent être obtenus des renseignements pertinents, de celles auxquelles des observations ou questions peuvent être adressées ainsi que des précisions sur les délais de transmission des observations ou des questions;
- 2° la nature des décisions possibles ou, lorsqu'il existe, le projet de décision;
- 3° l'indication de la date et du lieu où les renseignements pertinents seront mis à la disposition du public et des moyens par lesquels ils le seront;
- 4° les modalités précises de la participation et de la consultation du public;
- 5° les principaux rapports et avis adressés à l'autorité ou aux autorités compétentes au moment où le public a été informé.

Le Gouvernement peut déterminer :

- 1° les instances chargées de la transmission du projet de plan ou de schéma aux autorités visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>;
- 2° les modalités suivant lesquelles les autorités compétentes de la Région ou de l'État susceptibles d'être affectés peuvent participer à la procédure d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- 3° les modalités suivant lesquelles les informations visées à l'article D.VIII.27 sont communiquées aux autorités visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

#### ***Section 4.- Publicité supplémentaire***

##### Art. D.VIII.13

L'autorité compétente pour adopter le plan, périmètre, schéma, ou guide et pour délivrer les permis et certificats d'urbanisme n°2, ainsi que les collèges communaux des communes organisant l'affichage ou l'enquête publique, peuvent procéder à toute forme supplémentaire de publicité et de consultation dans le respect des délais de décision qui lui sont impartis.

#### ***Section 5. - De l'enquête publique***

##### Art. D.VIII.14

La durée de l'enquête publique est de :

- 1° quarante-cinq jours pour le schéma de développement régional et le plan de secteur;
- 2° trente jours pour les plans, périmètres, schémas, ou guides visés à l'article D.VIII.1, aliéna 1<sup>er</sup>, 3°;
- 3° quinze jours pour les permis et certificats d'urbanisme n°2.

#### ***Section 6. - Modalités de l'accès à l'information dans le cadre de l'enquête publique***

##### Art. D.VIII.15

§1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article D.VIII.16, le dossier soumis à enquête publique comprend le projet de plan, périmètre, schéma, ou guide, ou la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2.

Le dossier comporte le cas échéant :

- 1° la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- 2° le rapport sur les incidences environnementales;
- 3° le complément à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- 4° copie des observations et suggestions émises dans le cadre de la réunion d'information ainsi que le procès-verbal visé à l'article D.VIII.5;
- 5° copie des avis, observations, suggestions et décisions émis en application de la réglementation applicable. Ces avis, observations, suggestions et décisions sont, dès leur réception par l'autorité compétente, insérés par celle-ci dans le dossier soumis à enquête publique ou transmis à la ou les communes sur le territoire de laquelle ou desquelles l'enquête publique est organisée afin d'être insérés dans le dossier soumis à enquête publique.

§2. Le Gouvernement peut préciser les documents qui, outre ceux visés au paragraphe 1<sup>er</sup>, composent le dossier soumis à enquête publique.

##### Art. D.VIII.16

Lorsqu'une demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 est introduite, l'instance chargée d'apprécier le caractère complet de cette demande décide s'il convient de soustraire à l'enquête publique certaines données, au regard des motifs et critères de limitation du droit d'accès à l'information de l'article D.19 du code de l'environnement et des articles 6 et 9 de la loi du 11 avril 1994 relative à la publicité de l'administration.

Le dossier de demande soumis à enquête publique mentionne le fait que l'instance chargée d'apprécier le caractère complet de cette demande a décidé de soustraire certaines données à l'enquête.

##### Art. D.VIII.17

Dès l'annonce de l'enquête publique et jusqu'au jour de la clôture de celle-ci, le dossier soumis à enquête publique peut être consulté gratuitement à l'administration communale de la commune sur le territoire de laquelle l'enquête publique est organisée.

Le dossier visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> peut être consulté aux heures d'ouverture des bureaux ainsi qu'un jour par semaine jusqu'à vingt heures ou le samedi matin.

Lorsque la consultation a lieu un jour ouvrable après seize heures ou le samedi matin, la personne souhaitant consulter le dossier prend rendez-vous au plus tard vingt-quatre heures à l'avance auprès du conseiller en aména-

gement du territoire et en urbanisme ou du conseiller en environnement ou auprès du collège communal ou de l'agent communal désigné à cette fin. Si personne n'a pris rendez-vous, la permanence peut être supprimée.

#### Art. D.VIII.18

Toute personne peut obtenir des explications auprès du conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme ou du conseiller en environnement ou auprès du collège ou de l'agent communal désigné à cette fin. S'il s'agit du schéma de développement du territoire, toute personne peut obtenir des explications auprès des services ou de la personne désignée à cette fin par l'autorité compétente.

#### Art. D.VIII.19

Les réclamations et observations sont envoyées avant la clôture de l'enquête ou le jour de la séance de clôture par télécopie, par courrier électronique lorsque la commune a défini une adresse à cet effet, par courrier ordinaire ou remises au conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme, au conseiller en environnement, au collège communal ou à l'agent communal désigné à cette fin.

A peine de nullité, les envois par courriers ou télécopie sont datés et signés; ceux par courrier électronique sont clairement identifiés et datés.

Les réclamations et observations verbales sont également recueillies sur rendez-vous par le conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme ou par le conseiller en environnement ou par l'agent communal désigné à cette fin, qui les consigne et les transmet au collège communal avant la clôture de l'enquête.

#### Art. D.VIII.20

Le dernier jour de l'enquête publique, un membre du collège communal ou un agent communal désigné à cette fin organise une séance de clôture où sont entendus tous ceux qui le désirent. Le conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme ou, à défaut, le conseiller en environnement ou, à défaut, le membre du collège communal ou l'agent communal désigné à cette fin préside la séance. Celui-ci, dans les cinq jours de la clôture de l'enquête publique, dresse le procès-verbal de clôture en y consignant les remarques et observations émises et le signe.

### **Section 7. - Pouvoir de substitution**

#### Art. D.VIII.21

A défaut pour la commune de satisfaire à ses obligations dans l'organisation de l'enquête publique, le Gouvernement, ou la personne qu'il désigne à cette fin, peut envoyer, par pli ordinaire, au collège communal de la commune concernée, un avertissement motivé lui précisant les mesures qu'il reste en défaut de prendre et lui donnant un délai pour prendre celles-ci et pour justifier son attitude.

Au cas où il n'est pas donné suite à cet avertissement, le Gouvernement, ou la personne qu'il désigne à cette fin, peut, selon les modalités qui peuvent être arrêtées par le Gouvernement, se substituer à la commune et prendre toute mesure utile en lieu et place des autorités communales.

### **Chapitre V. - Publicité relative à la décision**

#### Art. D.VIII.22

L'arrêté du Gouvernement adoptant le projet ou adoptant définitivement le schéma de développement du territoire, le plan de secteur, le périmètre de préemption, ainsi que, le cas échéant, les plans d'expropriation y relatifs, les mesures arrêtées concernant le suivi, la déclaration environnementale et l'avis de la Commission régionale, est publié au *Moniteur belge*.

L'arrêté du Gouvernement adoptant provisoirement ou adoptant définitivement ou abrogeant le périmètre de site à réaménager, le périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale ou le périmètre de remembrement urbain, ainsi que, le cas échéant, les plans d'expropriation y relatifs, est publié par mention au *Moniteur belge*.

L'arrêté du Gouvernement approuvant le plan d'expropriation visé à l'article D.VI.3, lorsqu'il est dressé postérieurement à un plan, périmètre ou schéma visé à l'article D.VI.I. ou lorsqu'il est indépendant d'un plan, périmètre ou schéma visé à l'article D.VI.I est publié par mention au *Moniteur belge*.

Les arrêtés du Gouvernement approuvant un schéma de développement pluricommunal ou communal, un schéma d'orientation local ou un guide communal et les plans d'expropriation y relatifs sont publiés par mention au *Moniteur belge*.

La décision du conseil communal exemptant de rapport sur les incidences environnementales, la décision du conseil communal adoptant un schéma de développement pluricommunal ou communal, un schéma d'orientation local ou un guide communal, ainsi que, le cas échéant, les plans d'expropriation y relatifs, les mesures arrêtées concernant le suivi et la déclaration environnementale sont publiés conformément au Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

#### Art. D.VIII.23

En l'absence de décision du Gouvernement dans les délais prescrits, celui-ci publie au *Moniteur belge* l'avis par lequel l'autorité compétente constate que le plan, périmètre, schéma ou guide est réputé approuvé ou refusé.

#### Art. D.VIII.24

Le plan, périmètre, schéma ou guide ainsi que, le cas échéant, le plan d'expropriation y relatif est inséré sur le site Internet du Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme de la DGO4.

#### Art. D.VIII.25

L'arrêté du Gouvernement adoptant provisoirement ou définitivement ou abrogeant un périmètre de site à réaménager ou un périmètre de site de réhabilitation paysagère et environnementale est transcrit au bureau de conservation des hypothèques. Le nouvel arrêté se substitue à l'arrêté précédent.

#### Art. D.VIII.26

La décision d'adoption ou d'approbation d'un plan, périmètre, schéma ou guide visés à l'article D.VIII.1, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> fait l'objet d'un avis affiché durant vingt jours aux endroits habituels d'affichage dans la commune sur le territoire de laquelle l'enquête publique a été organisée. La décision peut être publiée sur le site Internet de la commune.

Pour les projets visés à l'article D.VIII.1, alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, il est fait application de l'article D.IV.70.

#### Art. D.VIII.27

Durant toute la période d'affichage, la décision ou le document en tenant lieu, et le cas échéant, le plan d'expropriation y relatif, les mesures arrêtées concernant le suivi et la déclaration environnementale sont accessibles selon les modalités fixées à l'article D.VIII.17.

A la fin du délai d'affichage, le bourgmestre établit une attestation certifiant cet affichage.

## TITRE II- ÉVALUATION DES INCIDENCES DES PLANS ET SCHÉMAS

### Chapitre premier. - Définitions et principes

#### Art. D.VIII.28

La mise en œuvre des procédures prévues par le présent titre doit avoir principalement pour but :

- de protéger et d'améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable;
- de gérer le milieu de vie et les ressources naturelles, de façon à préserver leurs qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités;
- d'instaurer entre les besoins humains et le milieu de vie un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables;
- d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption des plans et des schémas susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable.

## Chapitre II. - Système d'évaluation des incidences des plans et schémas sur l'environnement

#### Art. D.VIII.29

L'évaluation des incidences des plans et schémas sur l'environnement est effectuée pendant l'élaboration du plan ou schéma et avant qu'il soit adopté.

#### Art. D.VIII.30

Le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable ou la personne qu'il délègue à cette fin, la Commission régionale et, hormis pour le schéma de développement du territoire, la commission communale, sont régulièrement informés de l'évolution des études et rapports préalables et ont le droit d'obtenir toute information qu'ils sollicitent sur le déroulement de l'évaluation environnementale, auprès des autorités publiques concernées, du demandeur et de la personne qui réalise l'évaluation. Ils peuvent, à tout moment, formuler les observations ou présenter les suggestions qu'ils jugent utiles.

#### Art. D.VIII.31

§1<sup>er</sup>. Une évaluation des incidences sur l'environnement est effectuée pour les plans et schémas, ainsi que leurs modifications, qui suivent:

- 1<sup>o</sup> le schéma de développement du territoire;
- 2<sup>o</sup> le plan de secteur;
- 3<sup>o</sup> le schéma de développement pluricommunal;
- 4<sup>o</sup> le schéma de développement communal;
- 5<sup>o</sup> le schéma d'orientation local;

§2. Lorsqu'un plan ou un schéma détermine l'utilisation de petites zones au niveau local ou constitue des modifications mineures des plans ou schémas visés paragraphe 1<sup>er</sup> ou ne définit pas le cadre dans lequel la mise en œuvre des projets repris dans la liste établie en vertu de l'article 66, §2, du Code de l'environnement pourra être autorisée à l'avenir, et que la personne ou l'autorité à l'initiative de la demande d'élaboration ou de révision du plan ou du schéma estime que celui-ci n'est pas susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement, elle peut demander à l'autorité compétente pour adopter le plan ou le schéma de l'exempter de l'évaluation des incidences sur l'environnement. La personne ou l'autorité à l'initiative de la demande d'élaboration ou de révision du plan ou du schéma justifie sa demande par rapport aux critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences, visés à l'article D.VIII.32.

§3. Est présumé avoir des incidences non négligeables sur l'environnement le plan de secteur projeté dans le périmètre duquel se situe une zone désignée conformément aux directives 2009/147/CE et 92/43/C.E.E. ou qui vise à permettre la réalisation d'un projet soumis à étude d'incidences sur l'environnement ou encore qui

concerne des zones dans lesquelles peuvent s'implanter des établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 96/82/C.E. ou qui prévoit l'inscription de zones destinées à l'habitat ainsi que de zones ou d'infrastructures fréquentées par le public à proximité de tels établissements.

Est présumé avoir des incidences négligeables sur l'environnement le plan de secteur projeté pour inscrire en zone forestière, d'espaces verts ou naturelle, tout ou partie d'une zone désignée conformément aux directives 2009/147/CE et 92/43/C.E.E.

Est présumé avoir des incidences négligeables sur l'environnement le schéma d'orientation local projeté pour mettre en œuvre une zone d'aménagement communal concerté et qui porte uniquement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation visées à l'article D.II.23, alinéa 3, points 1° à 5°.

§4. L'autorité compétente pour adopter le plan ou le schéma sollicite l'avis du Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable, de la Commission régionale et de toute personne ou instance qu'elle juge utile de consulter. A défaut d'un autre délai prévu dans la procédure d'adoption ou de révision du plan ou du schéma, les avis sont transmis dans les trente jours de la demande. Passé ce délai, les avis sont réputés favorables. L'autorité compétente pour adopter le plan ou le schéma exempte ce dernier de l'évaluation des incidences sur l'environnement ou refuse de l'exempter dans les trente jours de la clôture des consultations, à défaut d'un autre délai prévu dans la procédure d'adoption ou de révision du plan ou du schéma.

#### Art. D.VIII.32

Pour déterminer si les plans ou les schémas sont susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement, il est tenu compte des critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences qui suivent :

- 1° les caractéristiques des plans ou des schémas, notamment :
  - a. la mesure dans laquelle le plan ou le schéma concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités, en ce qui concerne la localisation, la nature, la taille et les conditions de fonctionnement ou par une allocation de ressources;
  - b. la mesure dans laquelle le plan ou le schéma influence d'autres plans ou programmes, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé;
  - c. l'adéquation entre le plan ou le schéma et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment, de promouvoir un développement durable;
  - d. les problèmes environnementaux liés au plan ou au schéma;
  - e. l'adéquation entre le plan ou le schéma et la mise en œuvre de la législation relative à l'environnement;

- 2° les caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée, notamment :
  - a. la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences;
  - b. le caractère cumulatif des incidences;
  - c. la nature transfrontalière des incidences;
  - d. les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement;
  - e. la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences, à savoir la zone géographique et la taille de la population susceptible d'être touchée;
  - f. la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison :
    - de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier;
    - d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limites;
    - de l'exploitation intensive des sols;
  - g. les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, européen ou international.

#### Art. D.VIII.33

§1<sup>er</sup>. Lorsqu'une évaluation des incidences sur l'environnement d'un plan ou d'un schéma est requise, un rapport sur les incidences environnementales est rédigé, dans lequel les incidences non négligeables probables de la mise en œuvre du plan ou du schéma, ainsi que les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ou du schéma, sont identifiées, décrites et évaluées.

§2. L'autorité compétente pour adopter le plan ou le schéma, ou la personne qu'elle désigne à cette fin, détermine les informations que le rapport sur les incidences environnementales doit contenir, en tenant compte, à cet effet, des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes, du contenu et du degré de précision du plan ou du schéma, du stade atteint dans le processus de décision et du fait qu'il peut être préférable d'évaluer certains aspects à d'autres stades de ce processus afin d'éviter une répétition de l'évaluation.

§3. Les informations à fournir en vertu du paragraphe 2 comprennent à tout le moins les éléments suivants :

- 1° un résumé du contenu, une description des objectifs principaux du plan ou du schéma et les liens avec d'autres plans et programmes pertinents, et notamment avec l'article D.I.1.;
- 2° les aspects pertinents de la situation socio-économique et environnementale ainsi que son évolution probable si le plan ou le schéma n'est pas mis en œuvre;
- 3° les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable;
- 4° en cas d'adoption ou de révision d'un plan de secteur, d'un schéma de développement pluricommunal ou communal ou d'un schéma d'orientation local, les incidences non négligeables probables spécifiques lorsqu'est prévue l'inscription d'une

zone dans laquelle pourraient s'implanter des établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 96/82/C.E. ou lorsqu'est prévue l'inscription de zones destinées à l'habitat ainsi que de zones ou d'infrastructures fréquentées par le public à proximité de tels établissements;

- 5° les objectifs de la protection de l'environnement pertinents et la manière dont ces objectifs et les considérations environnementales ont été pris en considération au cours de l'élaboration du plan ou du schéma;
- 6° les problèmes environnementaux liés au plan ou au schéma en ce compris les incidences non négligeables probables, à savoir les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long terme, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs, sur l'environnement, y compris sur des thèmes comme la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs;
- 7° en cas d'adoption ou de révision du schéma de développement du territoire ou d'un plan de secteur, les incidences sur l'activité agricole et forestière;
- 8° les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser toute incidence négative non négligeable de la mise en œuvre du plan ou du schéma sur l'environnement;
- 9° en cas d'adoption ou de révision d'un plan de secteur, l'évaluation des compensations proposées par le Gouvernement en application de l'article D.II.47, §4;
- 10° en cas d'adoption ou de révision du plan de secteur, l'évaluation des compensations proposées par le Gouvernement en application de l'article D.II.47, §4;
- 11° la présentation des alternatives possibles et de leur justification en fonction des points 1° à 10°;
- 12° une description de la méthode d'évaluation retenue et des difficultés rencontrées;
- 13° les mesures de suivi envisagées conformément à l'article D.VIII. 35;
- 14° un résumé non technique des informations visées ci-dessus.

Les renseignements utiles concernant les incidences des plans et programmes sur l'environnement obtenus à d'autres niveaux de décision ou en vertu d'autres législations peuvent être utilisés pour fournir les informations énumérées à l'alinéa précédent.

§4. L'autorité compétente pour adopter le plan ou le schéma, ou la personne qu'elle désigne à cette fin, soumet le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales ainsi que le projet de plan ou de schéma pour avis au Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable, à la commission communale, ou, à défaut, à la Commission régionale, et aux personnes et instances qu'elle juge utile de consulter.

Les commissions communales ne sont pas consultées lorsqu'il s'agit du schéma de développement du territoire ou d'un plan de secteur.

Le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales ainsi que le projet de plan ou de schéma de développement pluricommunal ou communal ou de schéma d'orientation local, sont soumis, pour avis, à la DGO3 soit lorsque le projet de plan ou de schéma comporte ou porte sur une zone visée à l'article D.II.31, §2 ou qui accueille un établissement présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 96/82/C.E., soit lorsqu'il prévoit l'inscription de zones destinées à l'habitat ainsi que de zones ou d'infrastructures fréquentées par le public à proximité d'une telle zone ou d'un établissement présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 96/82/C.E., pour autant que cette inscription soit susceptible d'aggraver les conséquences d'un risque d'accident majeur.

Lorsque l'autorité compétente pour adopter le plan ou le schéma, ou la personne qu'elle désigne à cette fin, constate qu'il est susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement d'une autre Région, d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à la Convention d'Espoo du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, le projet de contenu du rapport sur les incidences environnementales ainsi que le projet de plan ou de schéma sont soumis, pour avis, aux autorités compétentes de la Région, l'État membre de l'Union européenne ou l'État partie à la Convention d'Espoo concerné.

Les avis portent sur l'ampleur et la précision des informations que le rapport sur les incidences environnementales doit contenir.

A défaut d'un autre délai prévu dans la procédure d'adoption ou de révision du plan ou du schéma, les avis sont transmis à l'autorité compétente pour adopter le plan ou schéma, ou à la personne qu'elle désigne à cette fin, dans les trente jours de la demande.

#### Art. D.VIII.34

En cas d'établissement ou de révision du plan de secteur d'initiative gouvernementale, le Gouvernement, ou la personne qu'il désigne à cette fin, désigne parmi les personnes agréées en vertu de l'article D.I.11, la personne physique ou morale, privée ou publique, qu'il charge de la réalisation du rapport sur les incidences environnementales.

Dans le cas visé à l'article D.II.46, le conseil communal désigne parmi les personnes agréées en vertu de l'article D.I.11, la personne physique ou morale, privée ou publique, qu'il charge de la réalisation du rapport sur les incidences environnementales et envoie immédiatement son choix à la DGO4. Le Gouvernement ou la personne qu'il désigne à cette fin dispose d'un délai de quinze jours à dater de la réception de l'envoi pour récuser la personne choisie.

#### Art. D.VIII.35

L'autorité compétente pour adopter le plan ou le schéma prend en considération le rapport sur les incidences environnementales, les résultats de l'enquête publique, les avis exprimés, ainsi que les consultations transfrontières effectuées en vertu de l'article D.VIII.12, pendant l'élaboration du plan ou schéma concerné et avant qu'il ne soit adopté.

Elle détermine également les principales mesures de suivi des incidences non négligeables sur l'environnement de la mise en œuvre du plan ou du schéma afin d'identifier notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et d'être en mesure d'engager les actions correctrices qu'elle juge appropriées.

Sur la base de ces éléments, le plan ou le schéma est soumis à adoption.

#### Art. D.VIII.36

La décision d'adoption du plan ou du schéma est accompagnée d'une déclaration environnementale résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan ou le schéma, et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis, les réclamations et observations ont été pris en considération ainsi que les raisons du choix du plan ou du schéma tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées.

#### Art. D.VIII.37

Les projets prévus par un plan ou un schéma ayant déjà fait l'objet d'une évaluation des incidences des plans et programmes sur l'environnement, et qui sont soumis au système d'évaluation des incidences de projets sur l'environnement, visé au chapitre III de la partie V du Code de l'environnement, ne sont pas dispensés de celle-ci.

Lorsque les plans ou les schémas font partie d'un ensemble hiérarchisé, en vue d'éviter une répétition de l'évaluation des incidences sur l'environnement, celle-ci peut être fondée notamment sur les renseignements utiles obtenus lors de l'évaluation effectuée précédemment à l'occasion de l'adoption d'un autre plan ou schéma de ce même ensemble hiérarchisé.

### Dispositions finales

#### Art. 2

Les articles 1<sup>er</sup> à 128, 129<sup>quater</sup> à 184, 254, 255, 263, §2, et 312 du CWATUPE sont abrogés.

Les articles 393 à 403, 414 à 415/16, 417 à 430, 431 à 442, 442/1 à 442/3 du CWATUPE sont insérés dans le guide régional d'urbanisme

Dans l'article 393 précité, les mots : « En l'absence de plan communal, » sont remplacés par les mots « En l'absence de schéma d'orientation local, ».

L'appellation du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie est remplacée par « Code wallon du patrimoine ».

#### Art. 3

Le présent décret transpose partiellement la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

### Dispositions relatives au Code de l'environnement

#### Art. 4

A l'article D.6 du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° l'article est complété par un 2° bis rédigé comme suit : « 2° bis CCATM : la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité visée par le CoDT »;
- 2° l'article est complété par un 2° ter rédigé comme suit : « 2° ter CRAT : la Commission régionale d'Aménagement du territoire visée par le CoDT »;
- 3° le 3° est remplacé par ce qui suit : « 3° CoDT : le Code du développement territorial »;
- 4° au 13, l'acronyme « CWATUP » est remplacé par « CoDT ».

#### Art. 5

A l'article D.48 du Livre 1<sup>er</sup> du même code, les mots « schéma de structure communal. Dans ce cas, la procédure unique d'adoption est celle prévue à l'article 17 du CWATUP » sont remplacés par « schéma de développement communal. Dans ce cas, la procédure unique d'adoption est celle prévue à l'article D.II.12 du CoDT ».

#### Art. 6

A l'article D.49 du Livre 1<sup>er</sup> du même Code, le b. est remplacé par le suivant :

« b. les permis et les certificats d'urbanisme n°2 accordés en vertu du CoDT ».

#### Art. 7

A l'article D.66 du Livre 1<sup>er</sup> du même Code, les mots « sans préjudice des articles 42 et 50 du CWATUP » sont remplacés par « sans préjudice de l'article D.II.53 du CoDT ».

#### Art. 8

A l'article D.70 du même Code, les mots « dans le cas d'une étude d'incidences relative à un plan d'aménagement visé à l'article 1<sup>er</sup> du CWATUP » et les mots « à un plan d'aménagement ou » sont supprimés.

#### **Art. 9**

À l'article D.72 du même Code, les mots « à un plan d'aménagement visé à l'article 1<sup>er</sup> du CWATUP ou » sont supprimés.

#### **Art. 10**

Les acronymes « CWATUP » ou « CWATUPE » présents dans le même code sont remplacés par « CoDT ».

#### **Dispositions relatives au décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement**

#### **Art. 11**

À l'article 1<sup>er</sup> du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement sont apportées les modifications suivantes :

- 1° au 12°, les mots « 84 et 127 du CWATUP » sont remplacés par les mots « D.IV.5 et D.IV.22 du CoDT »;
- 2° le 17° est remplacé par le suivant : « CoDT : le Code du développement territorial; »;
- 3° au 18°, l'acronyme « CWATUP » est remplacé par « CoDT ».

#### **Art. 12**

À l'article 30 du même décret, est inséré un nouvel alinéa 2 libellé comme suit :

« Lorsque l'octroi du permis nécessite de s'écarter ou de déroger en application des articles D.IV.6 à D.IV.14 du CoDT, le fonctionnaire technique désigne parmi les instances visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le fonctionnaire délégué désigné au sein de la DGO4.

Lorsque la demande de permis implique une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, elle est soumise à l'avis de la commission communale visée à l'article D.I.7 du CoDT et l'avis du fonctionnaire délégué est un avis conforme. ».

#### **Art. 13**

À l'article 81 du même décret sont apportées les modifications suivantes :

- 1° au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « article 109 du CWATUPE » sont remplacés par les mots « article D.IV.17, alinéa 1<sup>er</sup>, 3°, du CoDT »;
- 2° au paragraphe 2, alinéa 3, les mots « article 127, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du CWATUP » sont remplacés par les mots « article D.IV.22, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoDT ».

#### **Art. 14**

À l'article 83, alinéa 2, du même décret, les mots « à l'article 115, alinéa 2, du CWATUP » sont remplacés par les mots « aux articles D.IV.26 et suivants du CoDT ».

#### **Art. 15**

À l'article 87, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, du même décret, les mots « dérogation prévue à l'article 114 du CWATUP » sont remplacés par les mots « dérogation prévue aux articles D.IV.7 et suivants du CoDT ».

#### **Art. 16**

À l'article 91 du même décret, l'alinéa suivant est inséré après le 1<sup>er</sup> alinéa :

« Lorsque la demande de permis implique une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, elle est soumise à l'avis de la commission communale visée à l'article D.I.7 du CoDT. ».

#### **Art. 17**

À l'article 92, §1<sup>er</sup>, du même décret, les mots « la décision du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué d'octroi ou de refus de la dérogation visées à l'article 114 du CWATUP » sont remplacés par les mots « l'avis conforme du fonctionnaire délégué sur les dérogations au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme visées par le CoDT. ».

#### **Art. 18**

À l'article 93, §1<sup>er</sup>, du même décret sont apportées les modifications suivantes :

- 1° à l'alinéa 3, la deuxième phrase est remplacée par la phrase suivante : « L'avis conforme du fonctionnaire délégué visé aux articles D.IV.7 et suivants fait partie intégrante de la décision visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe »;
- 2° à l'alinéa 4, les mots « prévues au Titre V du Livre I<sup>er</sup> du CWATUP » sont remplacés par les mots « ou écarts visés à l'article D.IV.6 du CoDT ».

#### **Art. 19**

Le titre « Section 5 - Dispositions particulières au projet mixte impliquant une modification à la voirie communale » est omis et l'article 96 du même décret est abrogé.

#### **Art. 20**

L'article 97 du même décret devient l'article 96 et les alinéas 3 et 4 sont remplacés par l'alinéa suivant :

« Les dispositions suivantes du CoDT sont applicables au permis unique :

- 1° les Livres I, II et III;
- 2° les articles suivants du Livre IV : D.IV.5, D.IV.31, D.IV.41, D.IV. 44, D.IV.45, D.IV.54, D.IV.59, D.IV.60, D.IV.70 à D.IV.76, D.IV.80, D.IV.84, D.IV.85, D.IV.87, D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.110;
- 3° les Livres V et VI.

Les alinéas 5, 6, 7 et 8 sont abrogés.

#### **Art. 21**

Il est inséré un nouvel article 97 libellé comme suit :  
Chapitre XIbis - Permis parlementaires

Art. 97. Pour les actes et travaux visés à l'article D.IV.25, §1<sup>er</sup>, du Code du développement territorial, le permis d'environnement ou le permis unique sont soumis à la procédure visée aux articles D.IV.22, alinéa 6, D.IV.24, alinéa 2 et D.IV.25 du même Code. Les articles D.IV.22, alinéa 4, et D.IV.69 et D.IV.110, alinéa 3, du même Code leur sont applicables.

### **Dispositions relatives au Livre III du Code du Patrimoine**

#### **Art. 22**

À l'article 187 du Livre III du Code du Patrimoine un 17° libellé comme suit est inséré : « CoDT : le Code du développement territorial ».

#### **Art. 23**

À l'article 206 du même Livre, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « articles 84 et suivants du Code » sont remplacés par les mots « articles D.IV.5 et suivants du CoDT »;
- 2° au paragraphe 6, les mots « articles 150, 5° » sont remplacés par les mots « article D.IV.18 du CoDT ».

#### **Art. 24**

À l'article 211, alinéa 3, du même Livre, les mots « article 154 » sont remplacés par les mots « article D.VII.1 du CoDT ».

#### **Art. 25**

À l'article 212, §2, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « article 154 » sont remplacés par les mots « article D.VII.1 du CoDT ».

#### **Art. 26**

À l'article 221, 1°, du même Livre, les mots « articles 176, §1<sup>er</sup> et §2, et 177 à 180 » sont remplacés par les mots « articles D.VI.21 et D.VII.2I à D.VI.33 du CoDT ».

#### **Art. 27**

À l'article 230 du même Livre, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° au paragraphe 1<sup>er</sup>, les mots « de lotir » sont remplacés par les mots « d'urbanisation »;
- 2° au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « de lotir, en ce compris le permis visé à l'article 130 » sont remplacés par les mots « d'urbaniser, en ce compris le permis visé par l'article D.IV.106 du CoDT ».

#### **Art. 28**

À l'article 234 du même Livre, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° les mots « articles 116 et suivants » sont remplacés par les mots « articles D.IV.47 et suivants du CoDT »;
- 2° les mots « articles 107, 108, 109, 127 et 130 » sont remplacés par les mots « articles D.IV.14 à D.IV.16, D.IV.22, D.IV.62 et D.IV. 106 et D.IV.107 du CoDT ».

#### **Art. 29**

À l'article 245 du même Livre, les mots « de lotir, en ce compris le permis visé à l'article 130 » sont remplacés par les mots « d'urbanisation, en ce compris le permis visé par les articles D.IV.106 et D.IV.107 du CoDT ».

### **Autres modifications**

#### **Art. 30**

À l'article 1<sup>er</sup>bis de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature sont apportées les modifications suivantes :

- 1° au 27°, remplacer les points a. et b. par le suivant : « a) les plans de secteur et les normes des guides d'urbanisme élaborés en vertu du Code du développement territorial; »;
- 2° au 28°, remplacer le point j. par le suivant : « j) les permis d'urbanisme accordés en vertu du Code du développement territorial; ».

#### **Art. 31**

À l'article 15, 3°, du décret du 16 juillet 1985 relatif aux parcs naturels, les mots « plans d'aménagement du territoire et aux rapports urbanistiques et environnementaux visés à l'article 33 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine; » sont remplacés par les mots « plans de secteur et les schémas d'orientation local visés par le Code du développement territorial; ».

#### **Art. 32**

À l'article 43, §4, du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets, les mots « « 84, §1<sup>er</sup>, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine » sont remplacés par les mots « D.IV.5 du Code du développement territorial ».

À l'article 39, §4, du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets, les mots « 167 du CWATUPE » sont remplacés par les mots « D.V.1 du Code du développement territorial ».

### Art. 33

À l'article 70, alinéa 1<sup>er</sup>, du même décret :

- 1° les mots « de l'article 41, §1<sup>er</sup>, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine sont remplacés par les mots « de l'article D.II.21, §2 du Code du développement territorial »;
- 2° les mots « industrielles, agricole, d'extraction, telles que ces zones sont définies aux articles 172, 176 et 182 du même Code » sont remplacés par les mots « d'activité économique industrielle, agricole, de dépendances d'extraction, telles qu'elles sont définies par les articles D.II.30, D.II.36 et D.II.33 du CoDT ».

### Art. 34

À l'article 2, du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, remplacer le 28° par le suivant : « 25° CoDT : Code du développement territorial ».

### Art. 35

À l'article 22, §2, remplacer les mots « 167, 2°, du CWATUPE » par les mots « D.V.1, 2°, du CoDT ».

### Art. 36

À l'article 62, §1<sup>er</sup>, 3°, du même décret, les mots « 133 du CWATUPE » sont remplacés par les mots « D.IV.26 du CoDT ».

### Art. 37

À l'article 63, alinéa 2, du même décret, les mots « 87 du CWATUPE » sont remplacés par les mots « D.IV.88 du CoDT ».

### Art. 38

À l'article 64, alinéa 4, du même décret, les mots « 87 du CWATUPE » sont remplacés par les mots « D.IV.88 du CoDT ».

### Art. 39

À l'article 74, §4, alinéa 2, du même décret, les mots « 87 du CWATUPE » sont remplacés par les mots « D.IV.88 du CoDT ».

### Art. 40

À l'article 3, alinéa 1<sup>er</sup>, 3° du décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés, les mots « des sites d'activité économique désaffectés » sont remplacés par les mots « des sites à réaménager ».

### Art. 41

À l'article 9 du même décret sont apportées les modifications suivantes :

- 1° au paragraphe 1<sup>er</sup>, les mots « 169, §7, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine » sont remplacés par les mots « visé à l'article D.V.2, §10, du Code du développement territorial »;
- 2° au paragraphe 3, les mots « 169, §7, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine » sont remplacés par les mots « visé à l'article D.V.2, §10, du Code du développement territorial »;
- 3° au paragraphe 4, les mots « 181 et 182 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine » sont remplacés par les mots « D.VI.1 et suivants du Code du développement territorial ».

### Art. 42

À l'article 1<sup>er</sup>, 16°*bis*, du Code du logement et de l'habitat durable, les mots « Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie » sont remplacés par les mots « Code du développement territorial ».

### Art. 43

À l'article 79, 2°, du même Code, les mots « du règlement général sur les bâtisses » sont remplacés par les mots « du guide régional d'urbanisme ».

### Art. 44

À l'article 1<sup>er</sup>, 3°, du décret du 9 mai 1985 concernant la valorisation de terrils, les mots « Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine » sont remplacés par les mots « Code du développement territorial ».

### Art. 45

À l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>, du même décret, les mots « de l'article 84 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine » sont remplacés par les mots « de l'article D.IV.5 du Code du développement territorial ».

### Art. 46

À l'article 1<sup>er</sup>*bis*, §3, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, les mots « l'article 3 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine » sont remplacés par les mots « de l'article D.I.3, du Code du développement territorial ».

#### **Art. 47**

L'article 1<sup>er</sup>ter du même décret est remplacé comme suit :

« Article 1<sup>er</sup>ter. Lorsque le périmètre de reconnaissance adopté ou révisé est compris dans un plan de secteur ou dans un schéma d'orientation local en cours d'élaboration ou de révision, sont d'application les dispositions d'élaboration ou de révision visées au Code du développement territorial. ».

#### **Art. 48**

À l'article 4, alinéa 4, du même décret, les mots « l'article 3 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine » sont remplacés par les mots « de l'article D.I.3, §1<sup>er</sup>, du Code du développement territorial ».

#### **Art. 49**

L'article 9bis du même décret est abrogé.

#### **Art. 50**

À l'article 15, 4<sup>o</sup>, du même décret, les modifications suivantes sont apportées :

- 1<sup>o</sup> les mots « des plans et schémas d'aménagement » sont remplacés par les mots « du plan de secteur ou des indications des schémas communaux »;
- 2<sup>o</sup> les mots « Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine » sont remplacés par les mots « Code du développement territorial ».

#### **Art. 51**

À l'article 8, alinéa 2, du décret du 29 avril 2004 relatif aux travaux subsidiés, les mots « Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, sont remplacés par les mots « Code du développement territorial ».

#### **Art. 52**

À l'article 2, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>, du décret du 1<sup>er</sup> avril 2004 relatif à la mobilité et à l'accessibilité locale, les mots « Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine » sont remplacés par les mots « Code du développement territorial ».

#### **Art. 53**

À l'article 7 du décret du 6 juin 1991 relatif au développement rural, les mots « 150 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine » sont remplacés par les mots « D.I.7 du Code du développement territorial ».

#### **Art. 54**

À l'article 36, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, et §2, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret du 7 juillet 1988 des mines, les mots « Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine » sont remplacés par les mots « Code du développement territorial ».

#### **Art. 55**

À l'article 178, j), du Code wallon du tourisme, les mots « du CWATUP » sont remplacés par les mots « Code du développement territorial ».

#### **Art. 56**

À l'article 2, §1<sup>er</sup>, 10<sup>o</sup>, du décret du 6 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative, les mots « Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine » sont remplacés par les mots « Code du développement territorial ».

#### **Art. 57**

À l'article 35, §1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, du décret fiscal du 22 mars 2007 favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne et portant modification du décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes, les mots « du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine » sont remplacés par les mots « Code du développement territorial ».

#### **Art. 58**

À l'article 11 du décret du 30 avril 2009 portant création de la société anonyme de droit public « Société de Développement de Liège-Guillemins », les mots « à l'article 173, §1<sup>er</sup> du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine » sont remplacés par les mots « à l'article D.V.9 du Code du développement territorial » et les mots « visées à l'article 173, §2, 1<sup>o</sup> » sont remplacés par les mots « visées à l'article D.V.13, §2 ».

#### **Art. 59**

A l'article 3, deuxième alinéa, 1<sup>o</sup>, e), du décret du 7 juin 1990 portant création d'un institut scientifique de Service public en Région wallonne (ISSeP), les mots « 167 du décret du 19 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine sont remplacés par les mots « D.V.I du Code du développement territorial ».

#### **Art. 60**

Le présent décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2015.

Namur, le 22 janvier 2015.

*Le Ministre-Président de la Wallonie,*

PAUL MAGNETTE

*Le Vice-Président et Ministre des Travaux publics, de  
la Santé, de l'Action sociale et du Patrimoine,*

MAXIME PRÉVOT

*Le Vice-Président et Ministre de l'Économie, de  
l'Industrie, de l'Innovation et du Numérique,*

JEAN-CLAUDE MARCOURT

*Le Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville,  
du Logement et de l'Énergie,*

PAUL FURLAN

*Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du  
Territoire, de la Mobilité et des Transports,  
des Aéroports et du Bien-être animal,*

CARLO DI ANTONIO

*La Ministre de l'Emploi et de la Formation,*

ELIANE TILLIEUX

*Le Ministre du Budget, de la Fonction publique et  
de la Simplification administrative,*

CHRISTOPHE LACROIX

*Le Ministre de l'Agriculture, de la Nature, de la Rura-  
lité, du Tourisme, des Sports  
et des Infrastructures sportives,*

RENÉ COLLIN



## Avis relatif au Code du Développement Territorial

Le Ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire a sollicité, le 23 décembre 2014, l'avis de la CIF concernant l'avant – projet de décret modifiant le décret du 24 avril 2014 formant le Code du développement territorial (CoDT).

La CIF n'a pas de compétence en matière d'aménagement du territoire et a donc limité les présentes observations aux dispositions de nature financière tant du CoDT adopté le 24 avril 2014 que de l'avant projet du décret de modification en discussion.

Tel est en particulier le cas de dispositions comprises dans le titre VI du Livre V du Code (dispositions financières dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme opérationnels) actuel, titre VIII du même livre en vertu de l'avant projet en discussion (art. D.V.17).

En ce qui concerne les dispositions financières relatives à l'urbanisme opérationnel (nouveau titre VIII du livre V du CoDT), l'article D.V.17 reprend les dispositions de l'article D.V.13 qui correspond à l'article 184 du CWATUPE.

Ce dernier prévoit l'octroi de subventions régionales :

- À des personnes morales de droit public exerçant un droit de préemption ;
- À toute personne pour les opérations dans les SAR et les sites de réhabilitation paysagère et environnementale ;
- À des personnes privées sur la base d'une convention investissant dans des SAR ou des SRPE à raison d'un euro de subvention pour trois euros d'investissements dont deux dans le domaine du logement.

Si le CoDT adopté en avril 2014 reprenait les dispositions du CWATUPE, l'avant projet de décret en discussion les étend dans la mesure où l'article D.V.17 dispose que les subventions peuvent être accordées non seulement pour les cas antérieurement prévus mais également, en vertu du 4° de cet article, sous la forme de prise de participation dans des sociétés publiques ou privées investissant dans des études, actes et travaux concernant des biens situés dans les périmètres de SAR notamment.

A cet égard, une première remarque est purement rédactionnelle : l'avant projet se réfère en son article D.V.17-4° aux immeubles situés dans le périmètre de SAR (visés par l'article D.V.1) et dans le périmètre de sites visés à l'article D.V.5. Or ce dernier est relatif aux dispositions transitoires applicables aux SAR (au regard notamment des anciens SAED et des SAR du CWATUPE). La première version du CoDT tout comme le CWATUPE et les motifs de l'avant projet de décret mentionnent les SAR et les SRPE.

**L'on suppose donc que le 4° en question comprend une erreur rédactionnelle, le renvoi devant être opéré non seulement à l'article D.V.1 mais également à l'article D.V.6 relatif aux SRPE et non D.V.5 comme cela figure actuellement dans l'avant projet.**

Plus généralement, telle que cette mesure se présente dans les motifs de l'avant projet, il s'agit d'avances récupérables destinées à développer les PPP, assorties d'une garantie constituée par une hypothèse légale.

Cette extension des subventions sous forme de prise de participation appelle les observations suivantes, étant entendu qu'un arrêté du gouvernement wallon devra préciser les modalités d'octroi des subventions en question.

## 1. Application du droit des marchés publics

La première question est relative à l'application du droit de la commande publique à ce moyen de développement des partenariats public – privé dans la réhabilitation des SAR et des SRPE (développement mentionné dans les commentaires de l'avant projet).

En soi, cette interrogation appelle les mêmes réponses que les modalités antérieures de subventionnement : si le versement des subventions ne constitue en principe pas un marché public, il en va différemment lorsque la personne publique détermine la consistance de prestations destinées à satisfaire son besoin.

La limite entre la subvention et le marché public qui existe dans ce domaine (en ce sens : F. Moïses et al., *Promotion immobilière publique*, Ed. Larcier, 2009, spéc. pp. 156 et suiv.) devra dès lors être prise en compte. Et ce d'autant plus que l'on se situerait dans une optique de partenariat public-privé qui a par principe vocation à satisfaire un intérêt général. L'on connaît par exemple le sort que la Cour de justice a réservé aux conventions d'aménagement françaises (CJCE, 18 janv. 2007, aff. C-220/05, Jean Auroux e. a. c/ Cne Roanne).

En outre, l'on sait que le recours à des formules partenariales sous la forme de création d'une société d'économie mixte peut également être qualifié de marché public dès lors que l'actionnaire privé se voit confier des prestations destinées à satisfaire les besoins de l'actionnaire public (CE, 30 mai 2005, *CNIM* ; CE, 19 juin 2009, *Horizon pléiades c. Idelux*).

**En conclusion sur ce premier aspect l'on relèvera donc :**

- **Qu'en principe et en tant que subvention, l'intervention de la Région sur le fondement de l'article D.V.17 ne devrait pas relever du droit des marchés publics et être ainsi soumise à une procédure particulière ;**
- **Que toutefois, qu'il s'agisse de subventions directes ou d'interventions sous la forme de prises de participation, l'on ne saurait exclure tout risque de requalification de l'intervention en marché public dès lors que les besoins publics seraient précisés par la collectivité publique et que le prestataire les satisferait. La mesure de ce risque impose notamment que soit déterminée ce qui est entendu par la notion de partenariats public-privé mentionnée dans le commentaire du nouvel article D.V.17.**

## 2. Traitement SEC2010

La seconde question est celle du traitement en SEC2010 de telles prises de participation. En tant que subvention, les montants versés par la Région peuvent ils néanmoins être considérés comme des codes 8.

Il convient de rappeler que dans le cadre d'apport de capital, la méthodologie SEC 2010 distingue deux types de transaction ayant des conséquences différentes sur le niveau du déficit et de la dette des pouvoirs publics :

- Les opérations financières : celles-ci n'ont pas d'impact sur le besoin de financement mais en ont sur la dette.

- Les opérations non financières : la dette et le déficit du Gouvernement sont impactés par ce type de transaction. En effet, ces versements sont considérés comme des subventions, des transferts de capital au regard du SEC 2010.

Afin de classer les différentes transactions, le manuel SEC 2010 propose une grille d'analyse sous forme d'un logigramme impliquant la résolution successive de plusieurs interrogations :

- Est-ce que le Gouvernement agit comme un actionnaire privé ? Le gouvernement reçoit-il en échange de son investissement un taux de rendement suffisant ? Par taux de return suffisant, il faut entendre que le taux de rendement perçu est conforme aux normes du secteur pour un actionnaire privé, ou alors, équivaut à un bon d'Etat long terme. Si le taux de rendement est conforme, la transaction sera de nature financière, et par conséquent, sans impact sur la dette et le déficit des pouvoirs publics. Dans le cas contraire, il s'agit d'un transfert en capital, d'une opération non financière avec impact sur le solde de financement des pouvoirs publics.
- Si le Gouvernement poursuit un objectif social ou plus généralement, une finalité que ne poursuivrait pas un investisseur privé en économie de marché, il s'agira d'un transfert en capital. Tel peut par exemple être le cas, si le taux de rendement est insuffisant, en l'absence d'échange d'actif de valeur égale ou encore lorsque des fonds sont versés à une entité qui aurait accumulé plusieurs pertes lors des dernières années.

Au cas présent, dès lors que l'intervention régional dans le capital intervient explicitement au titre de subventions accordées aux opérateurs publics ou privés intervenant dans les SAR ou les SRPE, la qualification qui semble la plus directement s'imposer est celle d'opération non financière.

Le fait que soit mentionné dans le commentaire le recours à des avances récupérables ne modifie pas nécessairement cette conclusion.

De même, la référence au développement de partenariat public-privé n'offre pas plus de garanties quant à la qualification d'opération financière de ces interventions à ce stade.

**En conclusion sur ce point, la CIF relève que les subventions versées sur le fondement de l'article D.V.17-4° CoDT tel que prévu dans l'avant projet pourraient être qualifiées d'opération non financière. Et qu'en tout cas le seul recours à des prises de participation ou des avances récupérables ne permet pas de garantir la nature financière des opérations en cause.**

### **3. Subsidiatement sur les fonds budgétaires institués par le CoDT**

Au-delà de l'article D.V.17, la CIF relève également que le projet de CoDT reprend en ses articles D.V.15 et 16 les fonds budgétaires institués par les articles 183 et 183 bis du CWATUPE.

A cet égard, la CIF relève que la question du recours à des fonds de développement urbain permettant de mettre en œuvre des instruments d'ingénierie financière telle que l'initiative Jessica par exemple a été évoquée en faveur de l'aménagement notamment au cours d'un colloque tenu en 2011 « *bassin de vie – bassin de ville* ».

L'atelier consacré aux sources de financements et moyens d'action comprenait notamment les considérations suivantes sur la question :

« Approfondir la réflexion relative aux PPP dans le domaine de l'aménagement urbain

*Certains PPP en matière de politique de la ville peuvent pleinement s'intégrer dans le cadre général des PPP de type DBFM évoqués ci dessus. Tel peut être le cas de la réalisation d'infrastructures de transport public ou de bâtiments publics.*

*D'autres formes de PPP plus adaptées à une politique d'aménagement urbain pourraient être envisagées dans un second temps.*

- **Conventions d'aménagement** : à la convergence des instruments d'urbanisme opérationnel et des contrats de partenariat peuvent exister des contrats/conventions d'aménagement. Ces conventions permettent de réaliser des opérations d'aménagement qui doivent être définies : projet urbain, politique d'habitat, zones d'activités économiques, développements d'activités, opération de renouvellement urbain, réalisation d'équipements collectifs. **La collectivité responsable peut alors, dans un périmètre défini et pour un objet déterminé confier à un aménageur public ou privé le soin de réaliser des travaux, des opérations foncières, le financement et les prestations de service associées ;**  
**Mise en œuvre de l'initiative JESSICA** qui permet la **promotion d'une approche intégrée du développement urbain dans une logique de développement durable auquel peuvent participer le secteur public et privé.** Le recyclage des ressources et l'effet de levier attendu participent de l'intérêt de cette initiative qui repose sur la participation du secteur privé sous la forme PPP. La possibilité de s'inscrire dans une telle initiative suppose non seulement de tenir compte de l'évaluation qui a été faite (Institut Destrée et al., Etude d'évaluation – mise en œuvre des instruments Jessica en Wallonie, 26 octobre 2009) mais également et plus généralement, de la complexité liée d'une part à l'objet même qu'est le développement urbain durable et aux contraintes réglementaires tenant aux instruments d'ingénierie financière dans le cadre de PPP (concurrence, marchés publics,...). C'est pourquoi il semble qu'en l'état l'engagement dans une telle démarche ne peut être qu'expérimentale. C'est principalement dans le cadre de la **programmation 2014-2020 que la Région pourrait envisager la mise en œuvre de tels outils en s'y préparant d'ores et déjà tout en connaissant les limites budgétaires des Villes et sachant que JESSICA ne permet pas d'activer que des mécanismes de prêts remboursables.** »

La CIF se permet de rappeler ces éléments, sans préjuger de leur actualité et des réflexions menées par ailleurs sur ces question mais tout en soulignant :

- qu'elles sont centrées sur la question des PPP qui apparaît dans les commentaires de l'actuel avant projet comme un moyen de réaliser des opérations d'aménagement/réaménagement de certains sites ;
- qu'elles ouvrent à une réflexion sur le recours à des instruments financiers qui n'apparaissent pas étrangers par exemple à l'ajout auquel il est procédé par l'article D.V.17 en matière de SAR et SRPE ;
- qu'elles constituent une modalité d'emploi des fonds européens dans le domaine de l'aménagement urbain.

S'il convient assurément d'actualiser ces considérations dans le cadre de la nouvelle période de programmation des fonds structurels qui s'est ouverte en 2014, un recours aux fonds semble cohérent avec la volonté de privilégier les partenariats public-privé et de développer des outils d'intervention financière.



Jambes, le 8 janvier 2015

GOUVERNEMENT WALLON  
INSPECTION DES FINANCES

**NOTE A MONSIEUR CARLO DI ANTONIO**

**MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE  
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE LA MOBILITE  
ET DES TRANSPORTS, DES AEROPORTS ET DU BIEN-  
ETRE ANIMAL**

VOS REFERENCES : TER/CDA/VP/FT/id/317101

NOS REFERENCES : IF/TM/2015/CODT/171200s

DOSSIER REÇU LE : 24/12/2014

**OBJET: Avant-projet de décret modifiant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1er à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et formant le Code du développement territorial**

**1. Proposition**

Sous la précédente législature, le Gouvernement a réformé en profondeur le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) afin d'en faire un Code de développement territorial (CoDT) dans un objectif de simplification et d'accélération des procédures au bénéfice des citoyens, des entreprises et des pouvoirs publics. Son entrée en vigueur a été reportée une première fois<sup>1</sup> au 01/10/2015 en vue de remédier à certaines difficultés mises en évidence par une série de parties prenantes publiques ou privées. Au terme d'un large processus de concertation, le texte originel a été refondu dans un nouvel avant-projet de décret. A noter que, pour être rendu pleinement opérationnel, ce CoDT 2.0 doit encore être complété par un arrêté du Gouvernement wallon pour la partie réglementaire.

En ce qui concerne le descriptif précis des modifications apportées par rapport à l'actuel CoDT, il peut être renvoyé aux pages 3 à 6 de la note au Gouvernement et/ou l'exposé des motifs.

**2. Avis de l'Inspection des finances**

La nouvelle proposition de CoDT semble recueillir une plus grande adhésion des acteurs concernés. L'I.F. n'est toutefois pas en mesure d'appréhender tous les effets juridiques de ces nouvelles mesures. Prenant la succession du CWATUPE<sup>2</sup>, ce nouveau Code devra en effet « vivre » quelques années avant de pouvoir tirer un premier bilan, d'évaluer si les effets bénéfiques attendus en termes de simplification et d'accélération des procédures ont été atteints, et de corriger le tir le cas échéant. Les mesures d'exécution du CoDT constitueront l'autre pièce maîtresse du puzzle. Elles seront soumises au Gouvernement dans un second temps, sous la

<sup>1</sup> Via l'Art. 117/1 du décret-programme du 11/12/2014 portant des mesures diverses liées au budget en matière de calamité naturelle, de sécurité routière, de travaux publics, d'énergie, de logement, d'environnement, d'aménagement du territoire, de bien-être animal, d'agriculture et de fiscalité. Initialement, le CoDT devait entrer en vigueur le 01/01/2015.

<sup>2</sup> Excepté ce qui concerne le Patrimoine et l'Energie.

forme d'un vaste arrêté d'application<sup>3</sup>, complétant le Code, et reprenant notamment l'assiette et les taux de la plupart des subventions, le mode d'organisation des différents organes, ainsi que la description précise des divers actes et procédures envisagés par celui-ci.

Sur le plan budgétaire, la principale innovation du CoDT 2.0 est la possibilité qui serait offerte à la Région (Art. D.V.17, 4<sup>o</sup>), à côté des subventions classiques, de prendre des participations au sein de personnes de droit public ou privé dans le cadre de sites à réaménager (SAR, ex-SAED) et, comme le laisse supposer la note au GW, de sites de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE). Si les SRPE sont également visés par ce nouveau mécanisme, il conviendra de faire référence à l'Art. D.V.6. D'un point de vue légistique, le 4<sup>o</sup> devrait au demeurant être isolé dans un second alinéa, l'alinéa 1<sup>er</sup> se rapportant dans l'état actuel des choses uniquement à des subventions.

L'I.F. rejoint par ailleurs les interrogations formulées par la CIF (avis du 05/01/2015) en ce qui concerne la possibilité de faire usage de crédits de type « code 8 » dans le cadre du financement des opérations de réaménagement dont question ci-dessus<sup>4</sup>, tant au regard du droit des marchés publics que du risque potentiel de requalification au regard du SEC 2010.

Il conviendrait pour le surplus de lever l'ambiguïté actuelle entre les termes de « prises de participations » (texte proposé) et d'« avances récupérables » (termes repris dans la note au GW et les commentaires du décret). Il s'agit en effet de deux notions bien distinctes du point de vue du traitement comptable puisque seules les premières ont pour contrepartie un actif. Quelle que soit la formule retenue, il paraît indiqué d'interroger l'ICN en temps utile en vue de valider la proposition.

Du point de vue des impacts budgétaires, il est entendu que la mise en œuvre du CoDT 2.0 devra se faire au sein des crédits existants, lesquels sont également soumis aux mesures d'économies du cadre budgétaire 2015-2019 (- 7% notamment pour les subventions réglementées). Sans préjudice de l'aboutissement de la piste ci-dessus, certaines ambitions du décret originel devront vraisemblablement être revues à la baisse et/ou différées dans le temps, et cela d'autant plus qu'un encours important subsiste en matière de sites à réaménager et de revitalisation/rénovation urbaine. Cette question devra être développée plus spécifiquement lors de l'examen du projet d'AGW contenant les mesures d'exécution du CoDT.

**Pas d'autres remarques.**

**L'Inspecteur des finances,  
T. MAILLEUX**

*Copie : - Monsieur C. LACROIX, Ministre du Budget, de la Fonction publique, et de la Simplification administrative  
- Monsieur G. GERON, Directeur général DGO4*

<sup>3</sup> Lequel s'inspirera très vraisemblablement du projet d'arrêté du Gouvernement wallon formant le Code du développement territorial (CoDT) – partie réglementaire, lequel ne franchit pas le stade de la 2<sup>ème</sup> lecture sous l'ancienne législature (GW du 15/05/2014, point B.101).

<sup>4</sup> Opérations financières, en principe neutres du point de vue du solde net à financer de la Région.