GENERALITES

La Wallonie est/sera attractif de quoi? C'est précisé quelque part?

L'article D.I.1 précise que : L'objectif du Code du Développement Territorial est d'assurer un développement durable et attractif du territoire.

La question à se poser est «un territoire attractif pour qui » ? Attractif pour tous, habitants ou non, entreprises, associations, etc. Cette attractivité suppose que le territoire soit compétitif par rapport aux autres territoires, c'est-à-dire, selon l'Observatoire européen Leader[1] qu'« *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 interterritoriale. 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.* ».

En quoi le CoDT prend-t-il en compte le plan numérique wallon et entre autres la suppression de la taxe pylônes (THD) ?

L'Objectif stratégique 4.1. du plan numérique wallon prévoit de : *Mettre en œuvre une politique ambitieuse d'aménagement numérique du territoire pour doper l'attractivité et la compétitivité.*
Le territoire doit être envisagé comme un véritable facteur de compétitivité. Connecté au très haut débit et intelligent, le territoire offre un accès illimité aux usages numériques et agit comme catalyseur du développement industriel et économique. Il est indispensable que la Wallonie se dote d'infrastructures à très haut débit afin de:

- *Garantir l'accès aux usages de demain. Le cloud, la visio-conférence, la télévision ultra haute définition, la multiplication des objets connectés, le partage de données sont autant de technologies dont l'usage simultané nécessite le très haut débit. Les loisirs, la formation, l'apprentissage ou encore le maintien à domicile en cas de maladie sont autant de domaines de notre quotidien qui pourraient ainsi en bénéficier.*
- *Renforcer la compétitivité de nos entreprises. Le Très Haut Débit (THD) constitue un facteur essentiel de développement pour les entreprises, en termes d'innovation, de productivité et d'accès à de nouveaux marchés. Il leur permet en effet de renforcer l'efficacité de leur fonctionnement et d'éliminer les barrières liées à la distance.*

L'article D.I.1 du CoDT dispose que l'objectif du Code est d'assurer un développement durable et <u>attractif</u> du territoire. Ce développement rencontre ou anticipe de façon

[1] Observatoire européen LEADER - Cahier de l'innovation N°6 – Fascicule 1 – Décembre 1999, p. 5.

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.

Concrètement, la nomenclature exonère de permis d'urbanisme certains actes et travaux sur et en dehors du domaine public de la voirie, des voies ferrées et des cours d'eau, (notamment l'installation, le déplacement, la transformation ou l'extension des réseaux insérés, ancrés, prenant appui ou surplombant le domaine public en ce compris les raccordements privés et les éléments accessoires tels que bornes et armoires techniques et les équipements connexes, et à certaines conditions, les raccordements privés aux réseaux de fluide, d'énergie, de télécommunication enterrés), ainsi qu'un grand nombre d'actes et travaux en matière de télécommunication.

La taxe pylônes ne relève pas du CoDT.

Est-ce que le décret SOLS (pollution et autres exploitations) sera intégré dans le CoDT? Le CoDT établit des ponts avec le décret sols : l'article D.IV.89 dispose qu'un permis peut être suspendu lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, et l'article D.IV.97 prévoit que le certificat d'urbanisme n° 1 communique 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. Ces données doivent aussi figurer dans les actes de cession (article D.IV.99). Enfin, les formulaires de demande de permis et de certificat d'urbanisme n°2 intègrent un volet spécifique relatif au décret sols.

L'objectif de lutte contre l'étalement urbain n'est-il pas contradictoire avec la taxe régionale sur les plus values ? Les objectifs poursuivis sont totalement différents.

Les travaux préparatoires précisent que « *la lutte contre l'étalement urbain, objectif majeur de toute politique d'aménagement du territoire, (…) tend à développer une stratégie territoriale visant à organiser et structurer l'urbanisation de façon éviter la consommation souvent excessive et anarchique d'espaces périphériques ; il s'agit aussi de lutter contre les conséquences négatives de ce laisser faire: consommation importante, voire mitage, d'espaces non destinés à l'urbanisation, imperméabilisation des sols, coûts élevés pour la collectivité des réseaux (eau, électricité, gaz, câbles de communication,.) et des services (transports publics, distribution du courrier, ramassage des ordures, ...), augmentation de la dépendance à l'automobile* ».

La taxe régionale sur les plus-values corrige le fait que des particuliers tirent un bénéfice pécuniaire privé d'une révision de plan de secteur. Les montants perçus seront notamment affectés à l'indemnisation des moins-values foncières des propriétaires dans le cadre d'une révision du plan de secteur (article D.V.18).

Est-il possible d'obtenir une extraction sectorielle du CoDT? Des dispositions applicables à un secteur en particulier ? Non, le CoDT est classé en différents livres dont les thèmes ne correspondent pas à des secteurs d'activité.

Existe-t-il déjà une clause type adaptée au CoDT pour les compromis de vente et les actes? Est-il possible d'en recevoir un modèle par email? Non, le CoDT n'établit pas de clauses type pour les compromis de vente et les actes. Il est possible de s'adresser à la Fédération des Notaires à ce sujet.

Pourquoi pas un guide pluricommunal d'urbanisme? Lors de la remise sur le métier du CoDT, cette demande n'a pas été formulée par les communes qui, par contre, étaient soucieuses de disposer d'un outil stratégique à l'échelle supracommunale, le schéma de développement pluricommunal, pour développer ensemble des synergies.

Pourquoi est-on obligé d'attendre 4 ans si la commune ne souhaite pas faire de guide communal et donc être en décentralisation? Pour les communes qui ne veulent pas se passer de l'expertise du FD, le code a prévu la possibilité de solliciter un avis facultatif de celui-ci, avec un impact sur le délai d'envoi de la décision.

En matière de simplification administrative, quel intérêt y a-t-il bien à considérer irrecevable un dossier de demande déclaré une deuxième fois incomplet ? Les effets d'une telle mesure sont soit d'encourager un laxisme dans l'appréciation du caractère complet, soit de générer un trafic de compléments en dehors de la procédure officielle, soit encore d'obliger au dépôt d'un nouveau dossier ! Aucun de ces effets ne parait souhaitable... La demande du secteur était d'assortir les permis de délais de rigueur, dans un souci de prévisibilité des décisions et de sécurité des investissements. Lorsque les pièces manquantes sont réclamées au demandeur, il lui appartient de les fournir, et il dispose pour cela d'un délai de 180 jours. S'il ne les fournit pas, ou s'il ne les fournit pas toutes, la demande est irrecevable. Le délai est suffisamment long pour réunir toutes les pièces demandées. Cette disposition permet de clôturer des dossiers relatifs à des projets en souffrance ou abandonnés.

L'analyse du CoDT par les professionnels de l'aménagement du territoire de tous horizons auxquels il est présenté soulève déjà de nombreuses questions... auxquelles il peut être répondu avec plus ou moins de certitude juridique. Ou pas ! Le Gouvernement compte-t-il, avant l'entrée en vigueur, user de son autorité pour lever ces zones d'ombre, difficultés, incohérences voire blocages, reconnaissant certes sa faillibilité mais affirmant surtout son pragmatisme, ou va-t-il laisser voguer la barque et abandonner au Conseil d'État le soin de combler, au fil du temps, les inévitables lacunes dès à présent identifiées (avec comme victimes collatérales de nombreux projets passés en pertes et profits) ? Cette remarque fait état d'un nombre important de questions sans réponse. Or, le présent outil permet de poser des questions et d'obtenir des réponses. Par ailleurs, ces questions interviennent alors que le programme de formations est en cours, programme qui vise précisément à assurer une interprétation uniforme du code par les acteurs en charge de sa mise en œuvre.
Enfin, si nécessaire, des circulaires pourront être rédigées, et une Task Force sera mise en place pour vérifier si les objectifs poursuivis par le CoDT sont bien atteints.

PLANNIFICATION

AGREMENT

En tant qu'auteur de projet disposant de l'agrément PCA, je souhaiterais connaitre les évolutions de cet agrément, leur application éventuelle aux SOL ainsi que les procédures de renouvellement d'agrément qui seront d'application. L'article D.I.18 prévoit que *: La personne physique ou morale, privée ou publique, agréée pour l'élaboration ou la révision d'un schéma, d'un plan d'aménagement et d'un règlement d'urbanisme à la date d'entrée en vigueur du Code est agréée au sens de l'article D.I.11 aux conditions de son agrément.*

L'agrément pour l'élaboration ou la révision de schéma de structure communal et de règlement communal d'urbanisme vaut agrément pour l'élaboration et la révision de schéma de développement pluricommunal, de schéma de développement communal et de guide communal d'urbanisme.

L'agrément pour l'élaboration et la révision de plan communal d'aménagement vaut agrément pour l'élaboration et la révision de schéma d'orientation local et de guide communal d'urbanisme.

PLANS DE SECTEUR

Dans le cadre d'une modification de plan de secteur (extension de ZEX par exemple) le CoDT semble prévoir la réalisation d'un RIE, qui est une disposition particulière, et non plus une étude d'incidences sur plan? Comment sera précise le contenu de l'étude? A quel moment seront validés les objectifs de révision par rapport à l'arrêté de base?
Le rapport sur les incidences environnementales est bien une « étude d'incidences sur plan ». L'article D.VIII.33 précise que l'autorité compétente pour adopter le plan détermine les informations que le RIE contient, et un contenu minimum est fixé au paragraphe 2 de cet article.

La modification d'une zone d'extraction (cwatup) devenue zone urbanisable en zone activités économiques ne nécessitant pas de compensations, la procédure accélérée peut elle être utilisée ? Une zone d'extraction existante (zone destinée à l'urbanisation en vertu de l'article 25 du CWATUP) devient le 1er juin 2017 une zone de dépendances d'extraction (zone destinée à l'urbanisation en vertu de l'article D.II.23 du CoDT) qui fait partie des zones d'activité économique (article D.II.28).
Réviser le plan de secteur pour inscrire, en lieu et place d'une zone de dépendances d'extraction, une zone d'activité économique industrielle par exemple ne nécessite pas de compensation, puisqu'il s'agit de remplacer une zone destinée à l'urbanisation par une autre zone destinée à l'urbanisation (article D.II.45, §3). La procédure accélérée est donc possible en vertu de l'article D.II.52 et aux conditions de celui-ci.

Une usine de teillage de lin en zone agricole, donc transformation du lin récolté sera-t-elle admise en zone agricole sans dérogation?

L'article D.II.36 prévoit que : *La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire 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 ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.(…).

Une des activités de diversification visées à l'article R.II.36 est la transformation, la valorisation et la commercialisation des produits d'une ou plusieurs exploitations agricoles regroupées pour autant que les bâtiments et installations soient situés à proximité des bâtiments de l'unité de production agricole de l'un des agriculteurs.

Est-on bien d'accord que dans le CoDT, pour s'installer en zone agricole, il ne faudra pas forcément un numéro de producteur mais bien avoir des activités agricoles? Comme dans le CWATUP, le CoDT vise les constructions et installations indispensables à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les activités exercées. Ce n'est pas parce que quelqu'un a un numéro de producteur qu'*ipso facto* il exerce une activité agricole, et ne pas disposer de ce numéro n'entraine pas non plus automatiquement que l'activité exercée n'est pas agricole. Il faut faire un examen concret de l'activité exercée. La DGO3, direction du développement rural fait cet examen dans son avis.

Le CoDT permettra t-il certains travaux en ZACC non mise en œuvre ? Ex: abri de jardin, serre en fond de parcelle (en ZACC). Si oui, à quelles conditions ?? Sur base de quel article ? Le CoDT exonère certains actes et travaux de permis quelque soit la zone au plan de secteur si aucune restriction n'est précisée dans la nomenclature. Par exemple pour un abri de jardin, la nomenclature de l'article R.IV.1, point G1 exonère de permis le cas suivant :

Un seul abri par propriété c'est-à-dire qu'il n'en existe pas d'autre sur la propriété
Situation :
a) dans les espaces de cours et jardins ;
b) soit non visible de la voirie, soit situé à l'arrière du bâtiment par rapport au domaine public de la voirie.
Implantation : à 1,00 m au moins des limites mitoyennes
Superficie maximale : 20,00 m²
Volumétrie : toiture à un ou plusieurs versants ou toiture plate.
Hauteurs maximales :
a) 2,50 m à la gouttière ;
b) 3,50 m au faîte ;
c) Le cas échéant, 3,20 m à l'acrotère.

Matériaux : en bois ou tout autre matériau de tonalité similaire avec le bâtiment ou le milieu auquel il se rapporte.

Par ailleurs, si un permis est nécessaire, les articles dérogatoires D.IV.6 et suivants sont d'application dans une ZACC non mise en œuvre (article D.II.42, §3).

Dans le cadre d'une réelle simplification, pourquoi donc n'avoir pas supprimé les qualifications particulières de la zone économique qui, après plus de dix ans, ont montré leur parfaite inutilité ? L'article D.II.31 prévoit que : *§1er. La zone marquée de la surimpression «A.E.» est exclusivement destinée aux activités agro-économiques ainsi qu'aux entreprises de transformation du bois.*

La zone marquée de la surimpression « G.D.» est destinée aux activités de grande distribution.

Les entreprises de services qui leur sont auxiliaires et les petits commerces y sont admis à titre accessoire.

§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 3, cette zone ne peut être attenante à un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ou à une zone destinée à l'urbanisation autre qu'une zone d'activité économique industrielle ou d'une zone marquée de la surimpression « A.E. ».

Il est exact que ces zones sont peu représentées au plan de secteur, mais il en existe quelques unes qu'il a été jugé utile d'inscrire et de maintenir.

SCHEMAS

Quand sera connu et applicable le SDT? La procédure d'adoption du SDT ne peut commencer avant l'entrée en vigueur du CoDT. L'intention du Gouvernement est bien de mener ce projet tel que le prévoit la Déclaration de la politique régionale.

Un SOL peut il être à cheval sur plusieurs communes? Peut-il y avoir plusieurs SOL dans une même commune ? Un SOL ne peut couvrir qu'une partie du territoire d'une même commune, et une commune peut établir plusieurs SOL sur son territoire. L'article D.II.9 dispose qu'une commune peut se doter d'un ou plusieurs schémas d'orientation locaux et l'article D.II.11 prévoit que le schéma d'orientation local détermine, pour une partie du territoire communal, les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

L'abrogation automatique des anciens pca sans évaluation des incidences n'est-elle pas contraire à la directive européenne sur l'évaluation des incidences sur l'environnement? Il ne peut être préjugé du résultat d'éventuelles décisions de justice. L'abrogation automatique est limitée aux plans communaux d'aménagement antérieurs à 1962, ou antérieurs au plan de secteur. Ces documents, dont les plus anciens ont 70 ans, sont un frein à une urbanisation soucieuse de l'environnement.

GUIDES

Qu'est-ce qui garde valeur de normes dans les guides régionaux?

L'article D.III.11 prévoit que : *Les articles 393, 394, 398, 401 et 403 du CWATUP relatifs au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme ainsi que 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 et restent en vigueur jusqu'à sa révision.*

Lorsque le guide sera révisé, auront valeur réglementaire selon l'article D.III.2, §2:

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;

4° les zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme dont le Gouvernement fixe les limites.

Les normes visées au point 4° portent sur les points 1°, 2°, 4°, 8° et 11° du paragraphe 1er (à savoir : 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; 4° les modifications du relief du sol; 8° l'aménagement de locaux et des espaces destinés au stationnement des véhicules; 11° les enseignes, les dispositifs de publicité et d'affichage).

PERMIS ET CERTIFICATS D'URBANISME

NECESSITE D'UN PERMIS

Faut-il une autorisation pour le placement de yourtes ? Sont-elles considérées comme des installations fixes ou mobiles ? Il faut un permis d'urbanisme pour une yourte, au titre d'installation fixe, excepté cependant dans certains cas visés à l'article R.IV.1 (voir la nomenclature, colonne « exonération de permis »). La définition d'installation fixe n'a pas changé, l'article D.IV.4 vise toujours le fait de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporée au sol, ancrée à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destinée à rester en place alors même qu'elle peut être démontée ou déplacée.

Dans le cas d'aménagement de digues dans le but de retenir des eaux les d'épisodes orageux, dois-je encore demander un permis d'urbanisme à la commune ou il y a exonération ? Un permis est nécessaire lorsqu'il y a modification sensible du relief du sol, c'est-à-dire dans les cas visés à l'article R.IV.4-3. Il n'y a pas d'exonération prévue pour des digues.

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 mètres cubes ;*

***2°** elle est d'une hauteur supérieure à cinquante centimètres par rapport au niveau naturel du terrain et d'un volume supérieur à 5 mètres cubes ;*

***3°** elle est située à moins de 2 mètres 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;*

***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 ;*

***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 ;*

***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 ;*

***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;*
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.*
Par dérogation à l'alinéa 1er, 1° et 2°, en zone agricole, les modifications du relief du sol réalisées pour combler une dépression du terrain de deux ares maximum sont sensibles lorsqu'elles sont d'une hauteur supérieure à cinquante centimètres.
Par dérogation à l'alinéa 1er, 1° et 2°, les modifications du relief du sol réalisées pour combler une dépression du terrain de deux ares maximum sont sensibles lorsqu'elles sont d'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.
Par dérogation à l'alinéa 1er, 1° et 2°, les modifications du relief du sol réalisées soit lors de la création et de l'équipement de la zone d'activité économique, soit qui visent la réhabilitation du site à réaménager ou du site de réhabilitation paysagère et environnementale sont sensibles lorsqu'elles sont d'une hauteur supérieure à un mètre en zone d'activité économique, dans les sites à réaménager et les sites de réhabilitation paysagère et environnementale.

Il s'agit d'un immeuble de logements sociaux pour lequel nous prévoyons de remplacer les châssis : Le remplacement de portes ou de châssis, en élévation ou en toiture, par des portes ou des châssis visant à atteindre les normes énergétiques en vigueur ne nécessite pas de permis selon le point A3 de la nomenclature visée à l'article R.IV.1-1 (et pour autant que cette nomenclature s'applique : elle n'est 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.)

Le CoDT va permettre de placer un abri de jardin en zone de cours et jardins à condition d'être à 1m des limites de la parcelle et ce sans permis d'urbanisme. Quelle procédure faudra t-il appliquer avec un RCU à valeur consultative et imposant que l'abri de jardin soit à 2m minimum des limites ou sur les limites de la parcelle? Qu'il soit conforme ou non aux indications du guide communal d'urbanisme, la nomenclature visée à l'article R.IV.1-1 exonère de permis d'urbanisme un abri de jardin qui remplit les conditions suivantes:
Un seul abri par propriété c'est-à-dire qu'il n'en existe pas d'autre sur la propriété
Situation :
a) dans les espaces de cours et jardins ;
b) soit non visible de la voirie, soit situé à l'arrière du bâtiment par rapport au domaine public de la voirie.
Implantation : à 1,00 m au moins des limites mitoyennes
Superficie maximale : 20,00 m²
Volumétrie : toiture à un ou plusieurs versants ou toiture plate.
Hauteurs maximales :
a) 2,50 m à la gouttière ;
b) 3,50 m au faîte ;
c) Le cas échéant, 3,20 m à l'acrotère.

Matériaux : en bois ou tout autre matériau de tonalité similaire avec le bâtiment ou le milieu auquel il se rapporte.

Quelle définition donner à une "activité artisanale" à l'article R.IV.4-1 : Article 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 (…):*
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.
Il faut se référer aux critères établis par la jurisprudence du Conseil d'Etat relative à la zone d'habitat : *L'artisanat désigne une activité où la main-d'œuvre prime. CE n° 171.014 du 10/05/2007*.

Les bâtiments repris à l'inventaire bénéficient-ils de toutes les exemptions aux différentes demandes de permis ? L'Inventaire est la dénomination qui désigne l'Inventaire du patrimoine, au sens de l'art. 192 du CWATUP. Celui-ci assimile les anciens inventaires du patrimoine monumental (1973 à 1997) et du patrimoine architectural et territoires de Wallonie (1998 à 2011).
L'article D.IV.1, §2 précise que : *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.4;

2° sont d'impact limité tels que visés aux articles D.IV.15, alinéa 2, 2° et D.IV.48, alinéa 1er, 1°;

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.

Si un bien repris à l'inventaire est classé, par exemple, la nomenclature visée à l'article R.IV.1-1 ne lui est pas applicable.

L'exonération de permis pour les portiques et portillons inclut-elle les portails? La nomenclature de l'article R.IV.1-1 (M1) prévoit une exonération de permis pour :

Les clôtures de 2,00 m de hauteur maximum constituées soit de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis avec, éventuellement, à la base, une plaque de béton ou un muret de 0,70 m de hauteur maximum, soit de piquets reliés entre eux par une ou deux traverses horizontales, soit de palissades en bois, soit de gabions d'une épaisseur maximale de 20 cm .

Les murs de soutènement de moins de 0,70 m de haut, en ce compris en gabions.

Les portiques et portillons d'une hauteur maximale de 2,00 m permettant une large vue sur la propriété.

Un portail au sens de « *entrée, souvent monumentale, d'un édifice ou d'une propriété, comportant une porte de grande dimension »* est bien assimilé à un portique ou un portillon s'il s'agit de l'entrée d'une propriété (et non d'un édifice), s'il permet une large vue sur la propriété (il est donc ajouré) et s'il est d'une hauteur maximale de 2 mètres.

COMPOSITION DE DOSSIER

Quid dans la composition des permis des attestations de l'ordre des architectes ? Les attestations de l'ordre des architectes ne rentrent plus dans la composition des dossiers, dans la mesure où le contrôle peut se faire via le site de l'Ordre des Architectes.
La protection du titre d'architecte est organisée au niveau fédéral et non au niveau régional : en vertu de la loi du 20/02/1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, il revient au maître d'ouvrage de recourir à un architecte en droit d'exercer, et l'Ordre des architectes a autorité sur ses membres pour vérifier s'ils sont en droit d'exercer. C'est pourquoi le CoDT prévoit que le formulaire de demande de permis renseigne le nom de l'architecte. Ce formulaire est signé par le demandeur ou son mandataire.
Il est donc essentiel que la personne qui envisage des actes et travaux qui requièrent le concours d'une architecte s'assure, dès le premier contact avec son architecte, que celui-ci est bien en droit d'exercer et ce en consultant le site de l'Ordre des Architectes.

Étant donné les délais de rigueur, peut-on exiger en amont de fournir la preuve de paiement lors du dépôt du dossier afin de le considérer comme complet ? Quid en cas de non paiement à la fin du délai ? Le paiement des frais de dossier ne fait pas partie de la complétude d'un dossier. Aucune mesure n'est prévue pour régler ce cas.

Les plans et documents nécessaires au repérage et à la constitution des demandes de permis sont-ils mis à disposition des auteurs de projet sur un site Internet similaire à l'outil de repérage utilisé en direction décentralisée ? Un repérage est possible via le site Internet de la DGO4 (voir onglet cartographie) ou via le Portail cartographique de la Région wallonne (géoportail). L'outil cartographique est en cours d'adaptation et devra permettre de faciliter le repérage tel que souhaité.

Le décret CoDT n'a-t-il pas omis d'habiliter le Gouvernement à fixer la composition du dossier devant accompagner la demande de permis d'urbanisme ? Non, cela est bien prévu à l'article D.IV.26. Pour la composition des dossiers, les articles R.IV.26 et suivants renvoient aux annexes du CoDT : en effet, les compositions de dossier sont reprises dans les formulaires de demande.

REUNION DE PROJET

Lors d'une intro d'un dossier de permis d'urbanisation, en cas de concertation entre AC, FD architecte et demandeur, qui rédigera le PV dont question dans les exposés de ce jour?
L'article D.IV.31, §4 dispose que 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.

Besoin d'une réunion de projet pour commune Hensies suite à accord SAR les Sartis et projet quartier nouveau 900 logements. Les réunions de projet telles que formalisées dans le CoDT ne pourront être programmées qu'après l'entrée en vigueur du CoDT.

COMPETENCES

Faut-il l'avis du fonctionnaire délégué pour un lotissement repris en zone HP? L'article D.IV.17 précise que le collège communal ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué 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.

Le fonctionnaire délégué est compétent pour traiter les projets d "intérêt général" cités dans la liste de l'AGW. L'aspect public ou privé du maître de l'ouvrage intervient-il? Un projet de home pour personnes âgées financé par un investisseur privé est-il du ressort de la commune ou du fonctionnaire délégué?
La liste fixée à l'article D.IV.22, 7° vise les actes et travaux relatifs aux constructions ou équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général qui relèvent de la compétence du fonctionnaire délégué.

Peu importe qui demande le permis, si les actes et travaux objet du permis demandé rentrent dans l'une des catégories de la liste, le fonctionnaire délégué est compétent, sauf pour quelques cas très limités de certains projets mixtes. Un home pour personnes âgées n'est pas visé dans la liste et relève donc de la compétence du collège communal, sauf bien sûr si l'article D.IV.22 est d'application pour une autre raison, par exemple si le projet prend place dans une zone de services publics et d'équipements communautaires (D.IV.22, 4°).

Si écart à un GCU ou SOL etc, y a-t-il avis préalable du collège avant avis du Fonctionnaire délégué? Lorsque la demande de permis relève de la compétence du collège, et qu'un avis du fonctionnaire délégué est sollicité, le collège doit d'abord établir un rapport à envoyer au fonctionnaire délégué (article D.IV.38). Dans certains cas, le collège est compétent pour délivrer des permis avec écart sans avis du fonctionnaire délégué.

MESURES DE PUBLICITE

Comment fait-on lorsque l'on est en même temps en dérogation par exemple à l'accessibilité pour les p m r et en même temps en écart à un règlement régional ?? Enquête publique pour tout ou enquête ET annonce de projet ?? Si un projet implique un écart et à la fois une dérogation, faut-il cumuler les modalités de publicité? L'article D.VIII.3 précise que si le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 nécessite une annonce de projet et une enquête publique, le dossier est soumis à enquête publique.

Pourquoi avoir supprimé l'information des habitants concernés par lettre et se contenter d'un affichage communal ? Cela ne participe pas à l'implication citoyenne des projets ni à la transparence comment informer mieux les citoyens? Cette information des habitants n'est pas totalement supprimée : un affichage est prévu sur le terrain (article D.VIII.6). L'annonce de projet est limitée aux cas où un projet est susceptible d'avoir un impact sur le voisinage immédiat. Un affichage est donc suffisant pour prévenir les voisins.

Dans le cadre d'un écart par rapport au guide communal, il y a une "annonce" .... les citoyens peuvent ils réagir (en cas de désaccord) ou est ce juste pour information? Des réclamations peuvent être introduites dans le cadre d'une annonce de projet (article D.VIII.6).

Quel est le poids des réclamations introduites suite aux annonces de projet? Comment sont elles traitées? Les réclamations récoltées lors d'une annonce de projet ont le même poids que celles introduites lors d'une enquête publique.
« La loi relative à la motivation formelle des actes administratifs dispose que les décisions individuelles doivent être motivées en la forme. Pour autant, l'administration active n'a pas l'obligation de répondre point par point aux objections soulevées lors de l'enquête publique ou au cours des consultations. Il faut, mais suffit, que les motifs de l'acte administratif rencontrent au moins globalement ces objections et avis et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer dans tel sens. Il faut que le demandeur et, en cas de litige, le juge puissent comprendre, à la lecture de la décision, pourquoi les objections n'ont pas été suivies et vérifier que celle-ci a été prise en connaissance de cause. ».

L'article 4 permet aujourd'hui de faire une enquête lorsqu'elle n'est pas obligatoire. Ce processus est souvent très utile, et limite le risque de recours. Désormais, si le collège ou le fd veut organiser une telle enquête facultative, il n'y a pas de prolongation de délai. Autant dire qu'il ne sera plus jamais utilisé...n'est ce pas regrettable? Certains délais sont suffisamment longs pour permettre d'organiser une des mesures particulières de publicité (enquête publique ou annonce de projet) non obligatoire.

AVIS

Un avis non formulé dans les 30 jours est réputé favorable - il est donc inconditionnellement effectivement favorable, même si l'avis défavorable arrive le 31e jour. Sauf que le Conseil d'État a jugé qu'il fallait quand même tenir compte des avis importants arrivés tardivement.

Bref, c'est le désordre. Et le texte se trouve vidé de sa substance. Sans compter la nécessaire comptabilisation parfaite des délais (formulation, envoi, réception). Pourquoi n'avoir pas simplement prévu qu'il puisse être passé de tout avis non transmis dans les trente jours ?
Le Conseil d'Etat a effectivement jugé que « *L'autorité administrative investie du pouvoir de décision peut s'entourer des avis qu'elle juge nécessaires pour pouvoir statuer en pleine connaissance de cause. Si l'article 116, §2, du CWATUP prévoit que les instances consultatives doivent remettre leur avis dans un certain délai et que, passé ce délai, leur avis est réputé favorable, cette disposition, qui a pour objectif essentiel d'accélérer la procédure administrative d'instruction d'une demande, n'instaure qu'une présomption. La circonstance qu'un avis aurait été donné hors délai et devrait alors être réputé favorable n'empêche pas une autorité de s'y référer dans sa décision. En effet, le caractère présumé favorable de l'avis non contraignant d'une instance consultative n'est pas de nature à entraver le pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative. De même, si, dans certaines circonstances, une autorité doit justifier les motifs qui l'amènent à se départir d'un avis dans sa décision, il en va autrement lorsqu'elle entend s'y référer*. » .
Un avis, même hors délai, peut être très important dans l'appréciation que l'autorité compétente doit se faire d'un projet, il est donc normal qu'elle puisse en tenir compte.

Quid des avis pompiers obligatoires qui ne sont pas rendus dans les trente jours, et pourtant nécessaires pour que le collège puisse prendre sa décision ? Refus systématique ? L'article D.IV.37 prévoit que l'avis du Service Incendie est transmis dans les quarante-cinq jours de l'envoi de la demande de l'autorité compétente et que passé ce délai, l'avis est réputé favorable. Par ailleurs, l'autorité compétente peut prolonger de trente jours le délai imparti pour envoyer sa décision si l'avis du Service Incendie n'est pas remis et que la nature du projet rend cet avis nécessaire. Si cet avis est nécessaire, seul un refus de permis pourra effectivement sanctionner l'absence d'avis. Il est donc souhaitable que ce type de projet fasse l'objet d'une « pré-consultation » du service incendie.

Pourra-t-on toujours solliciter des avis supplémentaires que nous jugerions utiles en plus des avis obligatoires ? Et quid d'un éventuel avis obligatoire qui serait en contradiction d'un avis non obligatoire ?
L'article D.IV.35 prévoit que 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, et que outre les avis obligatoires, le collège communal, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent solliciter l'avis des services ou commissions qu'ils jugent utile de consulter.
Les avis, qu'ils soient obligatoires ou non, ont la même valeur ; cependant, un avis qui traduit ou s'appuie sur une règle de droit est plus contraignant qu'un avis de pure opportunité. En tout état de cause, la décision devra motiver la manière dont l'avis est pris en compte ou non.

Le long d'un cours d'eau de troisième catégorie on doit solliciter le collège communal concerné. Celui sur la commune ? Ceux en amont ou en aval de ce même cours d'eau ? Et comment solliciter l'avis de son collège ? L'article R.IV.35 prévoit la consultation du collège communal dans les cas suivants :
Cours d'eau non navigable de 3ème catégorie : construction d'immeuble ou d'équipement, aménagement de parking sur un terrain qui jouxte le cours d'eau.

Un collège communal est consulté lors de l'instruction d'une demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2, et c'est évidemment celui dont relève le terrain concerné qui est consulté.

DELAIS

Si la commune décide de solliciter des avis externes non légalement imposé, le calcul du délai de procédure est augmenté ? Idem pour une enquête non obligatoire ?
Je dispose d'une régie communale sur ma commune. Si je la consulte pendant la procédure de délivrance de permis mon délai est-il porté à 75 jours ? La consultation de services extérieurs à la commune (DGO3 pour un avis agriculture par exemple) ou d'un service autonome de la commune (CCATM, service incendie, régie communale par exemple) peut avoir un impact sur les délais d'envoi de la décision, que la demande d'avis soit obligatoire ou facultative. La consultation d'un service interne (service voirie par exemple) n'aura, par contre, aucun impact sur ce délai.

En ce qui concerne les mesures de publicité, l'article D.VIII.13 précise que l'autorité compétente pour délivrer les permis et certificats d'urbanisme n°2 peut procéder à toute forme supplémentaire de publicité et d'information dans le respect des délais de décision qui sont impartis à l'autorité compétente : une enquête publique ou une annonce de projet non obligatoire peut donc être organisée mais n'a pas d'impact sur les délais.

La suspension des délais en juillet et décembre vaut elle aussi pour le délai de 20 jours accordé à la commune pour vérifier la complétude du dossier de permis? En ce qui concerne les permis et certificats d'urbanisme n°2, l'article D.I.16 ne permet de suspendre que les délais relatifs aux mesures particulières de publicité (enquête publique et annonce de projet) et, en corolaire d'allonger les délais d'envoi de la décision. Les délais relatifs à la vérification de la complétude et à l'envoi de l'accusé de réception ne sont donc jamais suspendus.

Dans le cas où le pouvoir public ne respecte pas les délais de rigueur (la commune et le FD et en dernier recours le GW), le permis est refusé (pour un non respect du délai imparti et non une question de fond)? Si aucune des trois autorités appelées à intervenir ne respecte son délai, effectivement le permis est refusé. La législation européenne ne permet pas l'octroi d'un permis tacite.

Peut-on suspendre le délai lors d'une demande de permis d'urbanisme? Ex: si en cours de procédure, réception d'un avis défavorable qui peut être modifié avec des compléments du demandeur ? Le CoDT prévoit la possibilité d'introduire des plans modifiés (article D.IV.42). Il est toujours possible d'accepter des plans complétés en cours de procédure, mais cela n'a pas d'impact sur le délai d'envoi de la décision.

Je n'ai qu'un seul agent dans mon service permis. Comment puis-je gérer les congés scolaires vs délai de rigueur en l'absence de suspension en juillet et en août. Le délai d'envoi d'un

accusé de réception est de 20 jours, le délai de délivrance d'un permis le plus court est de 30 jours, prorogeable 30 jours : cette période minimale totale permet normalement à un agent de gérer ses vacances tout en assurant le suivi du dossier. Par ailleurs, l'article D.I.12 permet à la Région d'octroyer à une ou plusieurs communes limitrophes ou à une association de communes des subventions pour l'engagement d'un conseiller en aménagement du territoire et urbanisme.

DROIT TRANSITOIRE

Un permis d'urbanisme déposé avant le 1/6/17 dans un PCA par exemple sera instruit suivant la procédure du CWATUP avec un PCA ayant la valeur donnée par le CWATUP ou celle du CoDT donc indicative ? Pour un projet donné, comment savoir si c'est le CWATUP qui est d'application ou le CODT ? Est-ce que cela sera la date de dépôt ? La date à laquelle la demande de permis est jugée complète ? Est- il correct que toutes les demandes d'actes et travaux introduites jusqu'au 31 mai 2017 sont soumises à la législation du CWATUP? Si quelqu'un introduit un permis fin mai, il est instruit selon la procédure CWATUP? Ou bien y a-t' il un droit transitoire?

L'article D.IV.110 dispose que : *Les demandes de permis de bâtir, de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de permis d'urbanisation, en ce compris celles qui entrent dans une des catégories visées à l'article D.IV.25, dont le dépôt, attesté par un récépissé ou dont la réception de l'envoi, attestée par un accusé de réception postal ou assimilé 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 du récépissé ou de l'accusé de réception de la demande.(…)*

Lorsque le certificat d'urbanisme n°2 n'a pas été délivré avant la date d'entrée en vigueur du Code, la demande est renvoyée dans les plus brefs délais au demandeur en mentionnant qu'elle peut être déposée selon la nouvelle procédure auprès de l'autorité compétente, laquelle est clairement identifiée.

En d'autres termes, c'est la date du dépôt de la demande (récépissé ou accusé de réception postal) qui détermine si c'est le CWATUP ou le CoDT qui s'applique, dans son entièreté, c'est-à-dire aussi bien pour la procédure que pour la valeur des PCA ou les prescriptions du plan de secteur par exemple. Tout dossier de demande de permis déposé avant le 1er juin 2017 est régi par le CWATUP.

Pour les certificats d'urbanisme n°2 en cours d'instruction le 1er juin 2017, compte tenu du changement important de la législation, il a été jugé plus indiqué de recommencer une nouvelle procédure sur la base du CoDT.

PERMIS D'URBANISATION

Les prescriptions des anciens lotissements auront-elles une valeur indicative ou réglementaire? Tous les anciens lotissements, permis d'urbanisation, permis ayant acquis valeur de RUE etc, deviennent des permis d'urbanisation avec un plan et des prescriptions à valeur indicative (article D.IV.114).

Dispense de permis d'urbanisation dans SAR, PRU ou SOL, valable pour les SAR, PRU et RUE/PCA devenus SOL existants? Selon quelles limites de lots? Dans un SOL, la dispense ne vaut que si le SOL comporte les limites des lots (voir l'article D.IV.3, 6° pour les conditions complémentaires.) Dans un SAR ou un PRU, il suffit que les divisions de terrains soient réalisées dans le périmètre du SAR ou du PRU, sans aucune référence à un découpage préétabli.

ECARTS ET DEROGATIONS

À défaut d'objectifs formellement exprimés, comment peut-on incontestablement induire de règles prescrites quels sont les objectifs qui ont procédé à leur établissement ? Qui va déterminer les objectifs dont on ne peut s'écarter, dans un RCU existant qui deviendra Guide d'urbanisme, de façon à ce que cela ne prête pas à interprétation, au cas par cas?
L'autorité compétente et le fonctionnaire délégué si son avis est sollicité doivent lire le document dans son entièreté pour en extraire, en déduire les objectifs. Il est vrai qu'il y aura une marge d'appréciation pour les plans, schémas et règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du CoDT car ceux-ci n'ont pas été établis selon le nouveau contenu qui doit identifier les objectifs. La motivation du permis devra donc bien développer que les conditions d'écart définies par le CoDT sont respectées.

Dans quelle mesure peut-on considérer qu'un projet ne contribue pas à l'aménagement du paysage? Que ce soit en bien ou en mal, tout projet contribue à l'aménagement et est donc admissible à un écart ou à une dérogation... Non? Non. Il convient de se référer à la terminologie de la Convention européenne du paysage adoptée le 20 octobre 2000, à Florence :

- « paysage » désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations;

- « protection des paysages » comprend les actions de conservation et de maintien des aspects significatifs ou caractéristiques d'un paysage, justifiées par sa valeur patrimoniale émanant de sa configuration naturelle et/ou de l'intervention humaine;

- « gestion des paysages » comprend les actions visant, dans une perspective de développement durable, à entretenir le paysage afin de guider et d'harmoniser les transformations induites par les évolutions sociales, économiques et environnementales;

- « aménagement des paysages » comprend les actions présentant un caractère prospectif particulièrement affirmé visant la mise en valeur, la restauration ou la création de paysages.

Vu le libellé du D.IV.6, comment puis-je autoriser la démolition d'un bâtiment antérieur à 1962 dans une zone dont l'affectation est différente de celle dudit bâtiment ?
Démolir un bâtiment non conforme au plan de secteur n'est pas contraire à la destination de la zone du plan de secteur, et ne nécessite donc pas de dérogation.

Lorsqu'une future fonction doit s'implanter dans un bâtiment existant sans modification structurelle mais ne respectant pas le plan de secteur du site. Quelles solutions ou procédure doit on entamer ? Dérogation ou modification ou autre ?

Il faut d'abord vérifier si un permis d'urbanisme est nécessaire, car tous les changements de destination sans travaux ne sont pas soumis à permis (article D.IV.4, article R.IV.4 et exonération de permis en vertu de la nomenclature de l'article R.IV.1). Si aucun permis n'est nécessaire, changer la destination du bien en contravention avec le plan de secteur n'est plus une infraction (article D.VII.1, 4°).

Un permis nécessaire pourra éventuellement être délivré sur la base de l'article D.IV.6, qui dispose que : *Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n°2 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 visées à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 6° et 7°.(…).*

Une demande de permis conforme au plan de secteur mais qui s'écarte du SDC ou du SDT ne peut donc être octroyée que moyennant la motivation que cet écart ne compromet pas les objectifs desdits schémas. N'est-ce pas ? L'article D.IV.5 dispose en effet que : *Un permis ou un certificat d'urbanisme n°2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, 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, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Rappelons que le SDT ne s'applique aux permis et certificats d'urbanisme n°2 que pour la localisation du projet et dans des cas restreints (voir article D.II.16)

PERMIS DE REGULARISATION

Un permis de régularisation est-il possible à l'initiative du propriétaire sans qu'il y ait eu constatation de l'infraction (et donc aucun PV rédigé)?

Au sens du CoDT, un permis de régularisation a pour objet des travaux déjà effectués, qu'il y ait eu PV ou non. Toute personne est libre d'introduire une demande de permis de régularisation.

RECOURS

Quels sont les délais laissés au Gouvernement Wallon pour rendre sa décision dans le cadre d'une saisine automatique dont il serait saisi ? Dès lors que le demandeur a confirmé qu'il souhaite que son dossier soit instruit, l'administration dispose de 65 jours maximum pour envoyer une proposition de décision au Gouvernement, et celui-ci dispose de 30 jours maximum à dater de la réception de cette proposition (jour 0) pour envoyer sa décision au demandeur. Si l'administration n'envoie pas sa proposition de décision dans le délai prescrit, le Gouvernement doit envoyer sa décision au demandeur dans les 95 jours de la réception de la confirmation du demandeur qu'il souhaite que sa demande soit instruite.

Si le demandeur confirme directement le souhait de recours au Gouvernement, est-ce que le dossier redémarre directement ou est-ce qu'il redémarre après 30j? Les délais démarrent (jour 0) à la réception de la confirmation du recours. (Art. D.IV.66 : *§2 Lorsque le demandeur invite le Gouvernement à instruire son recours, les délais d'instruction et de décision courent à dater de la réception de cette demande. (…)§3 Lorsque le demandeur envoie la confirmation dans le délai imparti, les délais d'instruction et de décision courent à dater de sa réception*.)

Quid du respect du devoir de minutie (cf. Jurisprudence du Conseil d'Etat) qui s'impose à l'autorité de recours lorsqu'elle s'aperçoit qu'elle a besoin d'un complément dans le cadre de l'instruction du recours, et ce après l'audition ? L'interprétation donnée ce 31 compromet la bonne instruction des recours, sauf à donner à la 1ère analyse un contenu quasi décisionnel (qui ne peut se limiter à une instruction superficielle ou sous forme de questions), l'audition étant la dernière chance pour les parties de compléter le dossier administratif. L'article D.IV.66 prévoit clairement que : *Lors de l'audition, les personnes ou instances invitées peuvent déposer au dossier, après l'avoir exposée, une note de motivation ou toute pièce complémentaire qu'elles jugent utile.*
Il n'est évidemment pas possible à l'heure actuelle de savoir quel sera l'impact du CoDT sur la jurisprudence du Conseil d'Etat.
Par ailleurs, le Gouvernement n'est pas démuni : l'article D.IV.68 permet au Gouvernement, et c'est nouveau, de solliciter l'avis des services ou commissions qu'il juge utile de consulter ou dont la consultation obligatoire n'a pas été réalisée. Enfin, dans certains cas, il est toujours possible au Gouvernement d'accepter des plans modifiés.

TAXE SUR LES PLUS-VALUES

Les carriers seront-ils taxés sur la plus-value faite par le passage d'une zone non urbanisable à une zone urbanisable pour les actuelles zones d'extraction ? Les zones d'extraction deviennent des zones de dépendances d'extraction le 1er juin 2017 par l'effet du décret (article D.II.63, 13°) et non par le biais d'une procédure de révision du plan de secteur. Or l'article D.VI.62 prévoit que la taxe régionale sur les bénéfices de la planification s'applique aux élaborations et révisions de plans de secteur dont le projet a été adopté par le Gouvernement après l'entrée en vigueur du Code. Pour rappel, les zones d'extraction du CWATUP sont des zones destinées à l'urbanisation, et elles deviennent des zones de

dépendances d'extraction, elles aussi destinées à l'urbanisation selon le CoDT. La taxe sur les plus-values n'est pas, comme les compensations, basée sur ce seul critère.

La taxe sur les plus values est-elle prélevée au moment de la réalisation de la première vente après le changement de destination, ou prélevée dès le changement affection ? L'article D.IV.48 prévoit la taxe est due lorsque les deux conditions suivantes sont réunies successivement :
1° une parcelle ou partie de parcelle bénéficie d'une ou plusieurs modifications de destination suite à l'élaboration ou à la révision de tout ou partie du plan de secteur;
2° une des opérations suivantes est réalisée :
– le redevable transmet un droit réel se rapportant à cette parcelle ou partie de parcelle par acte authentique et à titre onéreux;
– cette parcelle ou partie de parcelle fait l'objet en dernier ressort administratif, d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation, ou d'un permis unique ou intégré visés à l'article D.IV.107, et qui n'aurait pu être obtenu avant l'élaboration ou la révision du plan de secteur.

INFRACTION

Dans les cas d'infractions, peut-on considérer le notaire comme contrevenant dans le cas où il œuvre pour la vente d'un bien infractionnel étant donné l'obligation de vérification de la légalité du bien vendu s'il ne fait pas le nécessaire ?

En vertu des règles du droit pénal, l'infraction est imputable à celui qui commet un des actes répréhensibles énumérés par l'article D.VII.1 du Code, ainsi qu'à celui qui coopère, prête son aide, donne des instructions, participe à l'exécution de cet acte. L'infraction peut donc exister dans le chef de professionnels qui achètent, lotissent, offrent en vente ou en location, construisent des immeubles ou placent des installations fixes ou mobiles, de même que dans le chef de ceux qui interviennent dans ces opérations (notaires, agents immobiliers,…).

Toutefois, le notaire ne fait pas partie des agents habilités à constater des infractions urbanistiques. Compte tenu de son devoir de conseil, son rôle se limite à attirer l'attention des parties sur l'éventualité d'une infraction et, le cas échéant, à leur conseiller de s'entourer d'experts techniques (architectes, géomètre,…), voire à les accompagner dans leurs démarches auprès des autorités compétentes en vue de clarifier l'éventuelle situation litigieuse.

Existe-t-il une définition de la mise en conformité ?

L'article D.VII.4 dispose que : *En cas d'infraction non visée à l'article D.VII.1, §2, les agents constatateurs adressent un avertissement préalable à l'auteur présumé de l'infraction ou au*

propriétaire du bien où elle a été commise et fixent un délai de mise en conformité compris entre trois mois et deux ans.
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 1er et à défaut de mise en conformité, un procès-verbal de constat, conforme à l'article D.VII.5, est dressé et transmis au Procureur du Roi.

Le commentaire de l'article est le suivant : *Il s'agit de la reprise de l'actuel article D.VII.11 du décret du 24 avril 2014. Cette disposition introduit le mécanisme de l'avertissement en s'inspirant de l'article D.148 du Livre I*er *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, la disposition a été déplacée dans la structure du texte par rapport au décret du 24 avril 2014 en vue du respect d'une certaine chronologie tout en assurant une meilleure lisibilité.

La mise en conformité pourra être une remise en état des lieux, ou l'obtention d'un permis de régularisation par exemple.

Quid de l'indexation des montants des amendes ? Le CoDT supprime l'indexation prévue à l'article 449/2 du CWATUP. Les montants de l'amende transactionnelle sont calculés sur base de l'article R.VII.19-1 et ne sont plus indexés.

Quelle sera la procédure une fois l'entrée du CoDT en vigueur pour engager un agent communal chargé de constater les infractions? L'article D.VII.3 dispose que : *Indépendamment des officiers de police judiciaire, 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.7, alinéa 3, et D.VII.11, alinéa 2 :*

1° les fonctionnaires et agents chargés de l'administration et de la police de la voirie;

2° <u>les fonctionnaires et agents techniques des communes désignés par le conseil communal</u>;

3° les fonctionnaires et agents de la Région repris sur la liste arrêtée par le Gouvernement.

Le Gouvernement délivre aux agents régionaux un document attestant la qualité d'agent constatateur.

Il appartient donc au conseil communal de désigner le ou les agents chargés de la police de l'urbanisme.

QUESTION PARTICULIERE A LAQUELLE IL NE PEUT ETRE REPONDU SANS UNE ANALYSE DU DOSSIER

Un permis de lotir de 1994 obligeait uniquement la présence d'habitations 4 façades. Si nous voulons réaliser un immeuble à appartement, cela est il possible sans modification du permis d urbanisation? (Pas de modif de périmètre et du nombre de lots).

SUITE DES RÉPONSES WOOCLAP

Le troisième cas de figure pour une procédure plan permis : "pour tout projet de taille et d'impact socioéconomique importants et reconnus par la gouvernement wallon" pourrait-il comprendre un projet de centre sportif, piscine et salle polyvalente à rayonnement supra-communal?

L'article D.II.54, §1er, dispose que : *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 (...):*

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;*

Ce sont les projets qui ont un impact au niveau régional qui sont concernés. Un projet de petite taille et à faible impact socio-économique ne rentre pas dans les cas visés par cet article.

Le mécanisme de compensation assoupli implique que dans le cas de la création d'une ZEC en zone agricole sans zone urbanisée, aucune compensation ne doit être faite?

L'article D.II.45, §5 dispose que : « (…) *Par dérogation au paragraphe 3, aucune compensation n'est due à concurrence de dix pour cent 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*** *lorsque :*

1° la révision du plan de secteur porte sur l'inscription d'une zone d'enjeu communal 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° l'inclusion de la ou des zones non destinées à l'urbanisation est justifiée eu égard aux objectifs de développement du potentiel de centralité;

3° la ou les zones non destinées à l'urbanisation sont soit enclavées, soit périphériques et contigües à une ou plusieurs zones destinées à l'urbanisation situées dans le périmètre concerné par la révision du plan de secteur. »

La règle normale (D.II.45, §3) est que l'inscription de <u>toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation et susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement</u> <u>en lieu et place d'une zone non destinée à l'urbanisation, est compensée</u> .

L'inscription d'une zone d'enjeu communal (ZEC) en lieu et place d'une zone agricole, sans qu'aucune zone destinée à l'urbanisation ne soit inscrite en ZEC, doit être totalement compensée.

Pouvez-vous lister les changements que le codt apporte pour les ccatm?

Cette question est très vaste et fera l'objet d'une réponse exhaustive ultérieurement. Relevons déjà un renforcement du rôle du conseil communal pour l'établissement de la CCATM et sa gestion, une adaptation plus fine du nombre des membres à la taille de la commune, une limitation du nombre de mandats consécutifs de façon à assurer une représentation renouvelée de la société civile ainsi qu'une modulation du nombre de réunions obligatoires selon la taille de la commune.

La notion de modification de relief sensible est enfin précisée ... du moins en ce qui concerne les cas 1 et 2 Car dès le 3e cas, quels volumes ou hauteurs sont concernés ? 40 cm ? 30 ? 20 ? 1 m3 ? 1/4 m3 ? Un seau?

L'article R.IV.4-3 dispose que « *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 mètres cubes ;

2° elle est d'une hauteur supérieure à cinquante centimètres par rapport au niveau naturel du terrain et d'un volume supérieur à 5 mètres cubes ;

3° elle est située à moins de 2 mètres de la limite mitoyenne ;(...). »

Toute modification du relief du sol à moins de 2 mètres d'une limite mitoyenne est donc sensible. La nomenclature (article R.IV.I, point T1), lorsqu'elle s'applique, range la modification sensible du relief du sol dans un rayon de trente mètres d'une construction ou d'une installation dûment autorisée parmi les permis d'impact limité.

Les périmètres-permis sont instruits et délivrés par le FD. Les périmètres de SAR sont donc instruits par le FD Juste?

Les permis qui font l'objet de la procédure périmètre/permis prévue à l'article D.V.16 sont instruits par le Fonctionnaire délégué (article D.IV.22, alinéa 6) mais octroyés par le Gouvernement (article D.V.16, §4).

Les dossiers de sites à réaménager (SAR) sont instruits par la Direction de l'aménagement opérationnel de la DGO4 (articles R.V.1-1 et suivants).

Des travaux que le CoDT dispenserait de permis ont été réalisés et maintenus, en infraction au CWATUP, qui ne les dispensait pas de permis. Les dispositions du CoDT vident-t-elles le caractère infractionnel, qui apparemment subsiste?

Dès lors que l'exécution certains travaux ne nécessitent plus de permis, l'on ne peut considérer que le maintien de ces mêmes travaux constituent encore une infraction. A la date d'entrée en vigueur du CoDT, le maintien des travaux soumis à permis par le CWATUP et exonérés de permis par le CoDT, n'est plus une infraction.

Le FD est compétent pour des modifications mineures des permis délivrés par le Gouvernement. Ce type de permis est donc susceptible de permis modificatif ?

Oui, mais uniquement ce type de permis. La modification, tout en requérant un permis d'urbanisme, d'environnement ou unique, reste mineure dès lors qu'elle n'altère pas fondamentalement le projet initialement autorisé.

Mon intention est de procéder à une démolition, mais sans évacuer les déchets conformément à la législation. J'ai donc besoin d'un permis. Non?

L'article R.IV.1 liste les démolitions qui ne nécessitent pas de permis, mais ce n'est pas parce qu'un permis est nécessaire que les diverses législations qui s'appliquent ne doivent pas être respectées.