



Nouveau CoDT – Partie décrétable

Parcours des modifications apportées à la procédure d’instruction des demandes de permis



Webinaire – 22 mars 2024

Programme

2

01

RAPPEL DES ENTRÉES EN VIGUEUR

Thibault Ceder, Conseiller expert - UVCW

02

LES AUTORISATIONS URBANISTIQUES : MODIFICATIONS APPORTÉES À LA PROCÉDURE

LES INFRACTIONS URBANISTIQUES

- *Annabelle Vanhuffel, Avocate - HV-A,*
- *Bertrand Ippersiel, Chef du service technique du développement territorial - Ville de Namur*

01

02

Rappel des entrées en vigueur

Thibault Ceder
Conseiller expert
UVCW



● **CoDT – D** = 1^{er} avril 2024

● **CoDT – R** = juin/juillet 2024 ?

● **CoDT – Commerce** = lié au SDT

● **SDT** = juin/juillet 2024 ?

● **CoPAT** = 1^{er} juin 2024

● **RePowerEU** = 1^{er} juillet 2024 ?

D'application immédiate sauf « centralité » et « mesures guidant l'urbanisation »

Pas d'application du SDT au permis sauf :

- les projets d'implantation commerciale (mais que centralité et mesures guidant l'urbanisation)
- au niveau de la localisation du projet au regard de la structure territoriale et des objectifs du SDT pour :
 - les projets visant à urbaniser des terrains de plus de deux hectares et portant soit sur la construction de logements, soit sur l'implantation d'un ou de plusieurs commerces, soit sur la construction de bureaux, soit sur un projet combinant deux ou trois de ces affectations
 - certaines infrastructures d'importance

01

02

Les autorisations urbanistiques : modifications apportées à la procédure

Les infractions urbanistiques

Annabelle Vanhuffel,
Avocate
HV-A

Bertrand Ippersiel
Chef de service
Ville de Namur





1^{er} avril 2024



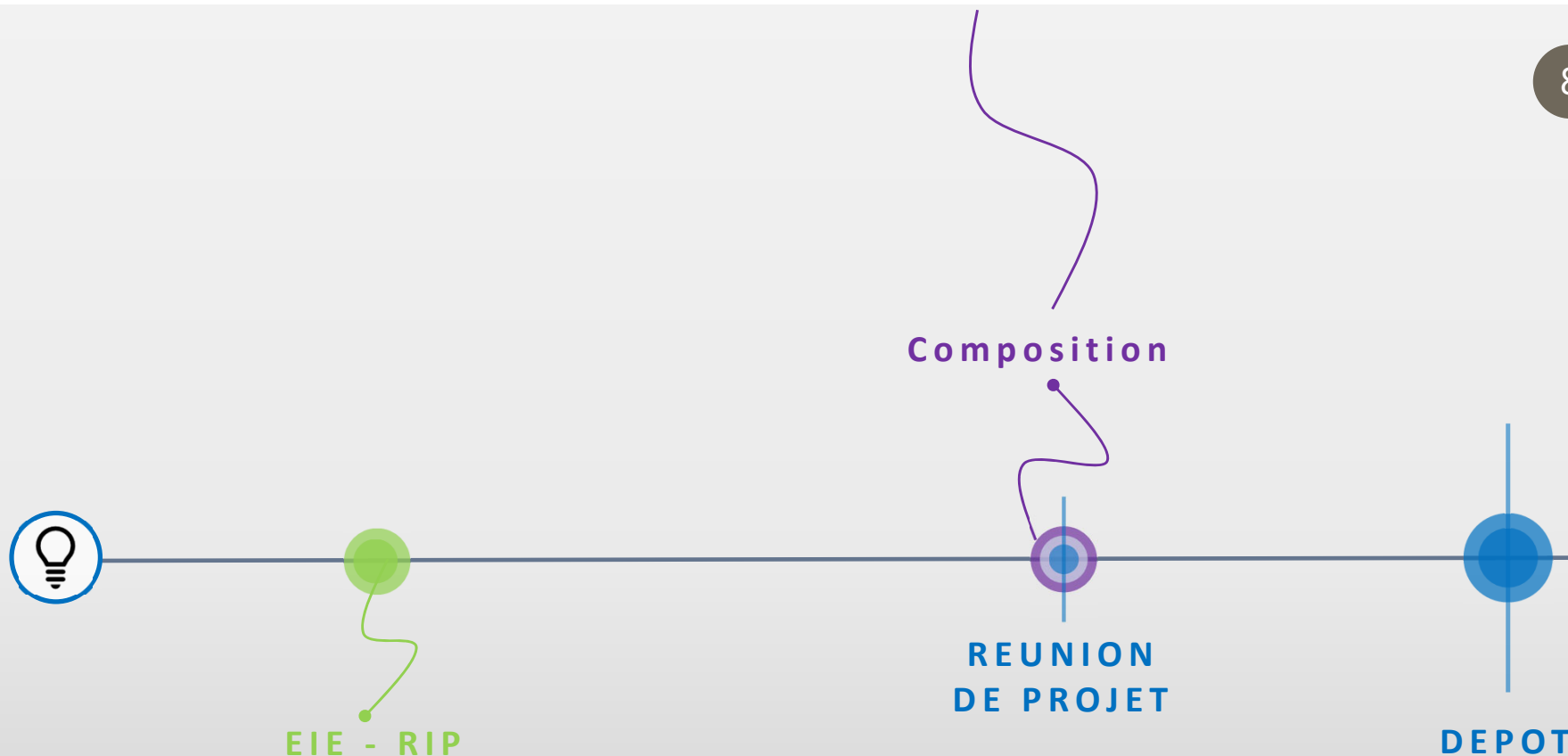
SAUF AGW

Les autorisations urbanistiques

Le Décret comporte 4 volets :

- Il adapte le Code du Développement territorial (CoDT) **aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de limitation de l'artificialisation** en introduisant un nouvel objectif d'intérêt général du Code : l'optimisation spatiale qui postule qu'il convient de préserver au maximum les terres pour assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation, et ce dans le respect des autres finalités des objectifs régionaux de développement territorial, et en particulier du développement socio-économique et de l'attractivité territoriale
- Il **améliore le CoDT** en tirant parti de l'expérience acquise depuis sa mise en œuvre **(à préciser avec le CoDT – R)**
- Il procède à l'abrogation du **décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales** et concentre l'appréhension des implantations commerciales, tant au niveau de la planification que des autorisations, dans le CoDT ; **(lié à l'adoption du SDT)**
- Il propose de **nouvelles mesures en matière de lutte contre les inondations** et intègre les recommandations de la Commission d'enquête parlementaire chargée d'examiner les causes et d'évaluer la gestion des inondations de juillet 2021 en Wallonie

—————> **Influence sur la délivrance des autorisations urbanistiques**



Pas de modification : EIE obligatoire ou imposée
Pour RIP : pas de possibilité de l'organiser de façon
dématérialisée (contrairement à celle organisée pour une
révision du Pds notamment) – suspension des délais
d'observation du 16/07 au 15/08 et du 24/12 au 01/01 (D.I.16)

Ajout d'instances à inviter obligatoirement à la réunion (qu'elle soit sur demande ou obligatoire) par l'autorité compétente :

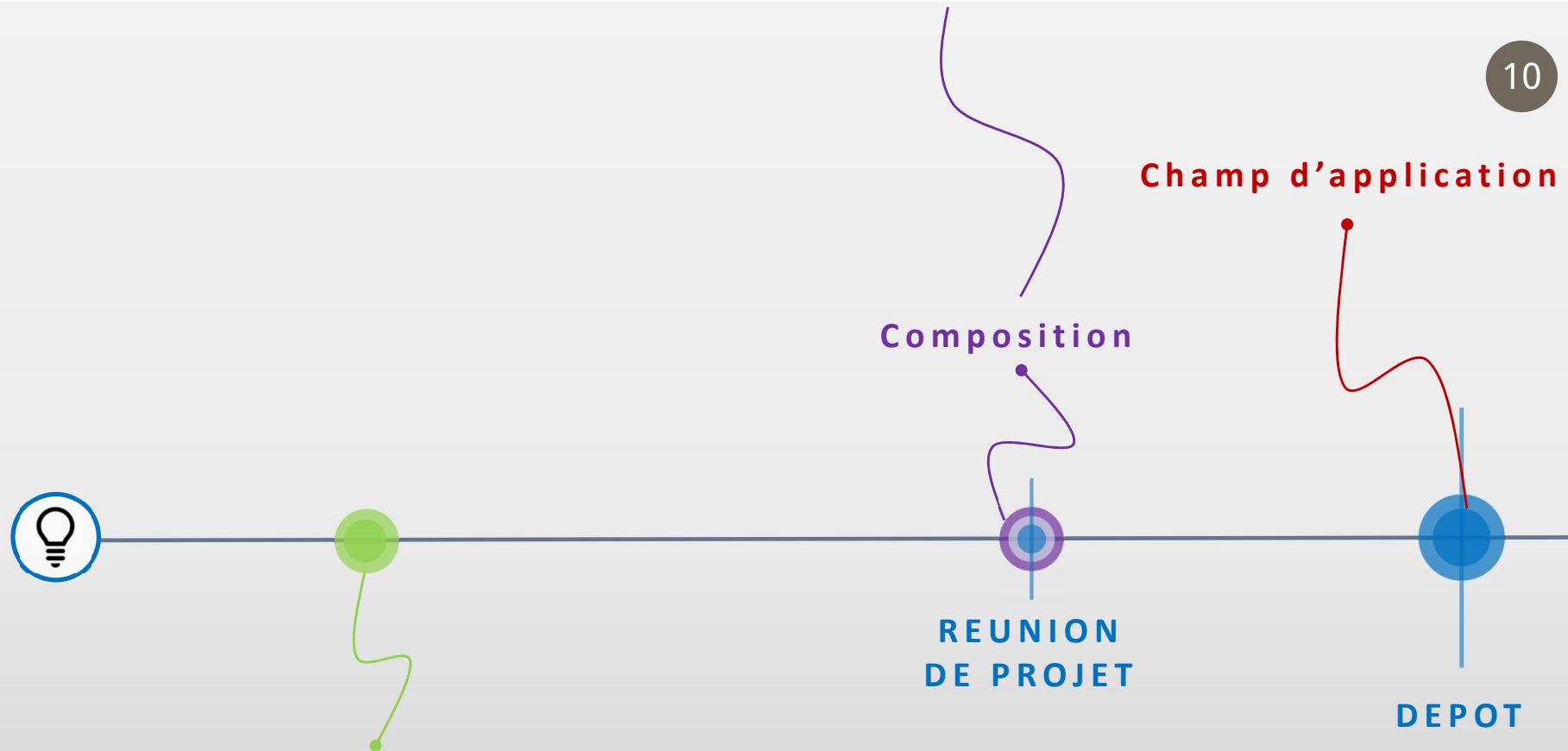
- Le gestionnaire du cours d'eau, le représentant du contrat de rivière, le gestionnaire du réseau d'égouttage lorsque la réunion de projet est relative à un bien immobilier qui, de par sa localisation et sa nature, est susceptible de produire un impact sur un cours d'eau ou est soumis à l'aléa inondation (le cas échéant, le titulaire du permis d'environnement portant sur une prise d'eau lorsque le projet s'implante dans une zone de prise d'eau)
- Le Département de la ruralité et des cours d'eau de l'administration de l'environnement, le représentant du contrat de rivière, le gestionnaire du réseau d'égouttage lorsque la réunion de projet est relative à un projet situé dans un axe de concentration naturel des eaux de ruissellement qui correspond à un thalweg, une vallée ou un vallon sec (le cas échéant, le titulaire du permis d'environnement portant sur une prise d'eau lorsque le projet s'implante dans une zone de prise d'eau)
- + Droit constant: lorsque la réunion de projet est relative à un bien immobilier, situé dans une zone de protection visée à l'article 21 du Code wallon du Patrimoine, le Département du patrimoine de l'administration (AWAP)

Toujours facultative sauf lorsque la demande porte sur :

- 1° une surface destinée à la vente de biens de détail sur une superficie nette supérieure ou égale à 2.500 m² ; (modifié à partir du 1^{er} juin 2024 pour viser l'implantation d'un commerce au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 8°, dont la surface commerciale nette est égale ou supérieure à 1.500 m² en dehors ou en l'absence d'une centralité ; à 2.500 m² dans une centralité)
- 2° une surface de bureaux de plus de 15.000 m²
- 3° plus de 150 logements.

Elle pourra se tenir **par vidéo-conférence** selon les modalités définies par le GW (rien dans l'actuel projet d'AGW)

Réunion de projet



EIE - RIP

Pas de modification

Pour RIP : pas de possibilité de l'organiser de façon dématérialisée (contrairement à celle organisée pour une révision du Pds notamment)



Les annexes et les dispenses actuelles restent d'application au 1^{er} avril 2024 (en attente du CoDT-R)

Examen de la complétude et évolution attendue des annexes

- Le délai de complétude passe à 30 jours mais le délai global demeure inchangé.
- Pour rappel, l'examen de la complétude doit servir à vérifier la présence des pièces dans le dossier et si leur qualité est suffisante pour pouvoir apprécier la demande. Il ne constitue pas une première appréciation.
- Modification du régime des dispenses (CoDT-R) :
 - Au regard de l'optimisation spatiale : ex. actions en faveur de la mobilité douce ou sur l'environnement au sens large
 - Limiter les dispenses de permis pour les biens soumis à inondation
 - Implémentation de certaines obligations tirées du règlement « Repowereu » → Augmentation probable du nombre de demandes
- Les demandes de permis vont évoluer pour intégrer les éléments nécessaires pour appréhender les risques naturels et les contraintes géotechniques majeurs, tels que visés à l'article D.IV,57, 3° et les objectifs poursuivis en matière de réduction de l'étalement urbain et de limitation de l'artificialisation.

Evolution attendue des annexes

- L'intégration des données nécessaires au « monitoring » des trajectoires d'artificialisation et d'étalement urbain
- L'intégration des éléments relatifs aux risques liés aux aléas d'inondation et aux axes de ruissellement, tirés notamment de la circulaire de 2021 sur le sujet
- L'adaptation des documents exigés par le Code de l'eau

Circulaire du 2021 & référentiels

La circulaire ministérielle du 23 décembre 2021 relative à la constructibilité en zone inondable a pour objectif d'améliorer l'instruction des outils planologiques et des demandes de permis qui concernent des projets situés en zone inondable

—> Informations complémentaires à fournir selon le type de zone inondable



Gestion des eaux pluviales : imposition d'une étude hydrologique

Balises régionales

Étape	N°	Balise correspondante
ÉVALUER	1	<u>Déterminer le volume d'eau à maîtriser</u>
	2	Identifier les éventuelles zones à risque en matière d'infiltration
	3	<u>Évaluer la perméabilité du sol</u>
	4	Consulter les instances d'avis au préalable
ÉVITER	5	<u>Limiter l'imperméabilisation</u>
	6	Éviter la saturation des réseaux de collecte et d'égouttage
	7	Éviter tout rejet de polluants dans l'environnement
	8	Éviter de renforcer les risques d'inondation en aval du projet
ATTÉNUER	9	Mettre en place des dispositifs d'infiltration et de rétention au sein du site ou de la parcelle
	10	Renforcer la perméabilité et le stockage au sein des infrastructures
	11	Intégrer des dispositifs de stockage des eaux pluviales au sein ou à proximité des bâtiments
	12	Aménager le relief du sol pour ralentir le ruissellement au sein du projet
COMPENSER	13	Désimperméabiliser des zones imperméables
	14	Intégrer des compensations hydrauliques dans le cadre du projet

3 balises peuvent avoir des implications sur la composition des demandes de permis et sur l'examen de la complétude :

- Déterminer le volume d'eau à maîtriser
- Evaluer la perméabilité du sol
- Limiter l'imperméabilisation

Gestion des eaux pluviales: imposition d'une étude hydrologique

Balise 2 : déterminer le volume d'eau à maîtriser

- Le demandeur fournit le calcul de la surface incidente de son projet, le volume d'eau à maîtriser ainsi que le temps de vidange des dispositifs envisagés.
- Ces éléments sont calculés pour l'objet du permis uniquement (nouvelles surfaces) dans le cadre de demandes de permis d'urbanisation, des permis d'urbanisme et des permis de construction groupée, conformément à la note de calcul établie par le GTI.
- Le demandeur intègre à son dossier de demande un ou des fichiers PDF issus de l'outil du GTI qui reprennent les calculs effectués.

Dimensionnement d'un ouvrage de rétention
Méthode "rationnelle"
version 2022_09_22 (test)

☒ J'ai vérifié que la présente fiche de calcul correspond bien à la **dernière version disponible** sur le site internet du Service public de Wallonie.

☒ Je déclare avoir **lu et compris** le guide technique qui accompagne la présente feuille de calcul.

Ville ou Commune : **NAMUR**

Surfaces en fonction de l'occupation du sol	coeff. ruiss. [-]	surface [m²]	surface pondér. [m²]	(notes facultatives)
forêts, boscs	0,05			
prairies, jardins, zones enherbées, pelouses, parcs	0,15			
champs cultivés, landes, broussailles, toitures vertes > 10cm, cimetières, dalles	0,25			
dalles gazon	0,4			
terres battues, chemins de terre, pavés à joints écartés, pavés drainants	0,5			
allées pavées, trottoirs pavés, parkings, terrains imperméabilisés	0,7	80	56	
toitures, routes, plans d'eau	0,9			
autre (à justifier)	1	70	70	
autre (à justifier)				
autre (à justifier)				
autre (à justifier)				

coeff. ruiss. moyen et surface totale: **0,840 150**

☒ Je certifie que le **coefficient de ruissellement** après travaux est supérieur à celui d'une prairie, tous les terrains dont les eaux sont interceptées et passent par l'ouvrage de rétention à **dimensionner**.

☐ **Pas d'orifice de vidange**
 Débit de fuite admissible: 0 l/s/ha
 Période de récurrence: 30 ans
 Surface infiltrante du bassin: 0 m² (option.)
 Coefficient d'infiltration K: 0 m/s (option.)

RÉSULTATS :

Intensité de la pluie de référence	0,9 l/s/ha
Durée de la pluie de référence	30 jours
Débit entrant dans le bassin	0,9 l/s
Débit sortant par infiltration	0 l/s
Débit de vidange total autorisé	0 l/s
Volume d'eau à maîtriser	30,3 m³

En pratique, une limitation à 0,1 l/s (ou inférieure) est acceptable.

Fait à _____, le ____ / ____ / 20____

Titre et nom : _____

Signature : _____

Fiche de calcul réalisée par le Groupe de Travail "Bassin d'orage" du GTI gti@asclawallonie.asclawallonie.be

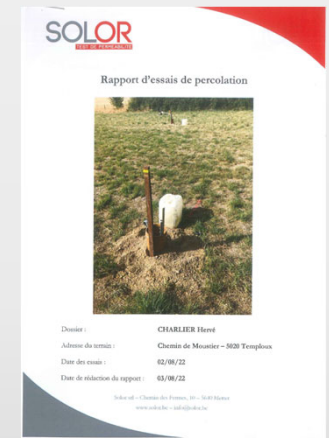
Document réglementaire de l'Institut Royal du Patrimoine de l'Environnement (IRPA)

Gestion des eaux pluviales: imposition d'une étude hydrologique

Balise 3 : Evaluer la perméabilité du sol et éventuellement du sous-sol

Le demandeur fournit le calcul de la surface incidente de son projet, le volume d'eau à maîtriser ainsi que le temps de vidange des dispositifs envisagés.

- Le demandeur fournit un rapport de perméabilité qui se base au minimum sur un sondage pédologique sur la parcelle ou le site concerné et trois tests de perméabilité par lot pour des parcelles ou sites de moins de 2.500 m².
- Pour des parcelles ou sites de plus grande importance, il est demandé un sondage pédologique et trois tests d'infiltration par tranche de 2.500 m². Ces tests sont réalisés à proximité de l'emplacement pressenti pour les dispositifs d'infiltration.

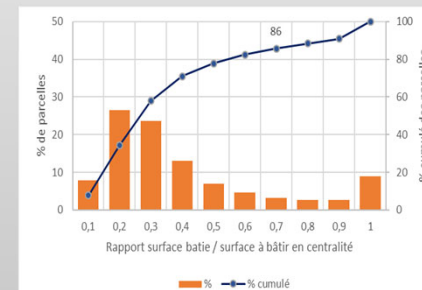
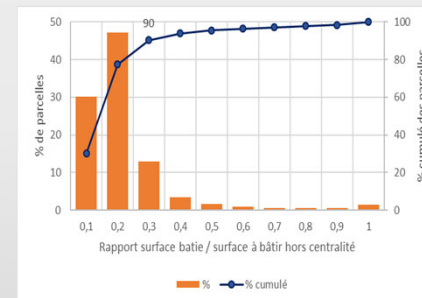


Gestion des eaux pluviales: imposition d'une étude hydrologique

Balise 5 : Limiter l'imperméabilisation

- Le coefficient d'imperméabilisation est calculé à l'échelle de la ou des parcelles. Ce calcul se fait que la parcelle est déjà urbanisée ou non. Pour les projets, ce coefficient a une valeur maximum de 30 % en dehors des périmètres de centralité et une valeur maximum de 70 % en périmètre de centralité.

Région wallonne	Ville de Namur (adaptation)
Surface au sol des nouvelles constructions*	Surface équivalente imperméable (GTI) sur la parcelle à bâtir
-----	-----
Surface de la parcelle/du projet (= pleine terre initiale)	Surface à bâtir de la parcelle
-----	-----
* Nouvelles constructions : bâtiments, voiries, terrasses, espaces de roulage, piscines, trottoirs, ponts... (imperméables!)	
• Si toiture végétalisée : - 75 % de la surface au sol de la toiture végétalisée.	
• Surface en partie « perméable » pas comptée	



Dimensionnement d'un ouvrage de rétention
Méthode "rationnelle"
version 2022_09_22 (test)

☒ J'ai vérifié que la présente fiche de calcul correspond bien à la dernière version disponible sur le site internet du Service public de Wallonie.

☒ Je déclare avoir lu et compris le guide technique qui accompagne la présente feuille de calcul.

Ville ou Commune : **NAMUR**

Surfaces en fonction de l'occupation du sol

	coeff. ruiss. [-]	surface [m²]	surface pondér. [m²]	(notes facultatives)
forêts, bos...	0,05			
prairies, jardins, zones enherbées, pelouses, parcs, champs cultivés, landes, broussailles, toitures vertes > 10cm, cimetières, dalles	0,15			
dalles gazon	0,25			
terres battues, chemins de terre, pavés à joints écartés, pavés drainants, allées pavées, trottoirs pavés, parkings, terrains imperméabilisés, toitures, routes, plans d'eau, autre (à justifier)	0,4			
	0,7	80	56	
	0,9			
	1	70	70	
autre (à justifier)				
autre (à justifier)				
autre (à justifier)				

coeff. ruiss. moyen et surface totale : 0,840 150

☒ Je certifie que le calcul a été repris dans le projet dont le coefficient de ruissellement après travaux est supérieur à celui d'une prairie, tous les terrains dont les eaux sont interceptées et passent par l'ouvrage de rétention à l'aval.

Pas d'orifice de vidange

Débit de fuite admissible : 0 l/s/ha
Période de récurrence : 30 ans (option.)
Surface infiltrante du bassin : 0 m² (option.)
Coefficient d'infiltration K : 0 m/s (option.)

RESULTATS :

Intensité de la pluie de référence : 0,9 l/s/ha
Durée de la pluie de référence : 30 jours
Débit entrant dans le bassin : 0,9 l/s
Débit sortant par infiltration : 0 l/s
Débit de vidange total autorisé : 0 l/s

Volume d'eau à maîtriser : 30,3 m³

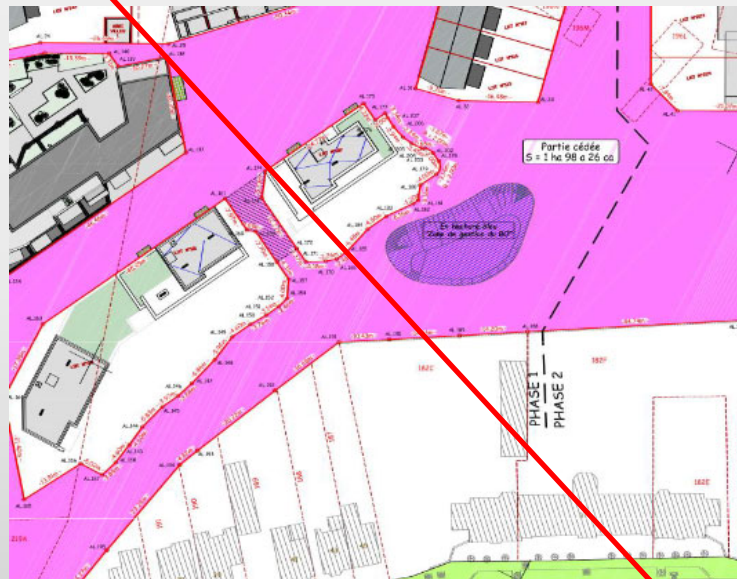
Fait à _____, le ____ / ____ / 20__

Titre et nom : _____

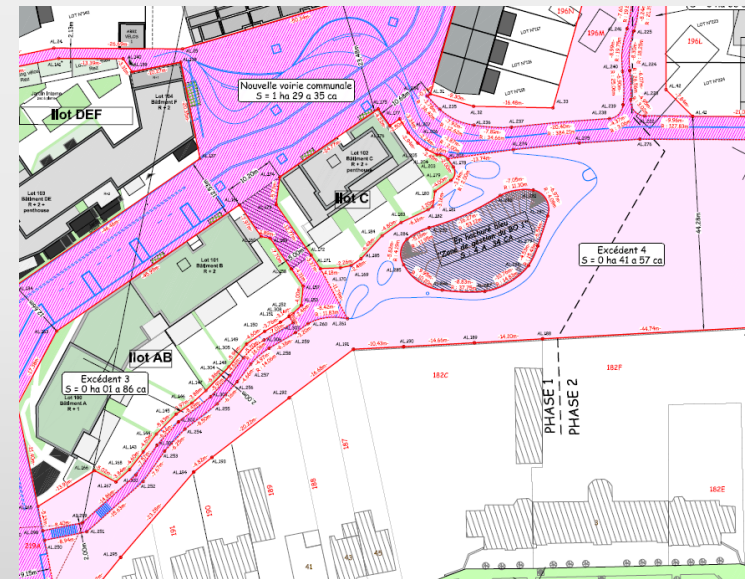
Signature : _____

Fiche de calcul réalisée par le Groupe de Travail "Région d'urgence" de GTI
Ouvrage analytique de plan transmis par l'Institut Royal Météorologique de Belgique (IRM)

Décret voirie (interprétation du SPW Territoire)

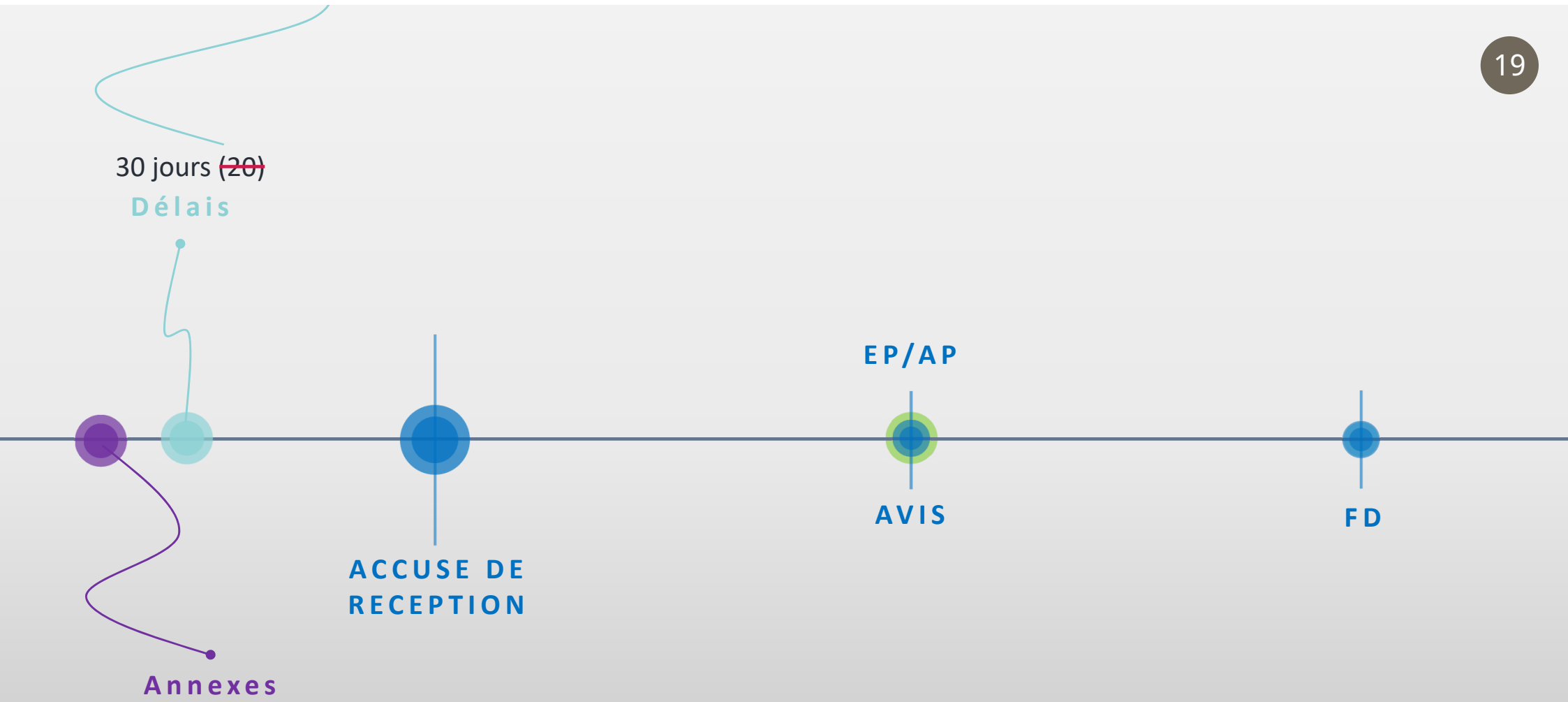


Source de l'extrait : Construct Me



Source de l'extrait : Construct Me

→ Nécessité de distinguer sur le plan de délimitation la voirie du domaine privé de la commune
Possible motif d'incomplétude

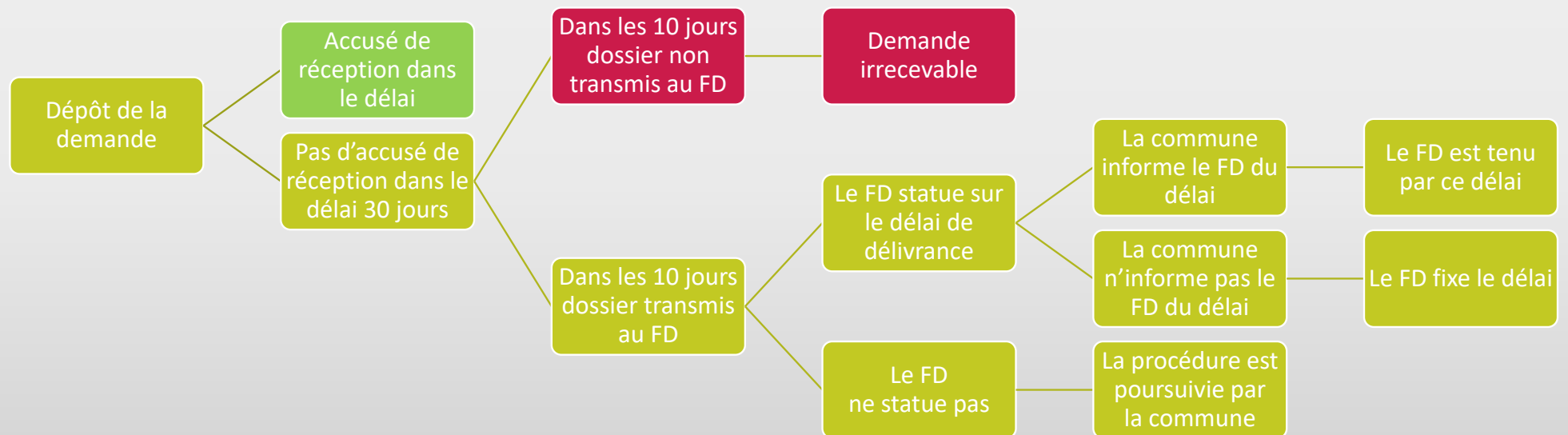


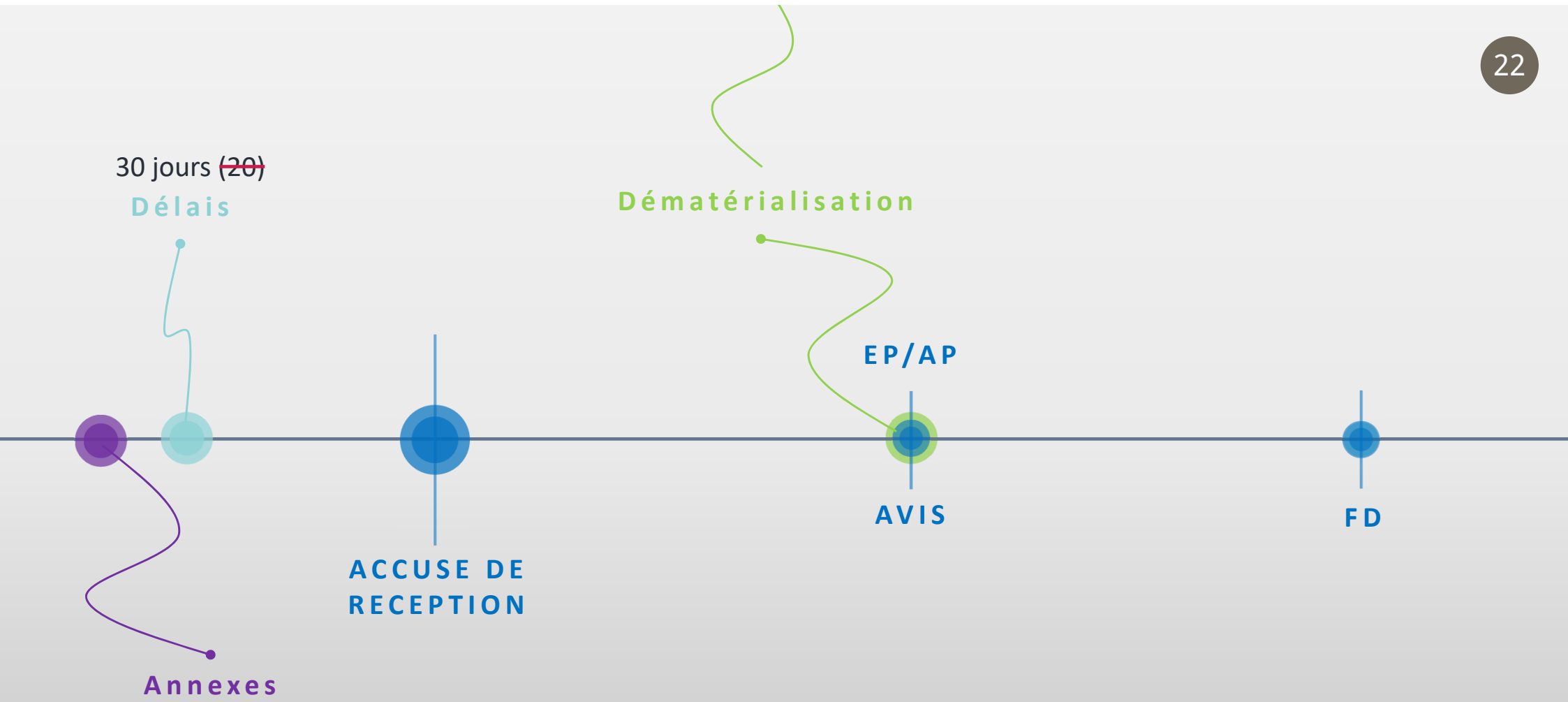
Accusé de réception

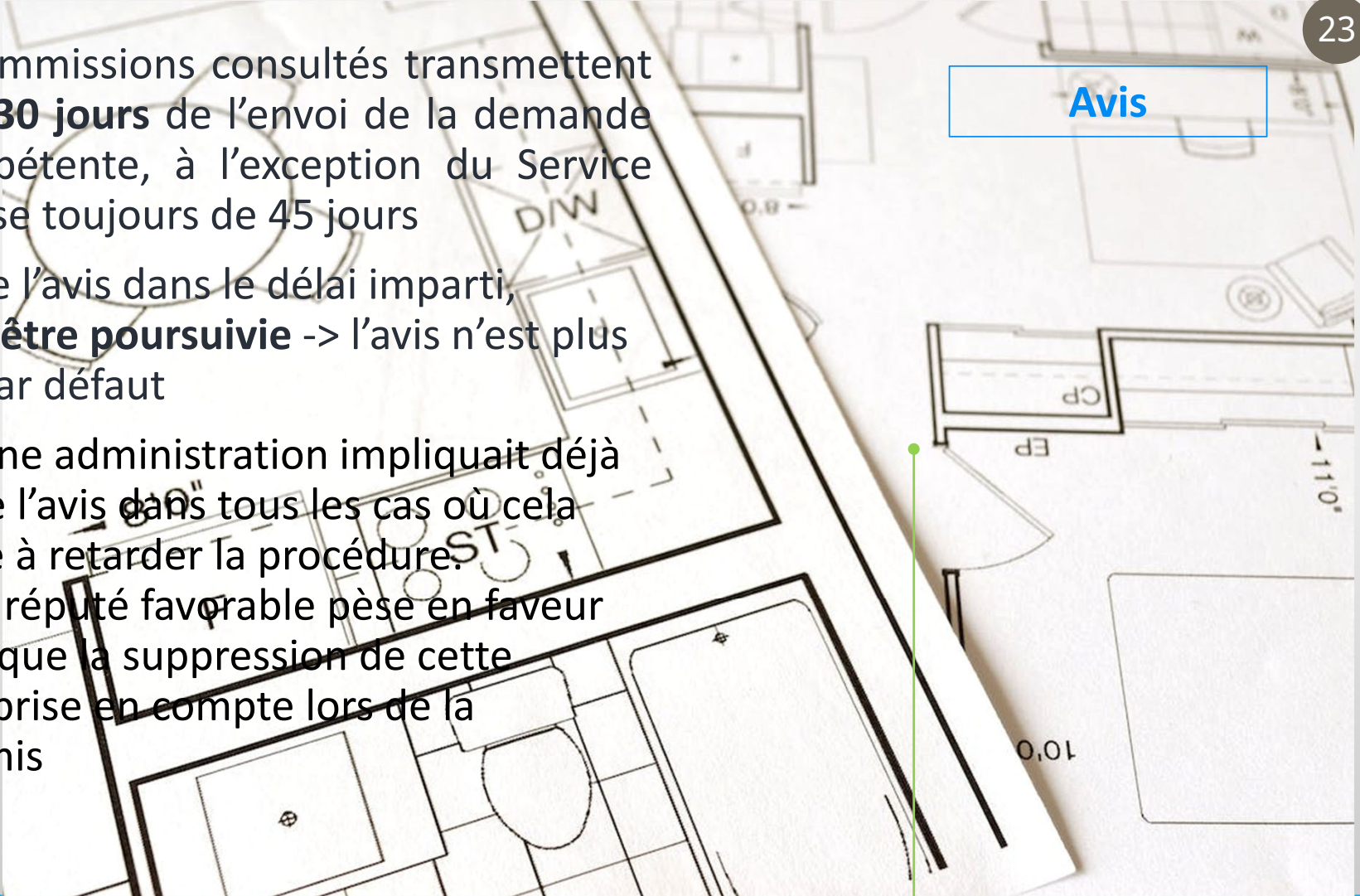
Soit la demande est complète	Soit la demande est incomplète
Dans les 30 jours de la réception de la demande : <u>Envoi de l'accusé de réception déclarant la demande complète</u>	Dans les 30 jours de la réception de la demande : <u>Adresse au demandeur un relevé des pièces manquantes</u>

! L'accusé de réception va dorénavant mentionner que le délai de décision peut être prorogé de **20 jours** par le collège communal ou le fonctionnaire délégué

Que se passe-t-il à défaut d'accusé de réception ?





An architectural drawing of a building floor plan serves as the background. It shows various rooms, corridors, and structural elements. Labels like 'D/W', 'CP', 'EP', and dimensions such as '11'0"', '10'0"', and '0.8' are visible. A blue box with the word 'Avis' is positioned in the upper right area of the drawing.

Avis

- Les services ou commissions consultés transmettent leur avis dans les **30 jours** de l'envoi de la demande de l'autorité compétente, à l'exception du Service incendie qui dispose toujours de 45 jours
- A défaut d'envoi de l'avis dans le délai imparti, **la procédure peut être poursuivie** -> l'avis n'est plus réputé favorable par défaut
- Le principe de bonne administration impliquait déjà de tenir compte de l'avis dans tous les cas où cela n'est pas de nature à retarder la procédure. Par contre, un avis réputé favorable pèse en faveur du projet de sorte que la suppression de cette mention doit être prise en compte lors de la rédaction des permis

Champ d'application : pas de modification dans le décret

Procédure :

- L'avis est affiché par le demandeur sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, à la date fixée par l'administration communale
- Lorsque la commune dispose d'une version informatique complète du dossier, elle peut aussi en permettre la consultation à distance. Le Gouvernement peut préciser les conditions et les modalités de consultation à distance des dossiers

Annonce de projet

Champ d'application : pas de modification dans le décret (sauf CoPAT et Commerce à venir)

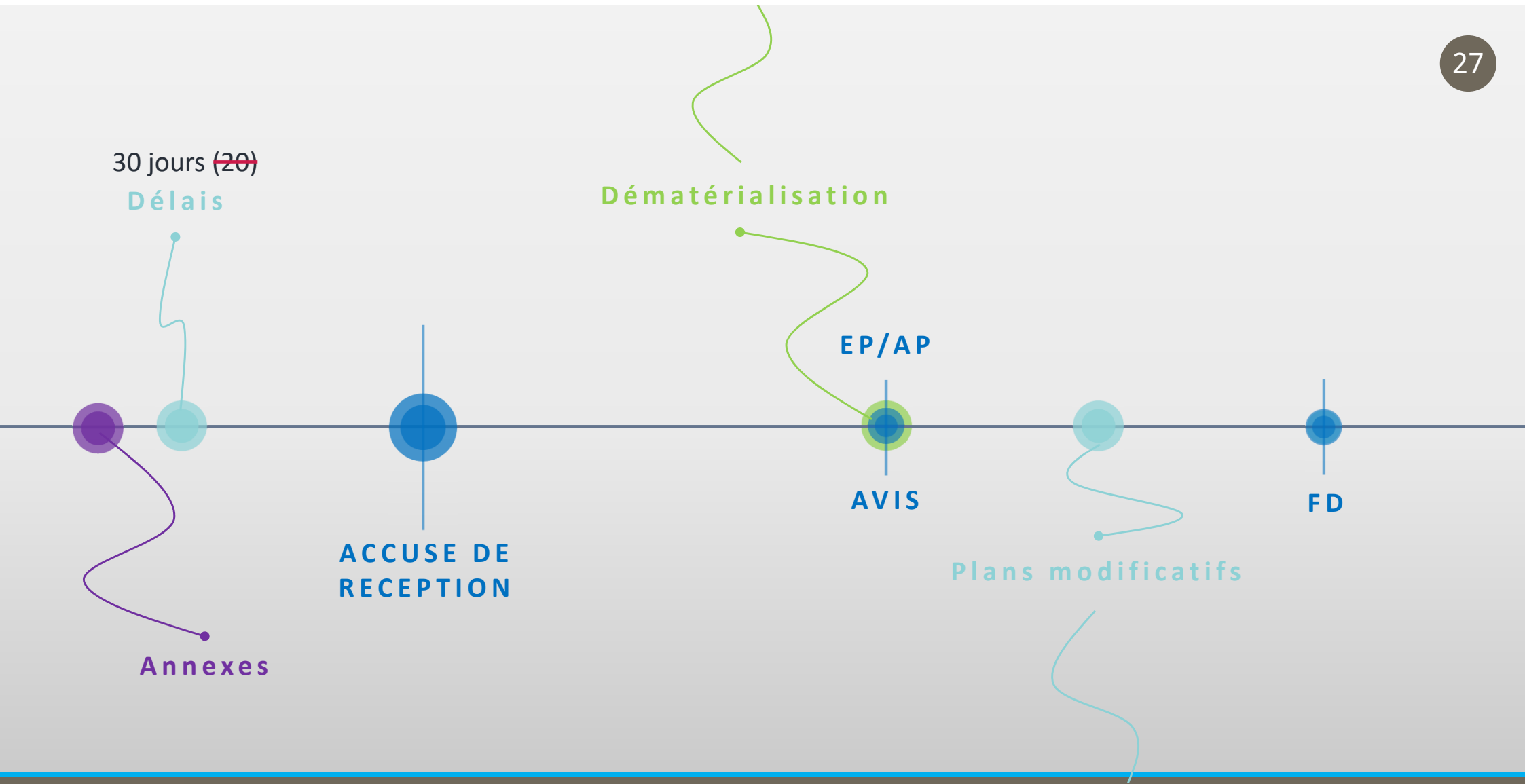
Procédure :

- L'affichage de l'avis d'enquête à proximité du projet est à charge du demandeur
- L'avis doit être publié sur le site internet de la commune concernée
- La notification individuelle de l'enquête publique doit être faite non seulement aux occupants, mais également aux propriétaires (sur base de la matrice cadastrale disponible au moment du début de l'enquête)
- Lorsque la commune dispose d'une version informatique complète du dossier soumis à enquête, elle peut en permettre la consultation à distance. Le Gouvernement peut préciser les conditions et les modalités de cette consultation à distance. Attention au D.VIN 16
- Obligation pour la commune de définir une adresse électronique à laquelle les réclamations peuvent être envoyées. La commune peut mettre à disposition d'autres supports informatiques pour l'envoi des réclamations.

Enquête publique

Dématérialisation des mesures de publicité des avis

- Possibilité de mettre la demande de permis en ligne
 - Nécessite l'accord du demandeur et de l'architecte
 - Attention aux données personnelles : distinction entre un projet individuel et un projet porté par un développeur
 - Attention aux droits intellectuels – retrait des plans intérieurs (sauf accord)
- Solliciter les demandes d'avis par courriel



Plans modificatifs

- Le nouveau régime est étendu au dépôt d'un **complément d'évaluation des incidences** (notice ou étude) qu'il y ait ou pas des modifications apportées aux plans
- Les plans modifiés ou des compléments de notice ou d'étude peuvent être déposés **d'initiative par le demandeur** ou à la demande de l'autorité compétente
- Le demandeur doit avertir l'autorité de sa décision de déposer des plans modifiés, par un écrit envoyé au plus tard **dix jours avant l'échéance du délai** qui est imparti à l'autorité pour envoyer sa décision
- L'envoi de la décision d'introduire ces documents **interrompt les délais** d'instruction de la demande jusqu'au dépôt des documents. Un délai maximal de **180 jours** est accordé au demandeur pour déposer ces documents
- Le dépôt contre récépissé ou l'envoi des documents modificatifs fait l'objet d'un **nouvel accusé de réception** qui se substitue à l'existant (//existant). Cet AR peut donc à présent intervenir après le délai de décision initial. À défaut d'AR envoyé dans les 30 jours, le mécanisme de l'article D.IV.33 alinéas 2 et 3 est d'application
- Un nouveau délai de procédure est fixé sur base des documents modificatifs
- L'usage du mécanisme est **limité à une fois** par demande en première instance (usage malheureux du terme « déposés » à l'article D.IV.43/1 - quid si un relevé de pièces manquantes est délivré ?)

- Mesures de publicité et avis inchangés :

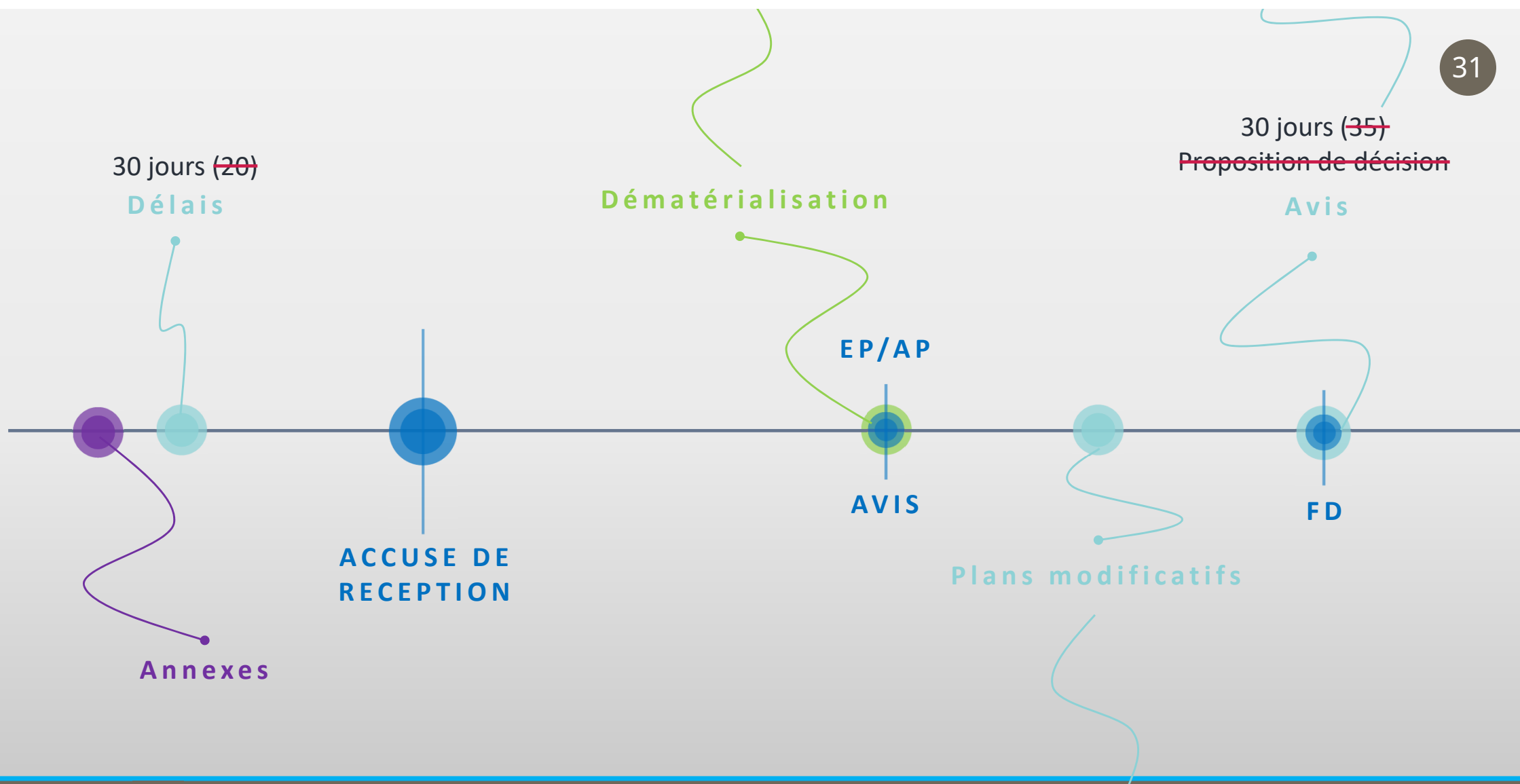
- Si les plans modificatifs sont accompagnés d'un complément **d'étude d'incidences** ou si seul un complément d'étude d'incidences est déposé, ils sont d'office soumis à une enquête publique et à la consultation des services et instances consultés précédemment au cours de la procédure ou qu'il s'impose de consulter suite aux modifications
- Si les plans modificatifs sont accompagnés d'une **notice d'évaluation des incidences** ou si seul un complément de notice d'évaluation des incidences est déposé, les mesures particulières de publicité et la consultation des services et commissions précitées ne sont pas requises :
 - 1° lorsque la modification projetée ou le complément de notice résulte d'une proposition ou d'une critique contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou pendant la période d'annonce de projet ou qui s'y rattache directement ;
 - 2° lorsque la modification projetée n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles

Plans modificatifs

- À la différence d'une suspension des délais, une **interruption** de ceux-ci a pour effet de faire courir un **nouveau délai** d'une durée égale au délai initial
 - Si à l'issue des 180 jours, des documents modificatifs n'ont pas été déposés et fait l'objet d'un AR, l'autorité retrouve un délai complet pour prendre sa décision sur base du dossier initial

Plans modificatifs





Avis du Fonctionnaire délégué

- À défaut d'avis envoyé dans les **30** jours de l'envoi de la demande, son avis est réputé favorable
- Quand l'avis du Fonctionnaire délégué est-il requis ?
 - Principe : avis simple obligatoire (D.IV.15)
 - Exceptions (D.IV.16):
 1. Avis facultatif s'il existe pour le territoire où sont entièrement projetés les actes et travaux soit :
 - a) un schéma de développement pluricommunal ou communal qui vise l'optimisation spatiale. La dispense de consultation du fonctionnaire délégué vise, en pareil cas, uniquement les actes et travaux à réaliser entièrement dans une centralité
 - b) si la commune est en régime de décentralisation (CCATM + GCU + Schémas communaux)
 - c) un SOL
 - d) un permis d'urbanisation non périmé

- **Exceptions (D.IV.16) :**

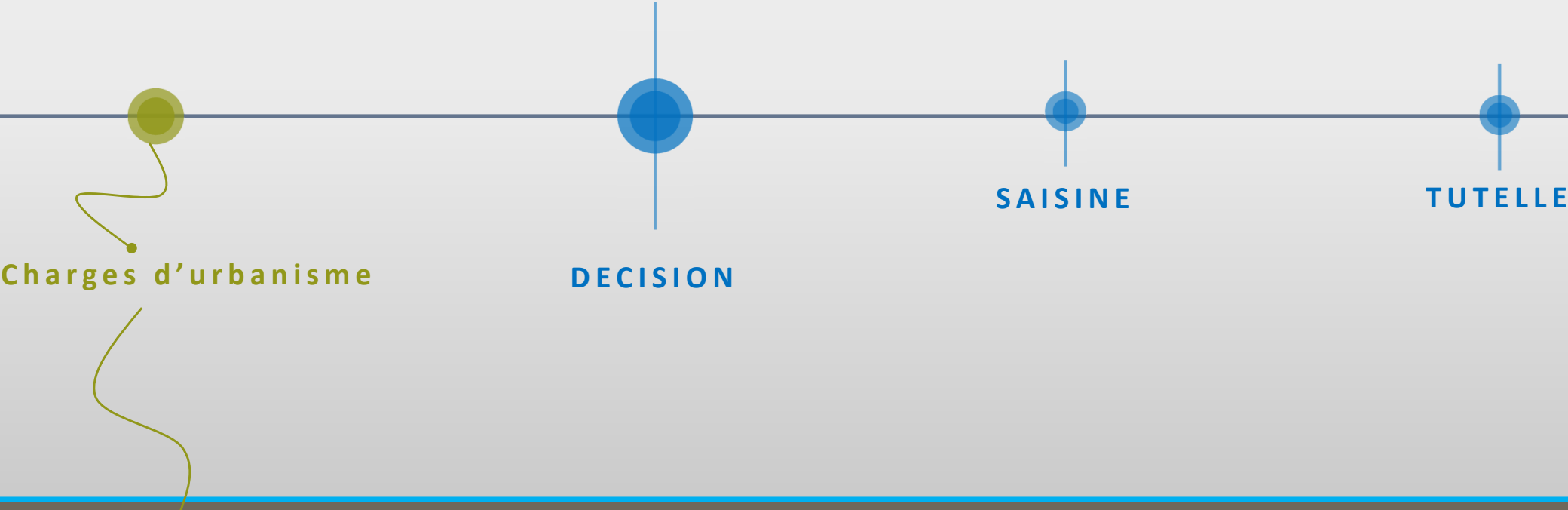
2. **Avis facultatif** si la demande de permis porte sur les actes et travaux situés entièrement dans une zone d'enjeu communal et n'implique pas d'écart par rapport aux schémas, à la carte d'affectation des sols, aux guides d'urbanisme et au permis d'urbanisation

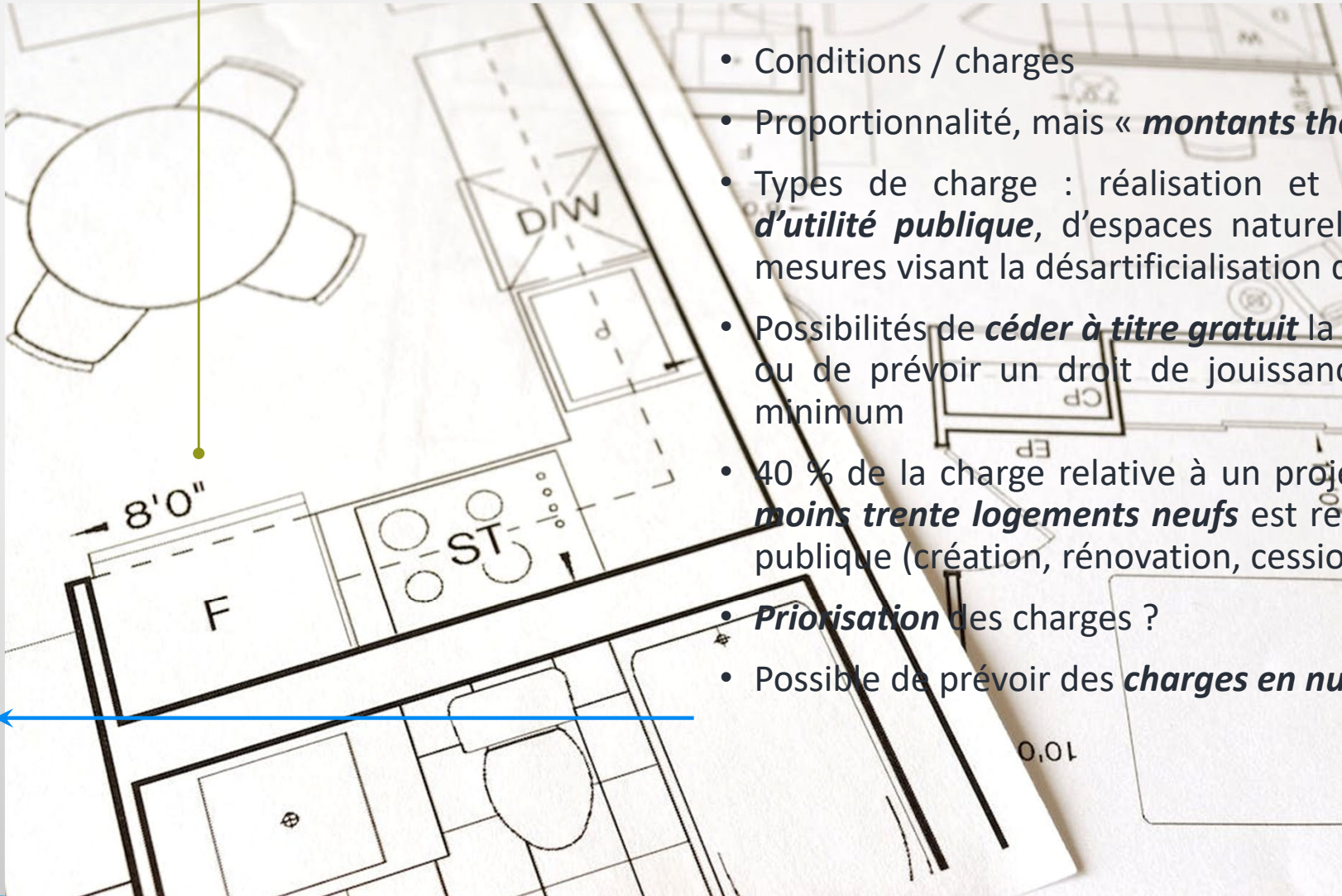
-> plus d'avis obligatoire du FD pour les autres écarts !

3. **Avis facultatif** si la demande de permis porte sur :

- Le placement d'une ou plusieurs enseignes ou d'un ou plusieurs dispositifs de publicité
- La création d'un nouveau logement dans une construction existante
- L'abattage d'arbres visés à l'article D.IV.4, 11° CoDT
- L'utilisation habituelle d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets ou le placement d'une ou de plusieurs installations mobiles
- Des actes et travaux d'impact limité
- À condition que la demande n'implique pas d'écart par rapport à la CAS ou au GRU

- Exceptions (D.IV.17): avis conforme obligatoire
 - Il demeure lorsque la demande, **en tout ou en partie** :
 - Implique une dérogation au plan de secteur ou aux normes du GRU
 - Concerne des biens inscrits dans un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature
 - Concerne des biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, soumis provisoirement aux effets du classement, visés à la carte archéologique, ou situés dans une zone de protection au sens du Code wallon du Patrimoine (version applicable jusqu'à l'entrée en vigueur du Code wallon du Patrimoine)

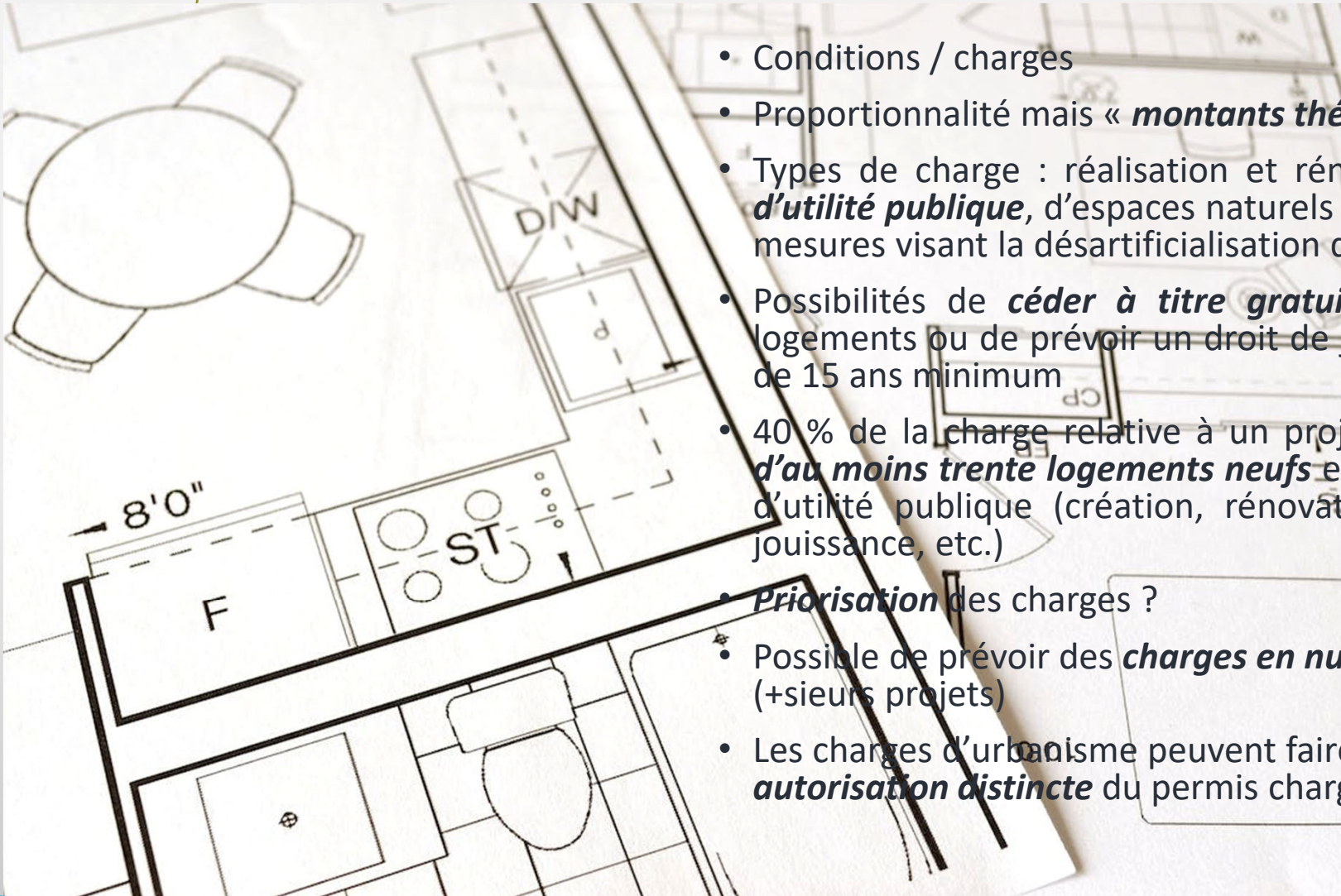




- Conditions / charges
- Proportionnalité, mais « **montants théoriques** »
- Types de charge : réalisation et rénovation de **logements d'utilité publique**, d'espaces naturels ouverts au public et de mesures visant la désartificialisation d'espaces artificialisés
- Possibilités de **céder à titre gratuit** la propriété de ces logements ou de prévoir un droit de jouissance d'une durée de 15 ans minimum
- 40 % de la charge relative à un projet qui vise la **création d'au moins trente logements neufs** est relative au logement d'utilité publique (création, rénovation, cession, droit de jouissance, etc.)
- **Priorisation** des charges ?
- Possible de prévoir des **charges en numéraire** (+sieurs projets)

- **3 conditions :**

- Destiné à réaliser (en tout ou partie) les actes et travaux prévu au **D.IV.54/2**
- Ces actes et travaux doivent être **mentionnés dans le permis**
- Une **motivation** spécifique doit être réalisée en précisant l'intérêt général à procéder de la sorte
- Le collège peut **proposer des charges en numéraire** si pas autorité compétente
- La charge en numéraire peut être imposée dans le cadre de **plusieurs permis** et justifiée pour la réalisation de même actes et travaux
- **Payé « entre les mains » de la commune** (si + 30 logements = Fond communal spécifique)
- Les actes et travaux doivent être réalisés dans les **10 ans**.
À défaut : restitution de la part non utilisée



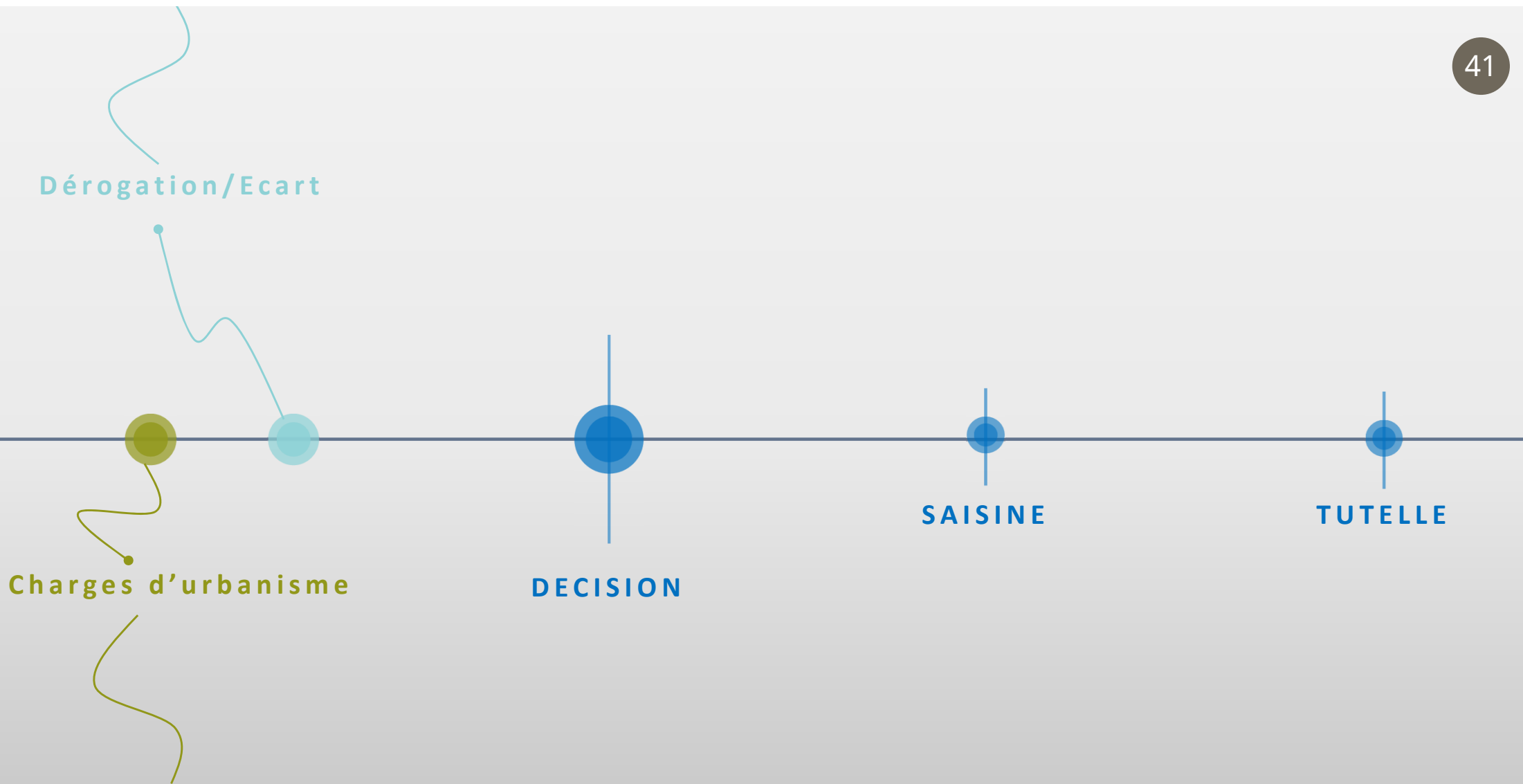
- Conditions / charges
- Proportionnalité mais « **montants théoriques** »
- Types de charge : réalisation et rénovation de **logements d'utilité publique**, d'espaces naturels ouverts au public et de mesures visant la désartificialisation d'espaces artificialisés
- Possibilités de **céder à titre gratuit** la propriété de ces logements ou de prévoir un droit de jouissance d'une durée de 15 ans minimum
- 40 % de la charge relative à un projet qui vise la **création d'au moins trente logements neufs** est relative au logement d'utilité publique (création, rénovation, cession, droit de jouissance, etc.)
- **Priorisation** des charges ?
- Possible de prévoir des **charges en numéraire** (+sieurs projets)
- Les charges d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une **autorisation distincte** du permis chargé

- **3 conditions :**

- Imposer la fourniture de **garantie financière**
- Déterminer les actes et travaux qui peuvent être exécutés avant la charge
- Fixer un **délai d'exécution** pour la charge
- L'autorité compétente doit avoir constaté la fourniture des garanties pour que les actes et travaux puissent se réaliser.
- Les **garanties sont exigibles** et acquises de plein droit à l'autorité compétente à due concurrence de la valeur des charges non encore exécutées:
 - si le permis relatif aux actes et travaux imposés en charge n'est pas définitivement délivré dans les **36 mois** de la délivrance du permis qui impose la charge
 - ou, si les travaux imposés en charge ne sont pas entièrement exécutés **dans le délai imparti**
- Si l'autorité compétente n'est pas le collège communal, elle lui cède le bénéfice des garanties
- Attention : pas possible lorsqu'ils constituent des mesures compensatoires au sens de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage

Quelques enseignements

- Motiver le choix de la charge au regard des instruments de planification (SDC, PCM, ...) ou stratégique (déclaration de politique communale, PST)
- Motiver en tenant comptes des impacts négatifs du projet, mais également positifs (~~charge d'urbanisme~~ = droit de tirage)
- Veiller à fixer un délai d'exécution en relation avec le phasage du projet
- Être attentif aux coûts de gestion que les charges induisent (parc public, équipement, ...)
- Eviter les équipements ou logements sous forme de CASCO
- En matière de logement, l'AIS offre une certaine souplesse et s'adapte bien aux projets de plus petites tailles

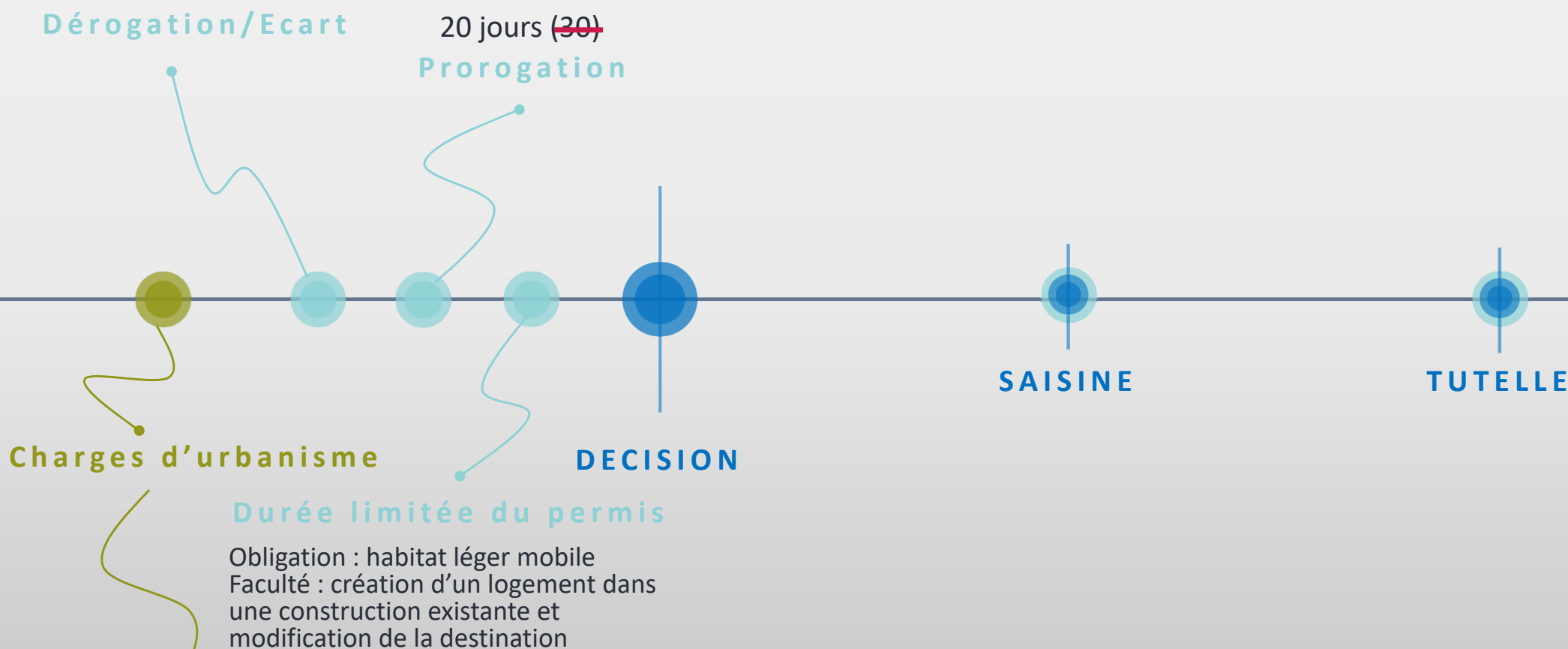


Ecarts

- Motivation spéciale en cas d'écart aux indications du **SDT** relatives aux centralités : il faudra démontrer que l'écart est justifié par les spécificités locale
- Lorsqu'un **permis d'urbanisation est délivré en écart à un schéma**, lors de la délivrance des permis d'urbanisme et des certificats d'urbanisme n°2, il est fait application des prescriptions du permis d'urbanisation qui s'écartent du schéma, à l'exclusion des prescriptions écartées du schéma (D.IV.78)
- La dérogation au PS emporte un écart aux indications du SDPC, SDC, SOL, CAS, GCU et permis d'urbanisation qui traduisent une prescription graphique ou littérale du plan de secteur à laquelle le permis déroge

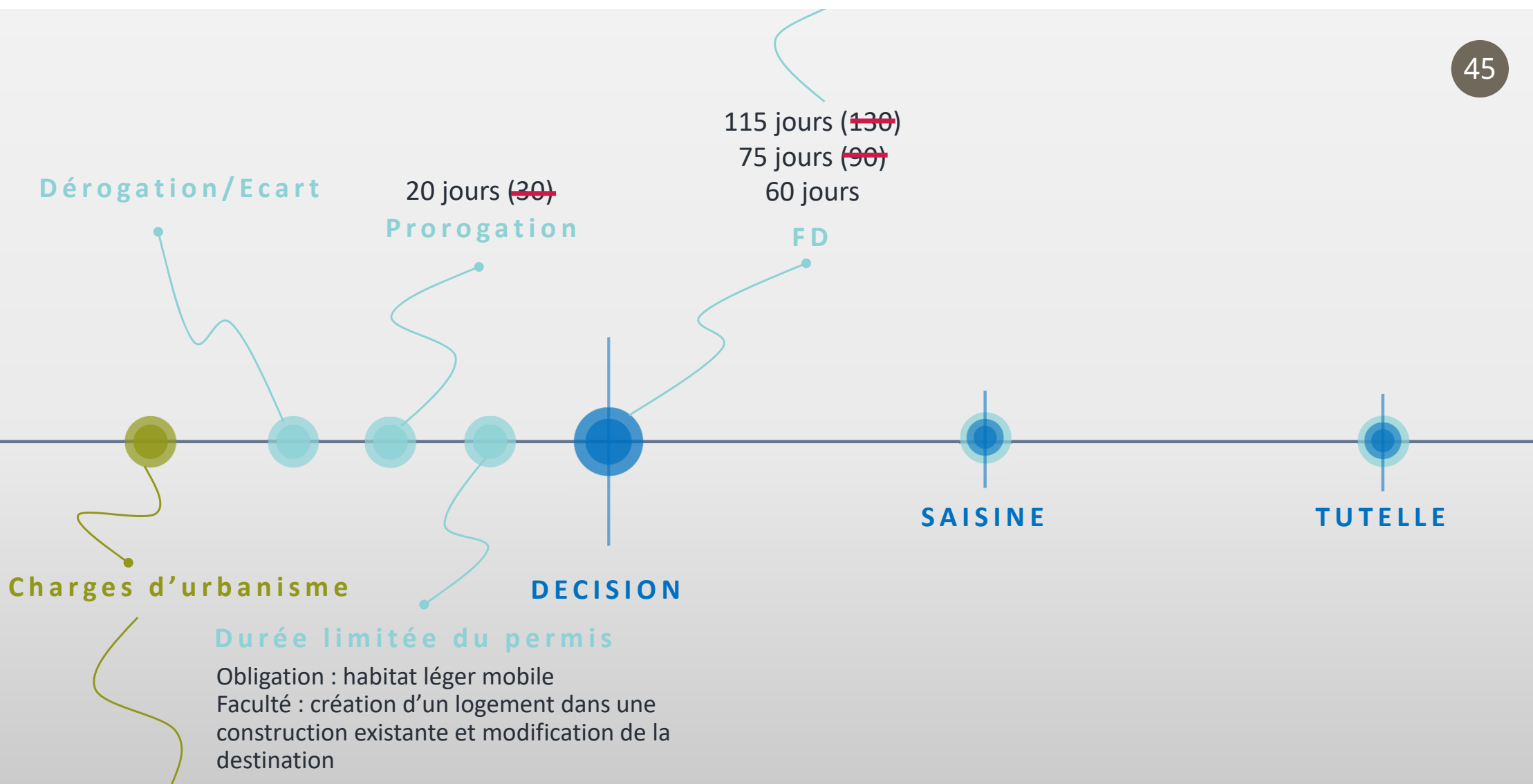
Dérogations

- Modification des conditions de la dérogation relative au **module de production d'électricité ou de chaleur** (D.IV.8) : plus d'exigence que le module soit en zone contigüe ou sur le même bien immobilier mais il faudra que la ligne entre les modules et la construction, installation ou bâtiment constitue une ligne directe au sens de l'article 2, 24°, du décret du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché régional de l'électricité
- La **règle du comblement** ne sera plus applicable en dehors des centralités lorsqu'elles auront été établies



- La durée du permis d'urbanisme **est limitée** pour l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou de plusieurs installations mobiles, y compris des habitations légères telles que définies par l'article 1er, 40° du Code wallon de l'habitation durable
- La durée du permis d'urbanisme **peut être limitée** pour :
 - 1° des actes et travaux dans une zone qui n'est pas destinée à l'urbanisation ;
 - 2° la création d'un nouveau logement dans une construction existante ;
 - 3° la modification de la destination de tout ou partie d'un bien.**! 2° et 3° applicables aux dossiers en cours à la date du 1^{er} avril 2024 !**

Permis à durée limitée



Décision - délais

30 jours

- Pas de mesures particulières de publicité
- Pas d'avis d'instances consultatives
- Pas d'avis obligatoire ou facultatif du Fonctionnaire délégué

75 jours

- Soit des mesures particulières de publicité
- Soit l'avis d'instances consultatives
- Soit l'avis obligatoire ou facultatif du Fonctionnaire délégué

115 jours

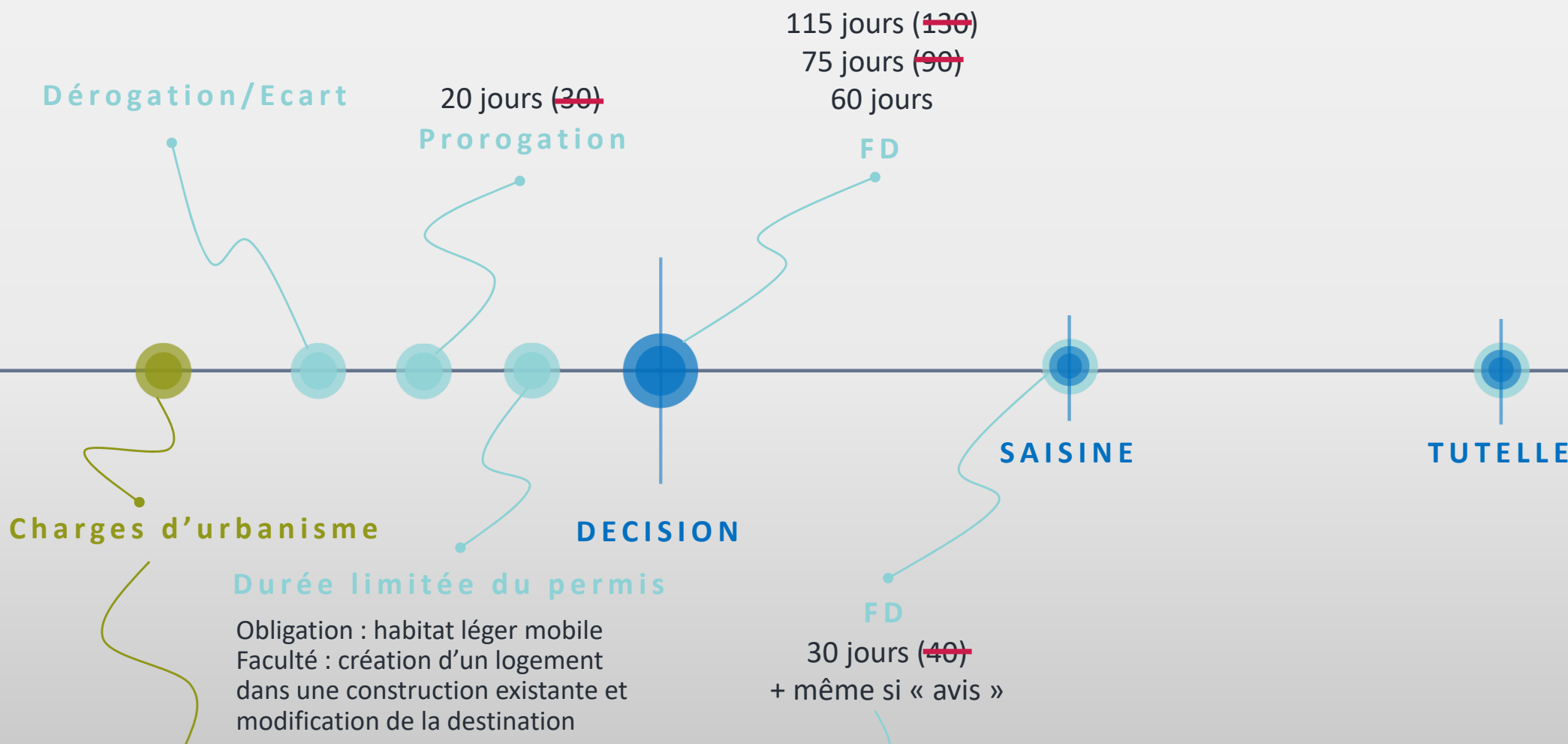
- L'avis du Fonctionnaire délégué est sollicité, qu'il soit facultatif ou obligatoire +
- Soit des mesures particulières de publicité
- Soit l'avis d'instances consultatives

+ 20 jours

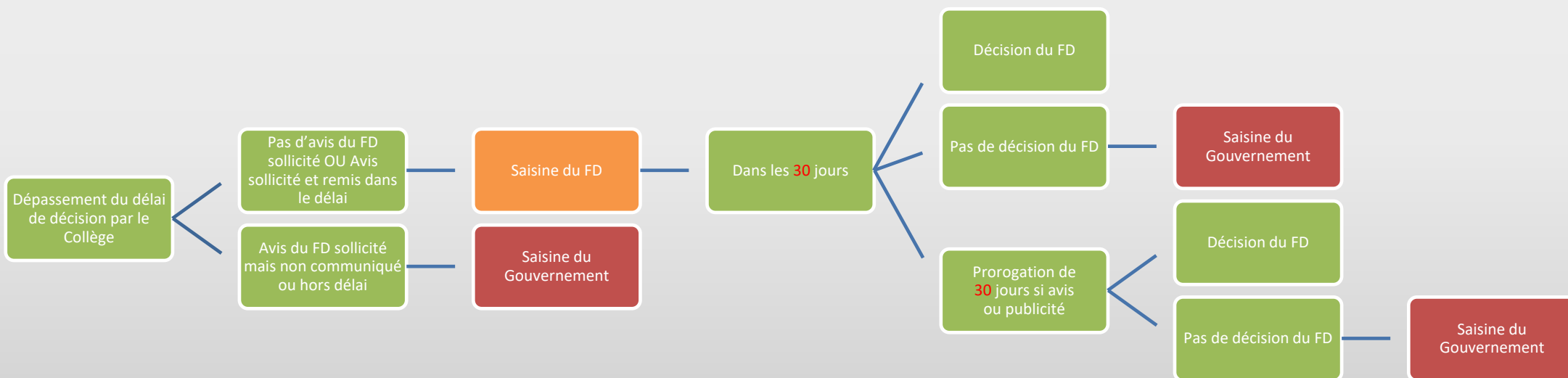
- Prorogation sur décision du collège communal à condition que la prorogation ait été envoyée au demandeur de permis, à son auteur de projet et au FD dans le délai endéans lequel l'autorité doit rendre sa décision

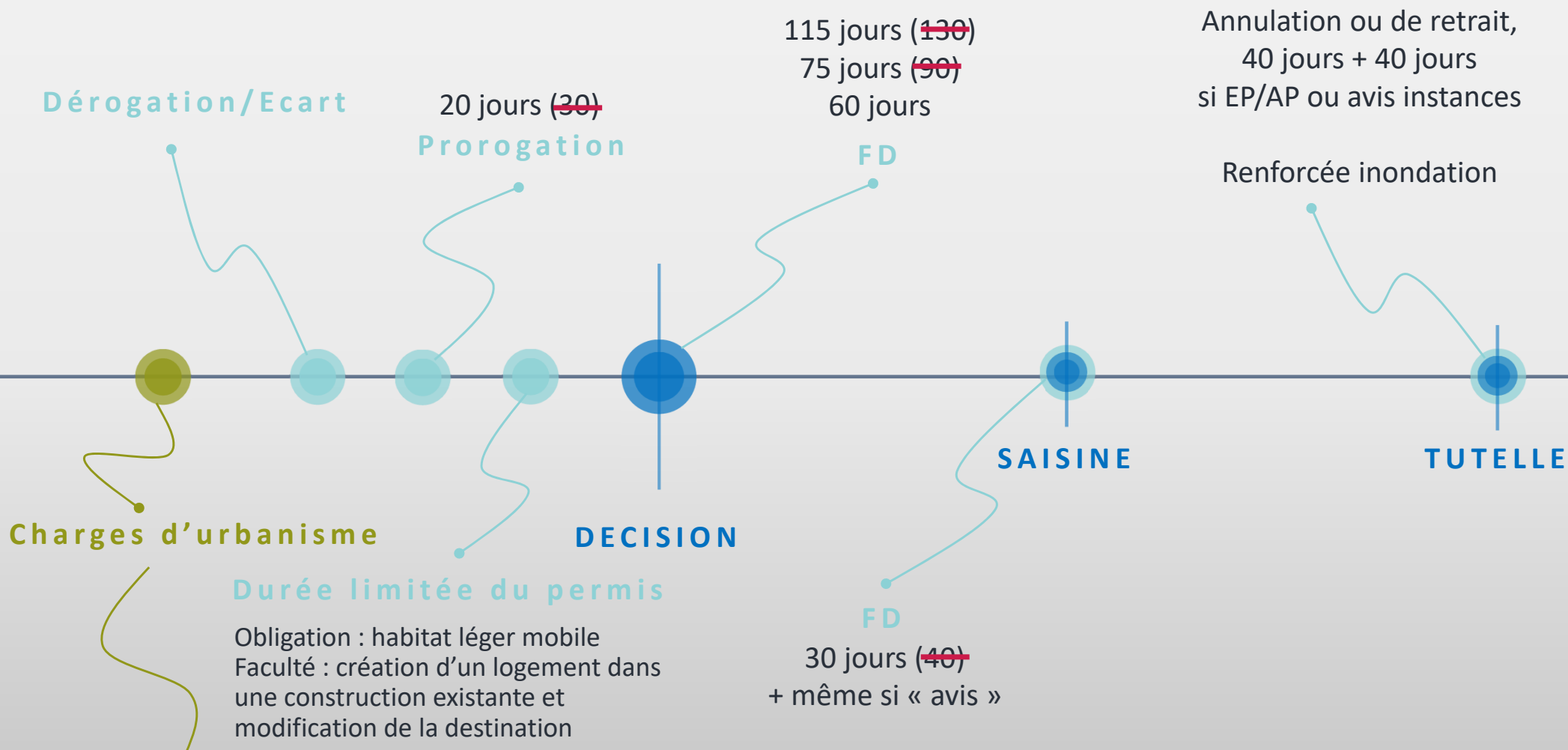
- **Motivation conforme** – rien ne change sur les principes, mais le permis sera motivé sur base des « nouveaux » éléments figurant au dossier
- **L'article D.I.1^{er} CoDT** = Guide général a été complété et prévoit désormais que « l'objectif du CoDT est d'assurer un développement durable et attractif du territoire **dans le respect de l'optimisation spatiale** »
- L'optimisation spatiale vise à **préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation**. Elle comprend **la lutte contre l'étalement urbain** »

Décision

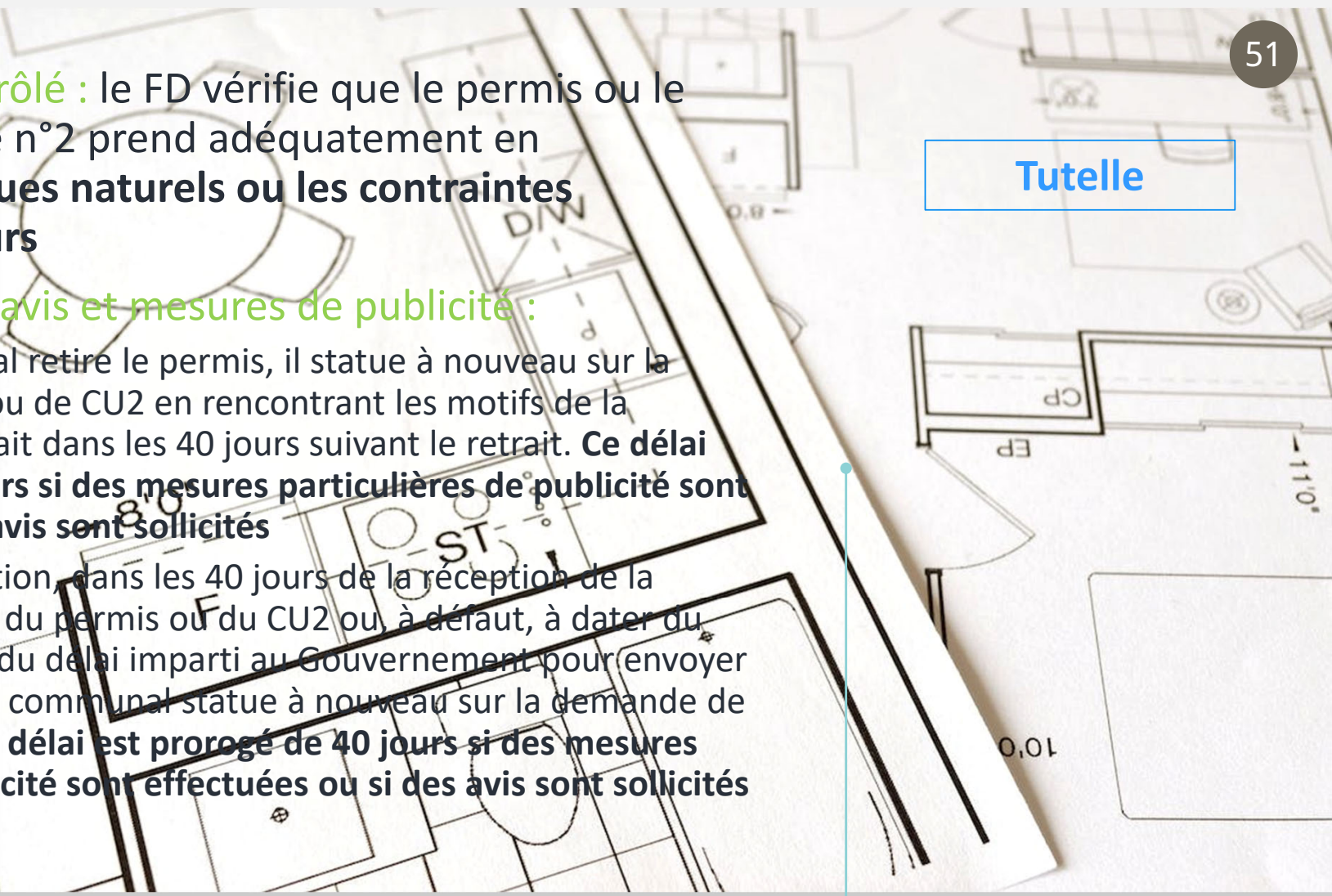


Saisine du Fonctionnaire délégué

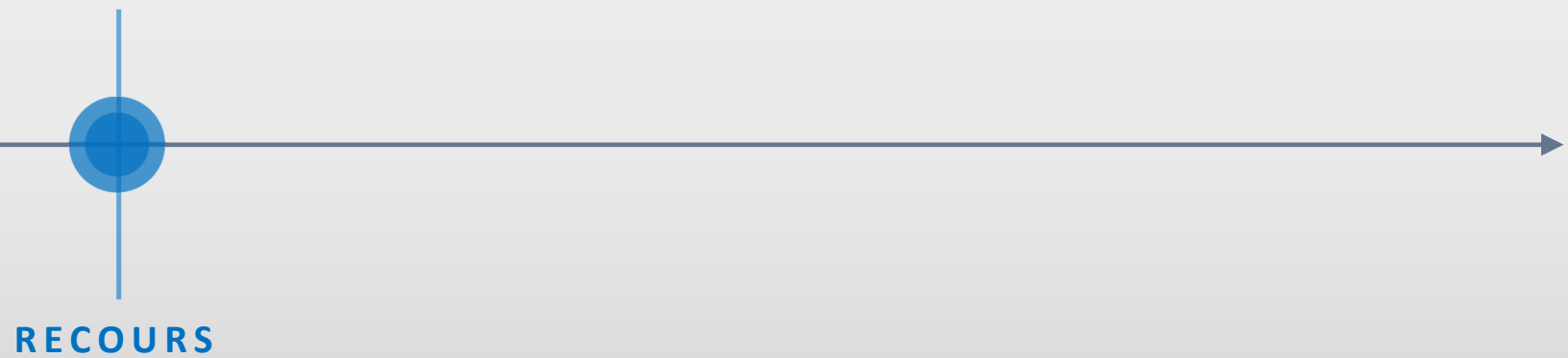




- **Ajout d'un motif contrôlé** : le FD vérifie que le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 prend adéquatement en considération **les risques naturels ou les contraintes géotechniques majeurs**
- **Ajout d'un délai pour avis et mesures de publicité** :
 - Si le collège communal retire le permis, il statue à nouveau sur la demande de permis ou de CU2 en rencontrant les motifs de la suspension et du retrait dans les 40 jours suivant le retrait. **Ce délai est prorogé de 40 jours si des mesures particulières de publicité sont effectuées ou si des avis sont sollicités**
 - Idem en cas d'annulation, dans les 40 jours de la réception de la décision d'annulation du permis ou du CU2 ou, à défaut, à dater du jour suivant le terme du délai imparti au Gouvernement pour envoyer sa décision, le collège communal statue à nouveau sur la demande de permis ou de CU2. **Ce délai est prorogé de 40 jours si des mesures particulières de publicité sont effectuées ou si des avis sont sollicités**

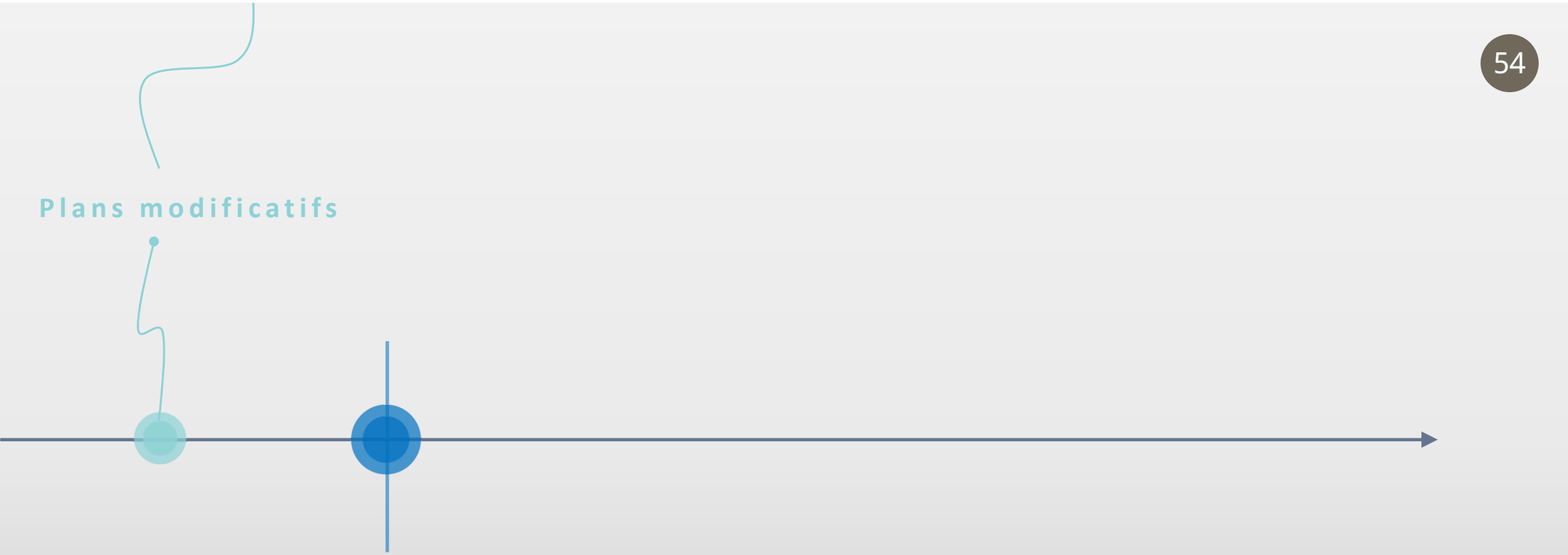


Tutelle



Recours

- Soit on a une décision ou un refus tacite du FD : recours à exercer dans les 30 jours devant le GW
 - Soit on n'a pas de décision du Collège (refus tacite) : recours automatique – le GW demande dans les 15 jours au demandeur s'il souhaite qu'il instruisse son recours – le demandeur doit le confirmer dans les 30 jours à dater de la demande
- Plus de proposition de décision et donc plus de distinction sur le mode de saisine du GW en fonction de la présence d'un avis du FD au dossier ou pas



A horizontal timeline with an arrow pointing to the right. Two points are marked on the line. The first point is a light blue circle with a teal outline, labeled 'Plans modificatifs' above it. The second point is a dark blue circle with a teal outline, labeled 'RECOURS' below it. A vertical line segment passes through the center of the 'RECOURS' circle. A teal squiggly line connects the top of the 'Plans modificatifs' circle to the top left corner of the slide.

Plans modificatifs

RECOURS

Recours

- Le demandeur peut joindre au recours des **plans modificatifs et complément EIE/NEIE** dans le cadre d'un recours contre une décision de la commune ou du FD
- Le GW peut inviter le demandeur à en déposer aussi - L'envoi de cette décision intervient dans le délai qui est imparti au GW pour statuer sur le recours et a pour effet d'interrompre ce délai jusqu'au dépôt des documents pendant 180 jours
- Si **compétence collègue** en première instance, des modifications peuvent être soumises si elles :
 - ont une portée limitée
 - trouvent leur fondement dans des observations/avis/la décision
 - ne portent pas atteinte à l'objet et l'économie général du projet et à ses caractéristiques substantielles
- Si **compétence FD** : pas de limite
- Avis du collègue toujours sollicité si compétence communale en première instance (pas si FD)
- L'usage du mécanisme est **limité à une fois** (mais peut se faire en recours si déjà fait en première instance)

Plans modificatifs

Suspension/Retrait

RECOURS

Permis modificatif

Contrôle d'implantation

En cas de découverte fortuite de la présence d'individus d'une espèce protégée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature auxquels la mise en œuvre du permis risque de porter atteinte d'une manière prohibée par cette loi.

Lorsque le permis peut être partiellement mis en œuvre sans porter atteinte aux individus, il n'est suspendu que pour les actes et travaux susceptibles de porter l'atteinte et durant le temps nécessaire à l'obtention des dérogations requises en vertu de cette loi.

Peut entraîner un retrait

Le dossier de demande comporte uniquement les éléments en lien avec la modification projetée. La procédure est déterminée en considération de l'objet de celle-ci.

Aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée

Le collège communal valide l'indication sur place de l'implantation qui peut être faite par un géomètre mandaté par la commune ou par le demandeur. La décision du collège qui valide l'implantation sur place doit être antérieure au jour prévu pour le commencement des actes et travaux



1^{er} avril 2024



SAUF AGW

Les infractions urbanistiques

Qu'est-ce qui est constitutif d'une infraction ?

- Actes listés à l'article D.VII.1, §1^{er} : inchangé
 - En principe : un délit **instantané** (ex: construire une maison sans permis d'urbanisme) ne peut plus faire l'objet de poursuites 5 ans après sa commission, car les faits sont prescrits
 - L'infraction **continue** (ex: maintenir la construction sans permis) peut par contre être poursuivie tant que les actes et travaux réalisés illégalement subsistent
- insécurité juridique pour les propriétaires/acquéreurs de bonne foi
- instauration de la **présomption de conformité**

Présomption de conformité :

Unification du régime : présomption de conformité au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme après l'écoulement d'un certain délai.

- Délai de 10 ans pour les infractions mineures/non fondamentales visées à l'ancien D.VII.1,§2
- Délai de 20 ans pour les autres infractions (suppression de la référence à 1998)

Pour ces deux délais, la présomption de conformité ne s'applique pas dans plusieurs situations qui restent pour l'essentiel les mêmes que ce que prévoit l'alinéa 2 du D.VII.1^{er} bis.

Présomption de conformité :

La présomption ne s'applique pas

1° aux actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone au plan de secteur sur laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier d'un système dérogatoire, le cas échéant, sur la base d'une réglementation qui n'est plus en vigueur ; (**plus limité à une réglementation entrée en vigueur avant le 1^{er} mars 1998**)

2° aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994, (sauf si ces actes et travaux consistent à avoir créé, en zone d'habitat vert qui n'est plus susceptible de réversibilité un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 ;

3° aux actes et travaux réalisés au sein d'un site reconnu par ou en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

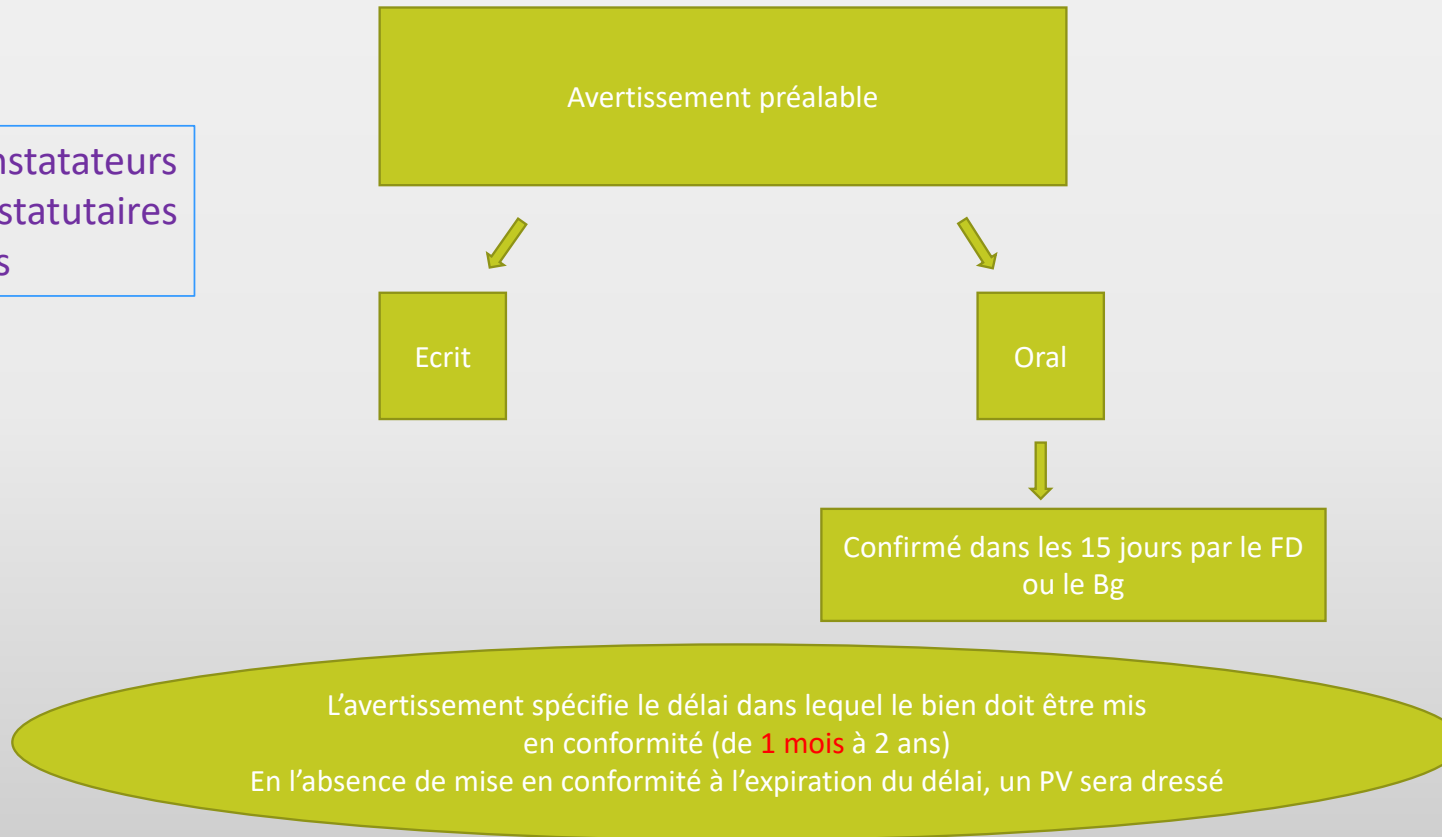
4° aux actes et travaux réalisés sur un bien concerné par une mesure de protection du patrimoine ; (deviendra à l'entrée en vigueur du nouveau copat : 4° aux actes et travaux réalisés sur un bien classé ou assimilé au sens du Code wallon du Patrimoine)

5° aux actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative ;

6° aux actes et travaux ayant fait l'objet d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent Code (**suppression de la référence à un procès-verbal**)

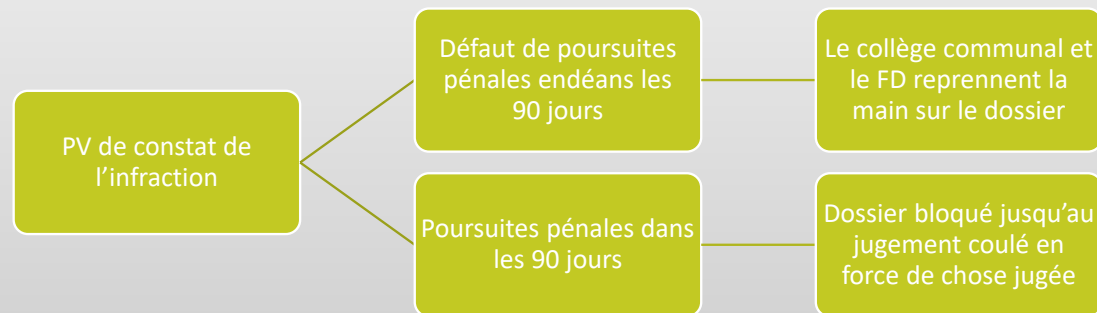
Que se passe-t-il en cas d'infraction?

Les agents constatateurs
peuvent être statutaires
ou contractuels



Que se passe-t-il en cas d'infraction ?

- L'agent dresse un **PV** et ordonne l'interruption des travaux le cas échéant
- Le PV est **notifié au PR** qui dispose d'un délai de 90 jours pour indiquer son intention de poursuivre ou pas l'infraction



Conséquences du PV sur une demande de permis

- Une demande de permis de régularisation **peut être déposée** avant ou après le PV de constat
- Cette demande de permis peut être instruite mais **les délais d'envoi de la décision sont interrompus** à partir du 1^{er} jour du délai imparti à l'autorité compétente pour statuer jusqu'à soit :
 - Si le PR a poursuivi le dossier, le prononcé d'un jugement coulé en force de chose jugée
 - Si le PR n'a pas poursuivi, l'échéance des 90 jours à dater de la réception du PV par le PR
- La demande de permis est instruite et l'autorité compétente statue sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande, le cas échéant en application des articles D.IV.5 à D.IV.13 et, eu égard à la spécificité du projet et aux lignes de force du paysage bâti et non bâti au moment du dépôt de la demande

Conséquences du PV sur une demande de permis

- Si le permis ou le certificat est **refusé définitivement**, seule la voie judiciaire sera envisageable (tribunal correctionnel ou civil)
- Si le permis ou le certificat est **octroyé**, **ses effets sont suspendus** jusqu'à la date du paiement total de la transaction

Transaction

- S'il est l'autorité compétente, le collège communal envoie une copie du permis au fonctionnaire délégué et formule un avis quant à une transaction
- Le fonctionnaire délégué propose, de commun accord avec le collège communal, une transaction au contrevenant.
 - En cas de désaccord entre le collège communal et le fonctionnaire délégué sur le montant de la transaction, la proposition de l'autorité qui a constaté l'infraction prévaut
- À défaut du paiement de la transaction dans les 6 mois de la demande de l'autorité au contrevenant :
 - le permis est périmé ou l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 n'est plus valable
 - la procédure judiciaire se poursuit

NB : La durée de 6 mois peut être portée à 18 mois maximum, avec un échelonnement des paiements, à la demande du contrevenant

Transaction

- Un **recours** peut être introduit du refus de permis de régularisation
- Dans le cadre de la procédure de recours, à défaut de transaction proposée par le fonctionnaire délégué, le Gouvernement peut proposer une transaction au contrevenant

Disposition transitoire

- Si la transaction a été **proposée et payée avant** l'entrée en vigueur du décret
→ l'autorité **délivre** le permis
- Si la transaction a été **proposée** avant l'entrée en vigueur du décret **et payée dans le mois de l'entrée en vigueur du décret**
→ le permis de régularisation **ne peut pas être refusé**. Passé le délai d'un mois (soit à partir du 1^{er} mai 2024), la proposition de transaction est **caduque**

Régimes transitoires

- ✓ **SDT** (v. supra) (art. 245)
- ✓ **SOL** d'avant 1962 (art. 243)
 - « Ressuscite » au 1^{er} juin 2018
 - Application immédiate et rétroactive
- ✓ **RIP** (v. infra) (art. 251)
 - Nouveau régime si date et l'heure n'ont pas encore été fixées au 1^{er} avril
- ✓ **PERMIS** (en ce compris PIC et PI ou permis « copat ») (art. 247 et 256 du CoDT et 68 CoPAT)
 - La demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret poursuit son instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.
 - Application immédiate de la possibilité de limiter la durée du permis d'urbanisme pour :
 - la création d'un nouveau logement dans une construction existante
 - la modification de la destination de tout ou partie d'un bien

✓ **REGLE DU COMPLEMENT** (et dispense de PUR) (art. 248)

→ Entrent en vigueur le premier jour de la septième année qui suit la date d'entrée en vigueur du SDT

✓ **INFRACTIONS** (v. infra)

✓ **DROIT DE PREEMPTION** (art. 250)

→ Tout bien immobilier d'une superficie minimale de 50 ares compris dans une centralité définie par le SDT peut être soumis au droit de préemption

Liens utiles

- **CODT coordonné (avec EV coloré) :**
<https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/codt-version-officieuse-2024bis.pdf>
- **COPAT coordonné :**
www.awap.be (mi-avril)
- **Colloque UVCW 21 février 2024 :**
www.uvcw.be (à venir)
- **Formation SPW-TLPE 22 février 2024 :**
https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/index.php/juridique/codt
- **Synthèse de la réforme avec référence articles :**
https://www.uvcw.be/no_index/articles-pdf/download/8574.pdf
- **Explication de l'optimisation spatiale et des centralités :**
https://www.uvcw.be/no_index/files/11072-l-optimisation-spatiale-et-les-centralit%C3%A9s---tce---final.pdf

En conclusion et... pour aller plus loin



Espace "Aménagement du territoire"

<https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/accueil>



Nos prochaines formations

<https://www.uvcw.be/formations/list/amenagement-territoire>



Kits numériques

Des modules en ligne pour comprendre le fonctionnement et les enjeux de votre commune

<https://www.uvcw.be/formations/kits-numeriques>