

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre I. Présentation générale du CoDT	153
A. LIVRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	154
1. Les objectifs et moyens	155
2. Les délégations	155
3. Les organes consultatifs	155
4. Les modalités d'envoi et de calcul des délais	155
B. LIVRE II – PLANIFICATION	156
1. Les schémas	156
a. Les schémas programmatiques	156
a. Le SDT	156
b. Le SDP	156
c. Le SDC	157
b. Le schéma opérationnel	157
c. La procédure d'élaboration des schémas communaux	157
d. L'abrogation des schémas	158
e. La hiérarchie des schémas	158
2. Le plan de secteur	158
a. Le contenu	158
a. L'introduction de nouvelles zones – les ZEC et les ZER	159
b. La réforme des zones destinées à l'exploitation des carrières	160
c. Les autres zones	160
b. La procédure	161
a. Le pouvoir d'initiative	161
b. Le dossier de base	161
c. Les délais de rigueur	161
c. La procédure plan/permis	162
C. LIVRE III – GUIDES D'URBANISME	163
1. L'objet	163
2. La valeur	163
3. La procédure d'élaboration	163
4. La valeur	164
5. La hiérarchie des guides et des schémas	164
D. LIVRE IV – PERMIS ET CERTIFICATS	165
1. Les outils	165
a. La réduction du champ d'application du PUR	165
b. La modification du champ d'application du PU	167
a. La création de nouveaux logements	167
b. La modification de la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales autorisées	167
c. Les actes et travaux dispensés de PU, d'impact limité ou dispensés du concours d'un architecte	168
d. Les dérogations et les écarts	169

a. Les écarts.....	169
b. Les dérogations.....	169
2. La compétence de délivrer les permis.....	170
a. Les permis relatif à des constructions ou équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général.....	170
b. Le sort des projets mixtes.....	171
3. Le rapport au droit civil.....	171
4. La réunion de projet.....	171
5. La participation du public.....	172
6. La décision sur la demande.....	172
7. Les charges d'urbanisme.....	173
8. Le pouvoir de tutelle du fonctionnaire délégué.....	174
9. Les recours administratifs.....	174
10. Les effets des permis.....	174
a. La valeur indicative des PUR.....	174
b. La péremption.....	174
c. Les causes de suspension.....	175
d. Divers.....	176
11. CU ₁ et informations notariales.....	176
a. Le CU ₁	176
a. Les données juridiques relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.....	176
b. Les données juridiques relevant d'autres polices administratives.....	176
c. Des données factuelles, voire des appréciations de l'état du bien qui peuvent avoir un impact sur les potentialités urbanistiques du bien.....	177
b. Les informations notariales.....	177
c. L'accès à l'information.....	178
E. LIVRE V – AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME OPÉRATIONNEL.....	178
1. Les SAR.....	178
2. Les SRPE.....	180
3. Les PRU.....	180
4. La revitalisation urbaine, la rénovation urbaine et les zones d'initiative privilégiée.....	180
5. La procédure périmètre-permis.....	180
F. LIVRE VI – POLITIQUE FONCIÈRE.....	181
1. L'expropriation.....	181
2. Le droit de préemption.....	181
3. La taxation des plus-values.....	182
G. LIVRE VII – INFRACTIONS ET SANCTIONS.....	183
1. Les actes constitutifs d'infraction.....	183
2. L'avertissement.....	184
3. L'ordre d'interruption des travaux.....	184
4. Les mesures de réparation directe.....	184
5. La transaction.....	185

H. LIVRE VIII – PARTICIPATION DU PUBLIC ET ÉVALUATION DES INCIDENCES DES PLANS ET PROGRAMMES	185
1. La participation du public	185
2. L'évaluation des incidences des plans et programmes	186
I. CONCLUSIONS	187
Chapitre II. Permis d'urbanisation, champ d'application	188
A. INTRODUCTION	188
B. ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE L'OBLIGATION DE SOLLICITER UN PERMIS D'URBANISATION	189
1. Une <i>conception urbanistique</i> portant sur un projet d'ensemble relatif à <i>un bien</i>	189
2. La <i>division</i> du bien par certains <i>actes juridiques</i>	190
3. La division entraîne la création d' <i>au moins trois lots non bâtis</i>	190
4. Trois lots non bâtis <i>destinés à l'habitation</i>	191
5. Le projet d'ensemble <i>visé principalement l'habitation</i>	192
6. La promotion ou la publicité afférente à l'urbanisation	192
C. EXCEPTIONS AU CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS D'URBANISATION	192
1. Les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale y compris après conversion de l'usufruit du conjoint survivant, à la condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants	192
2. La division « comblement »	193
3. Certaines divisions dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées	193
4. Les divisions de bien comprises dans le périmètre de certains plans communaux d'aménagement (à titre transitoire)	194
5. Les divisions comprises dans le périmètre de certains schémas d'orientation local ou de certaines cartes d'affectation du sol	195
6. Les divisions comprises dans le périmètre de certains mécanismes d'aménagement du territoire opérationnels	196
D. PÉRIMÈTRE DU PERMIS D'URBANISATION	197
Chapitre III. Permis d'urbanisme, champ d'application	198
A. INTRODUCTION	198
B. DÉFINITIONS NOUVELLES	199
1. Créer un nouveau logement dans une construction existante (D.IV.4, al. 1 ^{er} , 6 ^o)	199
2. Modifier la destination de tout ou partie d'un bien (D.IV.4, al. 1 ^{er} , 7 ^o)	199
3. Articulation de l'article D.IV.4, alinéa 1 ^{er} , 6 ^o (nouveau logement) et de l'article D.IV.4, alinéa 1 ^{er} , 7 ^o (modification de destination)	200
4. Modifier sensiblement le relief du sol (art. D.IV.4, al. 1 ^{er} , 9 ^o)	202
5. Abattre des arbres isolés à haute tige, plantés dans les zones d'espaces verts (art. D.IV.4, al. 1 ^{er} , 11 ^o , a)	202
6. Abattre, porter préjudice au système racinaire ou modifier l'aspect d'un arbre remarquable, d'un arbuste remarquable ou d'une haie remarquable (art. D.IV.4, al. 1 ^{er} , 12 ^o)	202
7. Défricher ou modifier la végétation (art. D.IV.4, al. 1 ^{er} , 13 ^o)	202
8. Cultiver des sapins de Noël (art. D.IV.4, al. 1 ^{er} , 14 ^o)	203

9. Utiliser habituellement un terrain pour le placement d'installations mobiles. Relation avec le camping-caravaning, le caravanage et l'hébergement touristique (art. D.IV.4, al. 1 ^{er} , 15 ^o)	203
C. NOUVEAUX CAS D'ASSUJETTISSEMENT À PERMIS D'URBANISME	205
1. Modifier la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales autorisées dans un bâtiment dont la destination est commerciale (art. D.IV.4, al. 1 ^{er} , 8 ^o)	205
2. Abattre des haies ou des allées dont le gouvernement arrête les caractéristiques en fonction de leur longueur, de leur visibilité depuis l'espace public ou de leurs essences (art. D.IV.4, al. 1 ^{er} , 11 ^o , b).	205
D. PERMIS D'URBANISME DE CONSTRUCTIONS GROUPÉES	206
E. DÉVELOPPEMENTS JURISPRUDENTIELS	206
1. C.E., 28 octobre 2014, n° 228.950, <i>S.A. La Citadelle e.a.</i>	206
2. C.E., 14 juillet 2014, n° 228.078, <i>Boxus e.a.</i>	206
3. C.E., 10 décembre 2015, n° 233.220, <i>Scalia e.a.</i>	207
4. C.E., 4 novembre 2015, n° 232.811, <i>Flamion</i>	207
Chapitre IV. Rapports entre permis d'urbanisme et droits civils des tiers	208
A. INTRODUCTION	208
B. LE PRINCIPE	208
C. JURISPRUDENCE	209
D. LE CoDT	213
Chapitre V. Chapitre Taxe régionale sur les bénéfices résultant de la planification	214
A. LE PRINCIPE	214
B. LE CHAMP D'APPLICATION	215
1. une parcelle ou partie de parcelle	215
2. sise en Région wallonne	215
3. qui est la propriété d'une personne de droit privé	215
4. et qui a fait l'objet, après l'entrée en vigueur du CoDT	216
5. « d'une ou plusieurs » modification(s) de zonage du plan de secteur identifiée(s) comme « donnant lieu à bénéfice »	216
6. si et quand cette parcelle fait l'objet d'une vente ou d'un permis	217
7. et pour autant que l'une des conditions d'exonération de la taxe ne soit pas rencontrée	218
C. LE MONTANT	218
D. LE REDEVABLE	219
E. LE BÉNÉFICIAIRE	219
F. LA PROCÉDURE	220
Chapitre VI. Infractions et sanctions d'urbanisme	222
A. INTRODUCTION	222
B. LES INCRIMINATIONS	222
1. Les cas d'incrimination conservés ou amendés	222
2. Les cas d'incrimination supprimés	227
3. La dépénalisation de l'infraction de maintien « non fondamentale »	227
a. Exposé du problème de l'infraction de maintien pour l'acquéreur	227
b. Innovation du CoDT	228

c. L'infraction de maintien « non fondamentale»	229
a. Localisation de l'infraction	229
b. Conformité des actes et travaux aux normes du guide régional	230
c. Importance de l'infraction	230
4. Propositions de décret n° 739 et n° 740 déposées au Parlement wallon	231
a. La proposition de décret n° 739 modifiant l'article 1 ^{er} du décret de la Région wallonne du 20 juillet 2016 (<i>Doc.</i> , P. wall., sess. 2016-2017, n° 739/1).	231
b. La proposition de décret n° 740 modifiant l'article 1 ^{er} du décret de la Région wallonne du 20 juillet 2016 (<i>Doc.</i> , P. wall., sess. 2016-2017, n° 740/1).	232
C. LES SANCTIONS	233
1. Les sanctions pénales	233
a. Sanctions pénales	233
2. Les mesures de réparation	234
a. Choix de la mesure de réparation	234
b. Contrôle du juge	234
D. LA PROCÉDURE	235
1. Constat de l'infraction	235
a. Les agents constatateurs	235
b. L'avertissement préalable et la mise en conformité	235
c. Le procès-verbal de constat	236
d. L'ordre d'interruption des travaux	237
2. Poursuite devant le tribunal correctionnel	237
a. Poursuite devant le tribunal correctionnel	237
3. Absence de poursuite devant le tribunal correctionnel	238
a. Réunion de concertation	238
b. Transaction et régularisation	239
c. Mesures de restitution	240
d. Poursuite devant le tribunal de première instance	240
E. DROITS DES TIERS ET DISPOSITIONS DIVERSES	241
1. Présentation	241
2. Droits du tiers lésé	241
3. Action en nullité	241
4. Publicité hypothécaire	242
Chapitre VII. P.E.B.	244
A. LA LÉGISLATION APPLICABLE	244
1. Législation actuellement applicable	244
2. Droit transitoire	245
B. LES EXIGENCES P.E.B.	246
1. Que sont les exigences P.E.B. ?	246
2. La procédure P.E.B.	247
C. LE CERTIFICAT P.E.B.	249
1. Qu'est-ce que le certificat P.E.B. ?	249
2. Quel est le champ d'application du certificat P.E.B. ?	249

a. Quand faut-il disposer d'un certificat P.E.B. ?	249
b. Quels sont les types de bâtiments concernés ?	251
D. LES SANCTIONS	251
1. Amendes administratives	251
2. Sanctions relatives aux agréments (pour mémoire)	252
3. Contentieux administratif	253
Chapitre VIII. Voiries communales et régionales	254
A. LE DÉCRET WALLON DU 6 FÉVRIER 2014 RELATIF À LA VOIRIE COMMUNALE	254
1. Un régime juridique (presque) unique pour les voiries communales	254
2. Bref aperçu	255
3. Prescription et usage du public des voiries communales	255
B. VOIRIE ET PERMIS D'URBANISME EN RÉGION WALLONNE	256
1. La jurisprudence récente	256
2. Le Code du développement territorial	257
Chapitre IX. Implantations commerciales	259
A. OBJET DU DÉCRET DU 5 FÉVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES	259
B. LE CADRE PLANOLOGIQUE : LES SCHÉMAS DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL	261
C. LES PROJETS D'IMPLANTATION COMMERCIALE	263
D. LE PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE ET LA DÉCLARATION	264
1. Les faits générateurs de l'obligation d'obtenir un permis ou de procéder à une déclaration	264
2. Autorité compétente	265
3. Critères d'appréciation et de délivrance des permis	266
4. Éléments de procédure de délivrance des permis d'implantation commerciale	266
E. LE PERMIS INTÉGRÉ	268
F. CONTENU ET EFFETS DU PERMIS	269
1. Le contenu des permis : mentions obligatoires, conditions et charges	270
2. Durée des permis	271
3. Effets du permis	272
a. Extinction ou modification des servitudes du fait de l'homme et des obligations conventionnelles	272
b. Caducité et péremption	273
4. Caractéristiques du permis	274
G. SURVEILLANCE ET SANCTIONS	274
1. Les infractions	274
2. Les poursuites et les mesures de réparation	275
3. Droits des tiers	276
4. Ordre d'interruption des travaux	276