CODT

CODE
DU DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL

ACTES ET TRAVAUX SOUMIS A PERMIS

DGO4 - 14 février 2017

TRAVAUX SOUMIS A PERMIS – D.IV.4

CODT

Art. D.IV.4
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**
2° placer une ou plusieurs **enseignes**, ou un ou plusieurs dispositifs de publicité
3° démolir une construction
4° reconstruire;
5° transformer une construction existante

CWATUP

Art. 84, §1er. Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès du collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement :

IDEM

6° créer un **nouveau logement** dans une construction existante

Par créer un nouveau logement (…) il faut entendre

- **créer, avec ou sans actes et travaux,**

- **un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces,**

- **répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, WC, chambre,**

- **occupé à titre de résidence habituelle ou de kot**

- **réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes**

- **qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial .**

CODT

7° modifier la destination de tout ou partie d'un bien, en ce compris par la création dans une construction existante **d'un hébergement touristique** ou **d'une chambre occupée à titre de kot**, 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;

La création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis.

CWATUP

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 ;

AGW - MODIFICATION DE LA DESTINATION – R.IV.4-1

L'utilisation en tant que chambre d'étudiant occupée à titre de kot, d'une ou plusieurs pièces existantes est une modification de destination de tout ou partie d'un bien

= sur la liste

Rien de prévu pour **l'hébergement touristique**, **donc pas de permis**

Création de logement: La notion de création de logement est basée uniquement sur des critères urbanistiques et sert exclusivement à déterminer s'il est nécessaire de solliciter un permis d'urbanisme, indépendamment de toute autre législation

A titre d'exemples, ne nécessiteront pas de permis au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 6° et 7° :

a) l'aménagement d'une chambre existante ou la création d'une nouvelle chambre dans le cadre des logements-kangourous ou de l'accueil d'un parent;

b) l'utilisation en colocation d'un logement unifamilial existant ou d'un appartement pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un kot;

c) l'aménagement d'un conteneur en logement car ce n'est pas une construction;

d) la création d'une nouvelle chambre/appartement dans un hébergement touristique car elle n'est pas occupée à titre de résidence habituelle;

e) la yourte, tente, caravane, etc...., car ce ne sont pas des constructions.

Par contre, nécessiteront un permis d'urbanisme :

a) dans le cadre des logements-kangourous, la création d'un nouvel ensemble indépendant avec toutes les fonctions de base;

b) la création ou l'utilisation de deux chambres à titre de kots;

c) l'adjonction d'un nouveau kot (chambre) dans un kot d'étudiants;

d) l'utilisation d'un logement unifamilial ou d'un appartement en kots;

e) la création dans un bâtiment existant d'une communauté monastique, d'un institut psychiatrique, d'une résidence-services, et cetera…

Notons que le placement d'un conteneur est soumis à permis en tant qu'installation fixe.

AGW - MODIFICATION DE LA DESTINATION – R.IV.4-1

CODT

Art. R.IV.4-1. La modification de la destination de tout ou partie d'un bien au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 7° est celle qui crée, **dans une construction existante** ou **en dehors de celle-ci, une nouvelle fonction différente de la fonction principale établie sur le bien** et qui consiste selon le cas en la mise en œuvre :

CWATUP

Art. 271. La modification **d'utilisation de bâtiments**, au sens de l'article 84, § 1er, 7° , est celle qui en **affecte la fonction principale telle qu'elle résulte de leur conception et de leur aménagement** et qui consiste selon le cas en la mise en oeuvre :

CODT

1° d'un **équipement de service public ou communautaire,** dans la mesure où l'équipement se situe en dehors d'**une zone de services publics et d'équipements communautaire**s visée à l'article D.II.26 ;

2° d'un **équipement à usage culturel** dans la mesure où l'équipement se situe en dehors **d'une zone de services publics et d'équipements communautaires** visée à l'article D.II.26 ;

3° d'un **équipement à usage récréatif**, dans la mesure où l'équipement se situe en dehors d'une **zone de loisirs** visée à l'article D.II.27 ;

CWATUP

- d'un équipement communautaire ou de service public, en ce compris les établissements d'enseignement, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une zone d'équipement communautaire et d'utilité publique ;

- d'un équipement à usage **culturel ou récréatif,** dans la mesure où le bâtiment ne se situe ni dans **une zone de services** ni dans **une zone d'équipement communautaire et d'utilité publique**;

CODT	CWATUP
4° d'une **activité artisanale, de petite industrie ou de stockage**, dans la mesure où le bien se situe en dehors d'une **zone d'activité économique mixte** visée à l'article D.II.29 ou d'une zone d'aménagement communal concerté à caractère économique visée à l'article D.II.32 et destinée à recevoir les activités visées à l'article D.II.29 ;	- d'une activité artisanale, **de moyenne et petite entreprise ou de dépôt**, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une zone artisanale ou de moyennes et petites entreprises.
5° d'une **offre en vente ou en échange de biens et services** sur un espace supérieur à 300 m2, dans la mesure où le bien se situe en dehors d'une **zone de d'activité économique mixte** visée à l'article D.II.29 ou d'une zone d'aménagement communal concerté à caractère économique visée à l'article D.II.32 et destinée à recevoir les activités visées à l'article D.II.29.	- d'une offre en vente ou en échange de biens et services dans un espace supérieur à trois cents mètres carrés, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une zone de services ;

AGW - MODIFICATION DE LA DESTINATION – R.IV.4-1

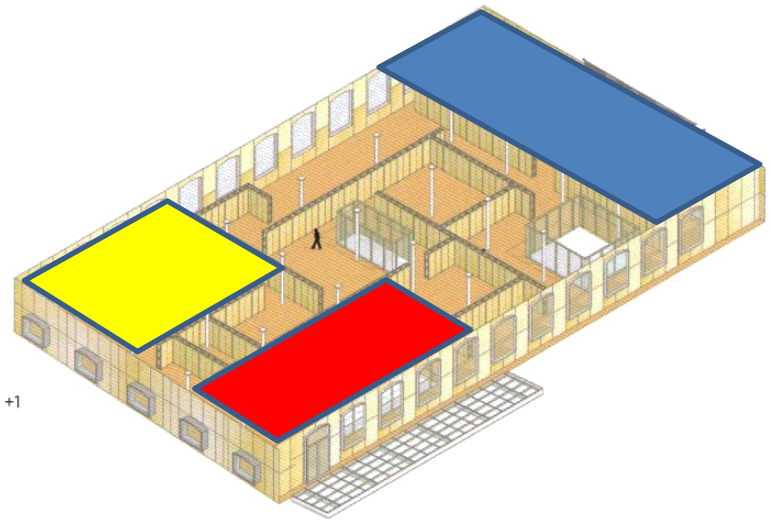
CODT	CWATUP
Dans le cas où les actes et travaux relatifs à la modification de destination d'un bien tombent en tout ou en partie sous l'application de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 1°, la modification de destination ainsi que ces actes et travaux font l'objet **d'une seule et même demande de permis.**	Dans le cas où les actes et travaux relatifs à la modification d'utilisation d'un bâtiment tombent en tout ou en partie, sous l'application de l'article 84, § 1er, 1° la modification d'utilisation ainsi que ces actes et travaux feront l'objet d'une seule et même demande de permis.

TRAVAUX SOUMIS A PERMIS – D.IV.4

CODT

Art. D.IV.4
Sont soumis à permis d'urbanisme …

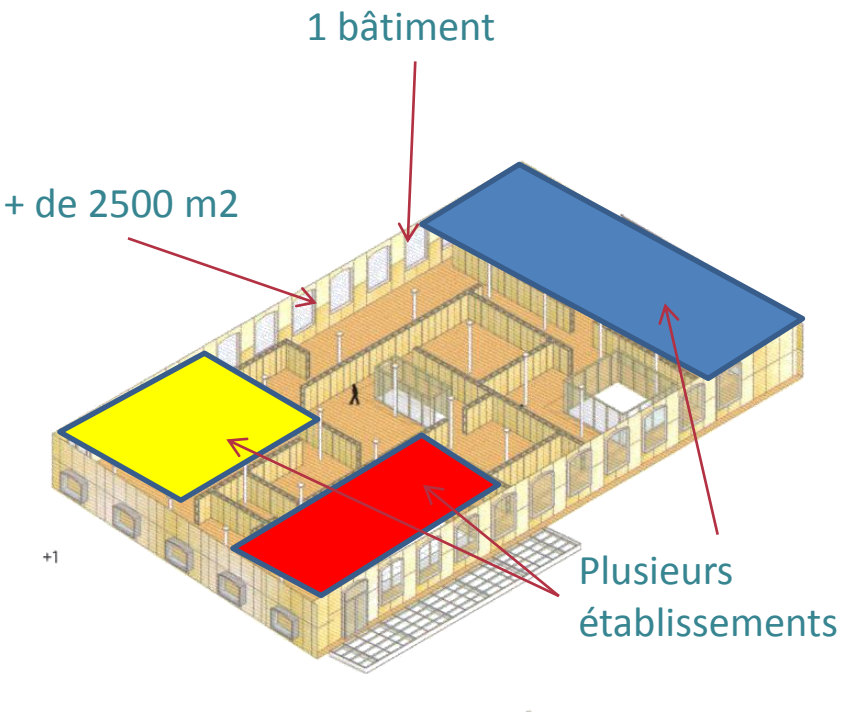
8° **modifier dans un bâtiment dont la destination autorisée par permis d'urbanisme est commerciale, la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales autorisées;** le Gouvernement peut arrêter la liste de ces modifications



AGW - MODIFICATION DE REPARTITION DES SURFACES DE VENTE ET DES ACTIVITES COMMERCIALES – R.IV.4-2

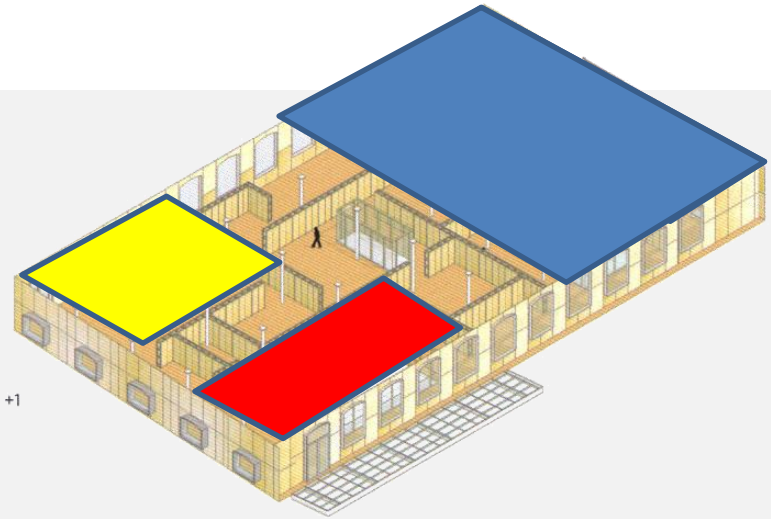
CODT

R.IV.4-2. La modification de répartition des surfaces de vente et des activités commerciales autorisées est celle relative à **un bâtiment de plus de deux mille cinq cents mètres carrés** de surface commerciale nette **comprenant plusieurs établissements destinés à l'activité commerciale** et qui a pour effet :

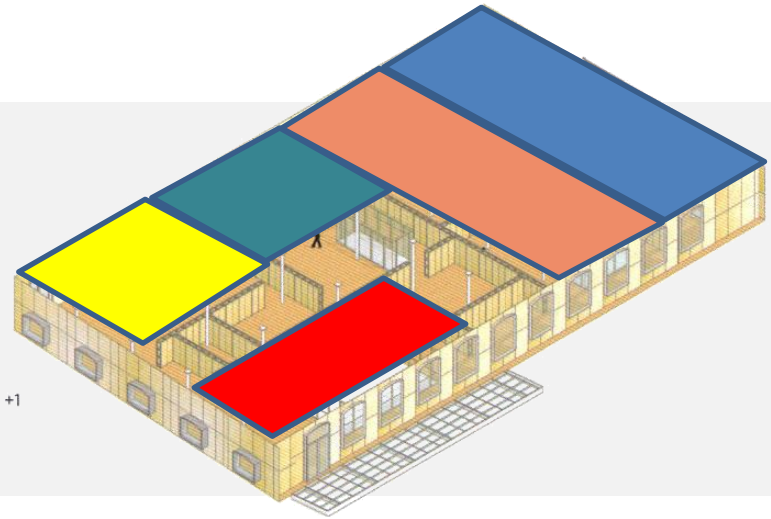


1° soit d'augmenter la surface commerciale nette d'un établissement de **plus de trois cents mètres carrés**

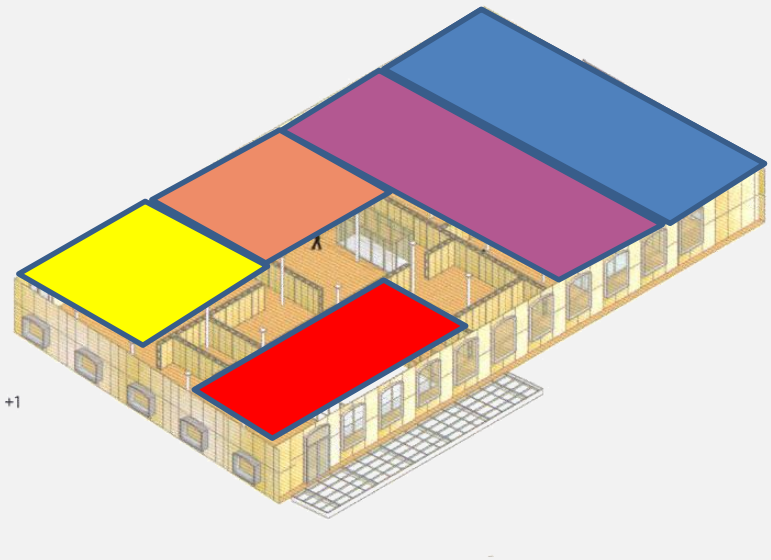
+ de 300 m2



1° soit d'augmenter **le nombre d'établissements** de plus de vingt pour cent par rapport au nombre d'établissements autorisés



2° soit d'aboutir à **une modification importante de la nature de l'activité commerciale** d'un établissement de commerce de détail au sens de l'article 1er, 3°, e, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ou **à une modification de la gamme des biens ou services fournis par un établissement de services, en ce compris l'horeca,** tels que ces éléments résultent du permis délivré.



- Par surface commerciale nette, on entend la surface commerciale nette visée à l'article 1er, 2° du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, à l'exclusion des surfaces non couvertes.
- 2° « surface commerciale nette »: la surface destinée à la vente et accessible au public ~~y compris les surfaces non couvertes~~. Cette surface inclut notamment les zones de caisses, les zones situées à l'arrière des caisses et les halls d'entrée lorsque ceux-ci sont aussi utilisés à des fins d'expositions ou de ventes de marchandises;

TRAVAUX SOUMIS A PERMIS – D.IV.4

CODT

Art. D.IV.4
Sont soumis à permis d'urbanisme …

9° modifier sensiblement le relief du sol; le Gouvernement peut définir la notion de modification sensible du relief du sol

CWATUP

8° modifier sensiblement le relief du sol ;

AGW - MODIFICATION DE RELIEF DU SOL -R.IV.4-3

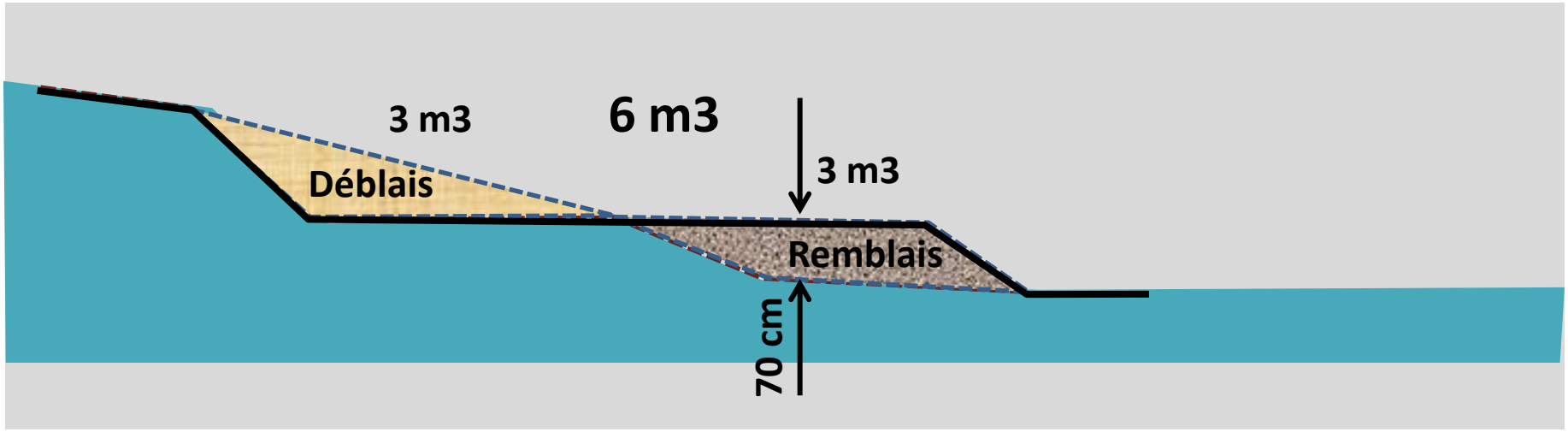
Une modification du relief du sol, en remblai ou en déblai, est sensible lorsqu'elle remplit l' **une** des conditions suivantes :

1° **elle est d'un volume supérieur à 40 m3**;

Par exemple: grande superficie, faible épaisseur

2° elle est d'une hauteur **> 50 cm** par rapport au niveau naturel du terrain

et d'un volume **> à 5 m3** ;



ATTENTION: 40 cm et 35 m3 : PAS DE PERMIS

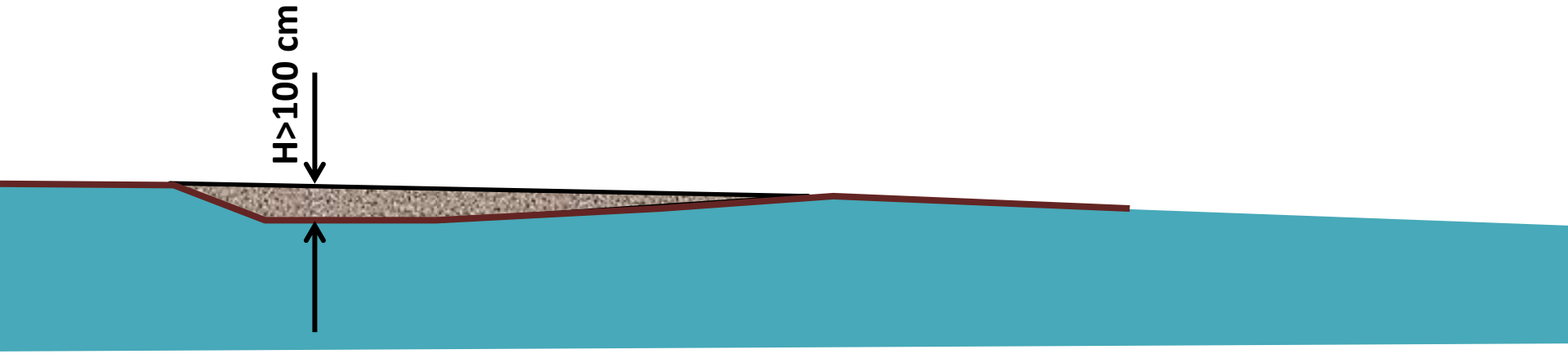
Par dérogation à 1 et 2

En zone agricole, **combler une dépression** du terrain de **deux ares maximum** sur une hauteur **supérieure à cinquante centimètres.**

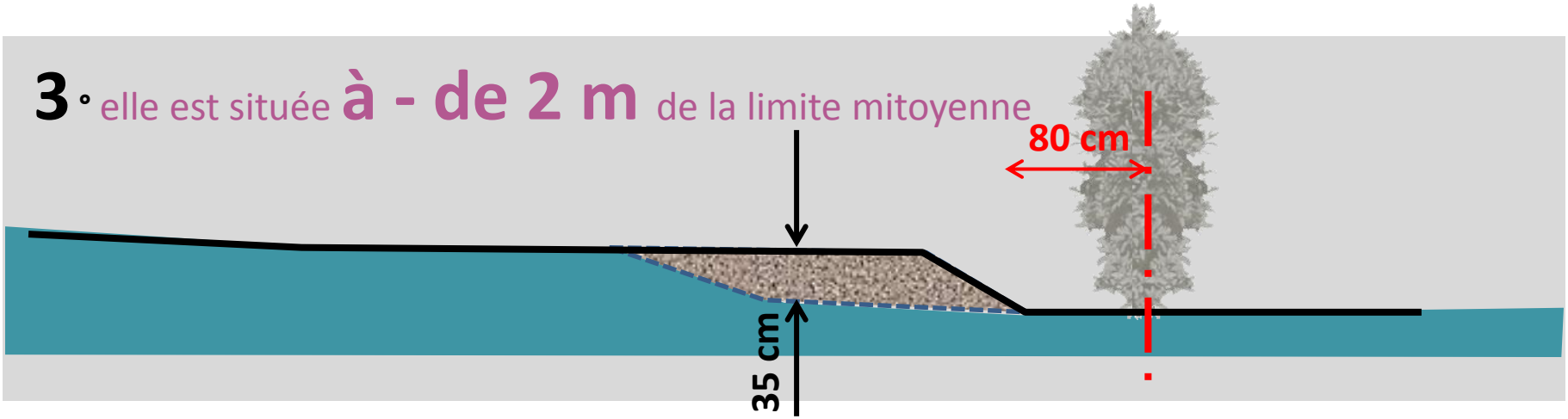
Pour autant que le comblement soit lié à une **activité agricole** et qu'il ne soit **pas situé en zone d'habitat, combler une dépression** du terrain **de deux ares maximum** sur une hauteur **supérieure à cinquante centimètres**.

Par dérogation à 1 et 2

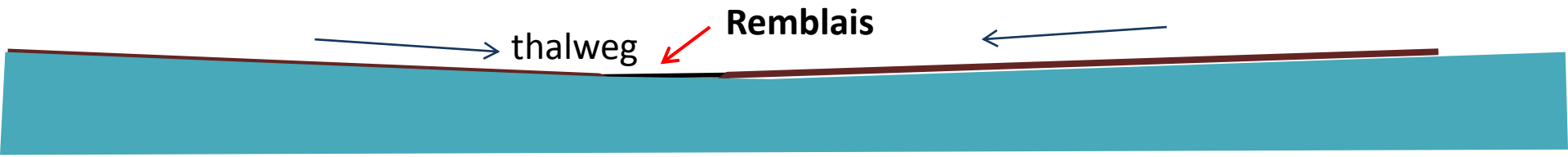
En zone d'activité économique lors **de la création et de l'équipement** de la zone, dans les **sites à réaménager** et les **sites de réhabilitation paysagère et environnementale** pour **la réhabilitation** du site**,** les modifications du relief du sol sont sensibles lorsqu'elles sont d'une hauteur **supérieure à un mètre**.



3° elle est située **à - de 2 m** de la limite mitoyenne

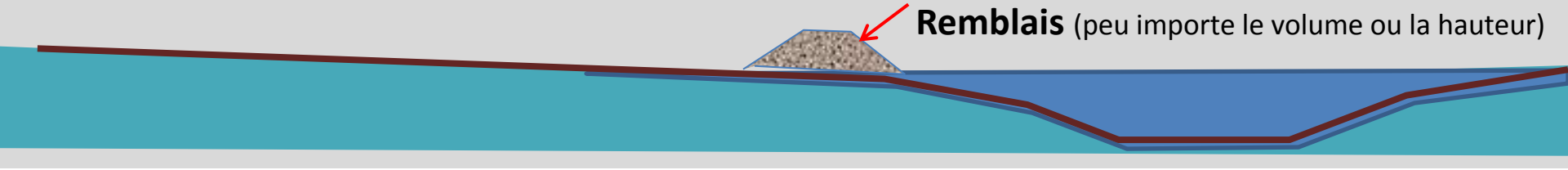


4° elle porte sur une partie de terrain ou un terrain soumise à un **risque de ruissellement concentré** c'est-à-dire un axe de concentration naturel des eaux de ruissellement qui correspond à un thalweg, une vallée ou un vallon sec;

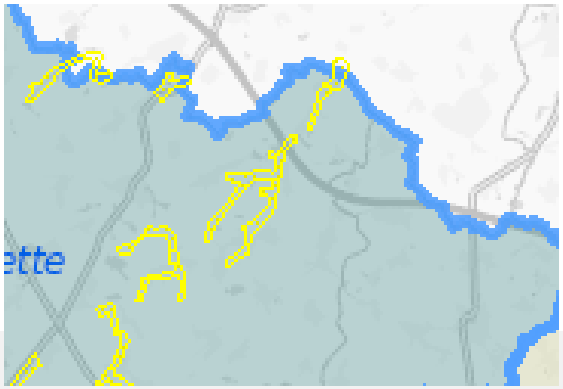


Voir sur le Géoportail de la wallonie: Erosion-RUISsellement-SOL mais attention, cette carte n'est pas correcte partout, vérifier l'état de fait

5° elle est située dans **une zone soumise à l'aléa inondation** au sens de l'article D.53 du Code de l'eau **ou** porte sur une partie de terrain ou un terrain qui a subi des inondations dans les cinq dernières années ;



6° elle a pour finalité ou pour effet de **modifier le système de drainage** d'une **wateringue** ;



Voir sur le géoportail de la Wallonie pour les wateringues : Atlas des cours d'eau non navigables

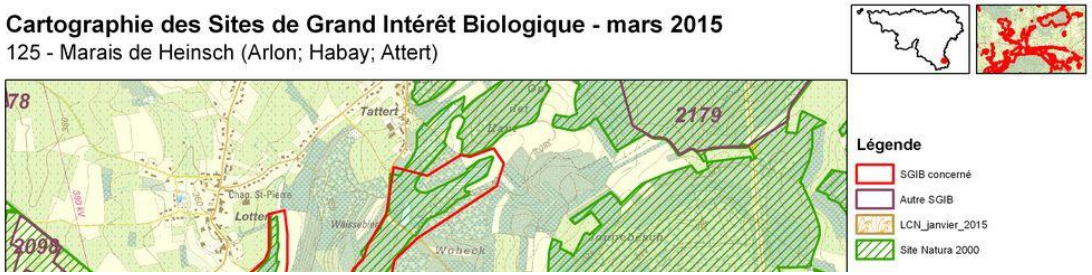
7° elle est située dans un site reconnu en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur **la conservation de la nature**,

à l'exception :

a) dans les sites **Natura 2000** désignés, **des unités de gestion 10 et 11** au sens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 mai 2011 fixant les types d'unités de gestion susceptibles d'être délimitées au sein d'un site Natura 2000 ainsi que les interdictions et mesures préventives particulières qui y sont applicables ;

b) dans les sites reconnus, de la mise en oeuvre d'un **plan de gestion** d'une réserve naturelle domaniale, d'une réserve naturelle agréée ou d'une réserve forestière au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

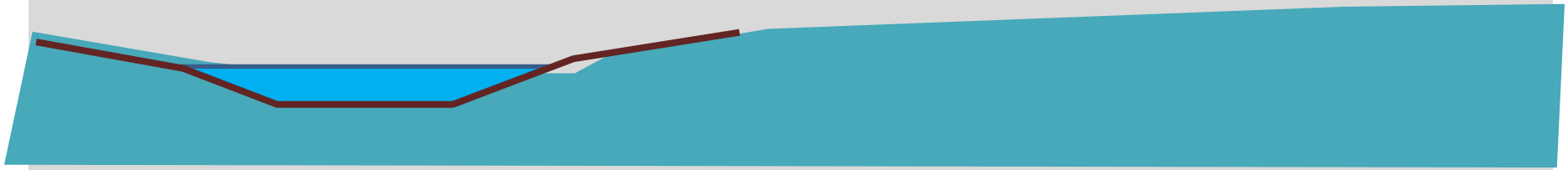
8° elle est située dans un **site de grand intérêt biologique** repris sur le portail cartographique du SPW



Voir sur le géoportail de la wallonie: la biodiversité en wallonie

9° elle est située dans une **zone naturelle** visée à l'article D.II.39

10° elle a pour finalité de **créer** un **plan d'eau** ou de **combler** un plan d'eau naturel ou artificiel, permanent ou temporaire, à l'exception des mares et des étangs visés à l'article R.IV.1-1, point I, 1 et 3 ; **= celles qui ne nécessitent pas de permis**

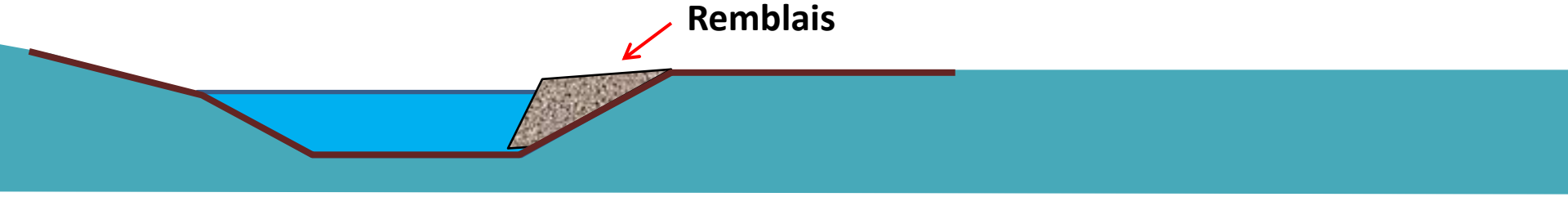


R.IV.1-1, point I, 1 et 3 ;

I	Mare et étang	1	Une ou un seul(e) par propriété c'est-à-dire qu'il n'en existe pas d'autre sur la propriété. Situation : dans les espaces de cours et jardins Implantation : à 3,00 m au moins des limites mitoyennes Superficie maximum : 75,00 m² Les déblais nécessaires à ces aménagements n'entraînent aucune modification sensible du relief naturel du sol au sens de l'article R.IV.4-3 sur le reste de la propriété	x		x
		2	Les étangs et mares qui ne remplissent pas les conditions visées au point 1.		x	x
		3	La suppression ou le remblaiement des étangs et mares visé au point 1 pour autant que les remblais soient conformes à la législation en vigueur.	x		x

Sont exonérés du permis d'urbanisme	Sont d'impact limité	Ne requièrent pas l'intervention obligatoire d'un architecte

11° elle modifie le relief des **berges** d'un cours d'eau, sauf si elle résulte de travaux de dragage et de curage réalisés par le **gestionnaire du cours d'eau**



12° elle a pour finalité ou pour effet de combler une **dépression** résultant de la présence d'un **risque naturel** ou d'une **contrainte géotechnique** majeurs visés à l'article D.IV.57, alinéa 1er, 3°

13° elle a pour finalité de créer un **parking**, à l'exception des emplacements de stationnement visés à l'article R.IV.1-1, point F4 **= ceux qui ne nécessitent pas un permis**

	Actes / travaux / installations		Descriptions/caractéristiques	Sont exonérés du permis d'urbanisme	Sont d'impact limité	Ne requièrent pas l'intervention obligatoire d'un architecte
F	Car-port, accès et parcage	4	Les chemins et emplacements de stationnement en plein air, aux abords d'une construction ou d'une installation dûment autorisée et en relation directe avec la voirie de desserte, en matériau perméable et discontinu.	x		x

14° elle a pour finalité de créer une **piste** non couverte destinée à des exercices **d'équitation**;

15° elle concerne une **zone de prévention rapprochée** au sens du Code de l'eau, dont le captage est destiné à la **consommation humaine sous forme conditionnée d'eau de source ou minérale naturelle.**

Bru, Chaudfontaine, Spa, Sty, Valvert, Villers monopole etc…

TRAVAUX SOUMIS A PERMIS – D.IV.4

CODT	CWATUP
Art. D.IV.4 **Sont soumis à permis d'urbanisme …**	
10° boiser ou **déboiser**; toutefois, la sylviculture dans la zone forestière n'est pas soumise à permis;	9° a. boiser ou déboiser ; toutefois, la sylviculture dans la zone forestière n'est pas soumise à permis ; (…)
11° abattre : **a)** 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;	10° abattre des arbres isolés à haute tige, plantés dans les zones d'espaces verts prévues par un plan en vigueur, **ainsi que des arbres existant dans un bien ayant fait l'objet d'un permis de lotir** ;

CODT

11° abattre :
b) 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;

CWATUP

12°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, et du plan de gestion d'une réserve naturelle agréée, visé à l'article 19 de la même loi;
Art. 452/27. Les zones protégées visées à l'article 84, § 1er, 12°, sont (…) les haies et les alignements d'arbres en ce qu'ils constituent des bandes continues d'arbres ou d'arbustes indigènes, ou des alignements et rangées comptant un minimum de dix arbres avec une distance maximale de 10 mètres entre ceux-ci.

DEFINITIONS et NOTIONS – R.IV.4-5 à 4-6

CODT

Art. R.IV.4-5. Définitions
1° haie
2° arbuste
3° allée
4° espace public

Art. R.IV.4-6. Haies et allées

Haie : essences indigènes - longueur continue de **minimum 10 mètres**.

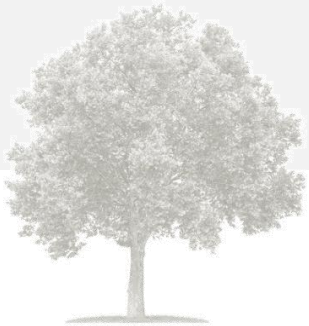
L'allée : au moins **dix arbres** à haute tige alignés - longueur de **minimum 100 m** - au moins quatre arbres visibles **simultanément et dans leur entièreté** depuis un point de l'espace public.

CODT

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 arrêtée 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;

CWATUP

11° abattre ou modifier l'aspect d'un ou plusieurs arbres remarquables ou d'une ou plusieurs haies remarquables, pour autant que ces arbres et haies figurent sur une liste arrêtée par le Gouvernement



DEFINITIONS et NOTIONS – R.IV.4-5 à 4-10

CODT

Art. R.IV.4-5. Définitions :
haie ; arbuste ; allée; espace public ; groupe d'arbres ; groupe d'arbustes ;

Art. R.IV.4-7. Arbres et arbustes remarquables

Art. R.IV.4-8. Haies remarquables

Art. R.IV.4-9. Procédure de mise à jour de la liste des arbres, arbustes et haies remarquables
Art. R.IV.4-10. Travaux modifiant l'aspect des arbres, arbustes ou haies remarquables - travaux portant atteinte au système racinaire des arbres, arbustes ou haies remarquables

CODT	CWATUP
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;**	12°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, et du plan de gestion d'une réserve naturelle agréée, visé à l'article 19 de la même loi;

Zones arrêtées à l'article R.IV.4-11

CODT	CWATUP
14° cultiver des **sapins de Noël dans certaines zones et selon les modalités déterminées par le Gouvernement**	(9° a. boiser ou déboiser ; toutefois, la sylviculture dans la zone forestière n'est pas soumise à permis ;) b. cultiver des sapins de Noël;
Conditions et modalités arrêtées dans l'AGW à l'article R.IV.4-4	

TRAVAUX SOUMIS A PERMIS – D.IV.4

CODT	CWATUP
15° utiliser habituellement un terrain pour : a) le dépôt d'un ou plusieurs **véhicules usagés**, de mitrailles, de matériaux ou de déchets;	13°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 wallon 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;**	b. le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, à l'exception des installations mobiles autorisées par un permis de camping-caravaning;

CODT

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**.

CWATUP

14° entreprendre ou laisser entreprendre des travaux de restauration au sens du Livre III, relatifs à un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé en application des dispositions du même Livre,

CODT

Art. D.IV.I, §1er. Les actes et travaux sont (…):
4° soit, pour la région de langue française, **exonérés de permis d'urbanisme et soumis à la déclaration visée à l'article 216/1, §2** , du Code wallon du patrimoine;
5° soit, pour la région de langue française, **exonérés de permis d'urbanisme et soumis à la procédure simplifiée visée à l'article 216/1, §3** , du Code wallon du patrimoine.

CWATUP

à l'exception des travaux qui ne modifient ni l'aspect extérieur ou intérieur du bien, ni ses matériaux, ni les caractéristiques ayant justifié les mesures de protection, et qui sont soumis à une déclaration préalable selon les modalités arrêtées par le Gouvernement