

**Code du développement territorial (CoDT) et Code du
patrimoine commentés**



® Wolters Kluwer

Éditeur responsable : Paul De Ridder

© 2018, Wolters Kluwer Belgium SA
Zénobe Gramme (bâtiment G)
Square des Conduites d'Eau 9-10
4031 Liège

Service clientèle et adresse de correspondance :
Motstraat 30
2800 Malines
Tél. : 015 78 76 00
client.BE@wolterskluwer.com
www.wolterskluwer.be

Hormis les exceptions prévues par la loi, aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un fichier de données automatisé, ni diffuser sous quelque forme que ce soit, sans l'autorisation expresse et préalable et écrite de l'éditeur.

D/2017/2664/479
ISBN 978-94-03-00064-0
BP/CODT-Y117001

Table des matières

Personalia	III
Liste des abréviations	VII
Préface	IX
 LIVRE I ^{er} . – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	 1
TITRE UNIQUE – Dispositions générales.	3
CHAPITRE I ^{er} . – Objectifs et moyens (J. SAMBON)	3
CHAPITRE II. – Délégations par le Gouvernement (B. GERVASONI) . . .	26
CHAPITRE III. – Commissions (C. THIEBAUT)	44
Section 1 ^{re} . – Pôle « Aménagement du territoire »	44
Sous-section 1 ^{re} . – Création et missions	44
Sous-section 2. – Composition et fonctionnement.	48
Section 2. – Commission d’avis sur les recours	53
Section 3. – Commission consultative communale d’aménagement du territoire et de mobilité	58
Sous-section 1 ^{re} . – Création et missions	58
Sous-section 2. – Composition et fonctionnement.	63
CHAPITRE IV. – Agréments (C. THIEBAUT).	72
CHAPITRE V. – Subventions.	83
CHAPITRE VI. – Modalités d’envoi et calcul des délais (M. GUIOT) . . .	90
CHAPITRE VII. – Droit transitoire (C. THIEBAUT)	95
Section 1 ^{re} . – Commissions.	95
Section 2. – Agréments.	97
Section 3. – Subventions	98
 LIVRE II. – PLANIFICATION	 101
TITRE I ^{er} . – Schémas	103
CHAPITRE I ^{er} . – Schéma de développement du territoire (M. DELNOY ET R. SMAL)	105
Section 1 ^{re} . – Définition et contenu.	105
Section 2. – Procédure	112
 Wolters Kluwer – CoDT	 XI

Table des matières

Section 3. – Révision	115
CHAPITRE II. – Schéma de développement pluricommunal (M. DELNOY ET R. SMAL)	116
Section 1 ^{re} . – Définition et contenu.	116
Section 2. – Procédure	125
Section 3. – Révision	133
CHAPITRE III. – Schémas communaux (M. DELNOY ET R. SMAL)	135
Section 1 ^{re} . – Généralités	135
Section 2. – Définition et contenu	135
Sous-section 1 ^{re} . – Schéma de développement communal.	135
Sous-section 2. – Schéma d’orientation local	140
Section 3. – Procédure	145
Section 4. – Révision	156
CHAPITRE IV. – Suivi des incidences environnementales (M. DELNOY ET R. SMAL)	157
CHAPITRE V. – Abrogation (M. DELNOY ET R. SMAL)	158
CHAPITRE VI. – Effets juridiques et hiérarchie (M. DELNOY ET R. SMAL)	167
Section 1 ^{re} . – Effets juridiques	167
Section 2. – Hiérarchie	174
TITRE II. – Plans de secteur.	179
CHAPITRE I ^{er} . – Dispositions générales (A. PIRSON - S. CHARLIER) . . .	179
CHAPITRE II. – Contenu (A. PIRSON - S. CHARLIER)	183
Section 1 ^{re} . – Généralités (A. PIRSON - S. CHARLIER)	183
Section 2. – Destination et prescriptions générales des zones (A. PIRSON - S. CHARLIER)	195
Section 3. – Tracé des principales infrastructures (S. CHARLIER)	306
CHAPITRE III. – Procédure (J.-B. LEVAUX)	308
Section 1 ^{re} . – Contenu du dossier de base	308
Section 2. – Principes applicables à la révision	312
Section 3. – Révisions ordinaires.	323
Sous-section 1 ^{re} . – Révision à l’initiative du Gouvernement	323
Sous-section 2. – Révision à l’initiative de la commune	325

Sous-section 3. – Révision à l’initiative d’une personne physique ou morale, privée ou publique.	330
Sous-section 4. – Procédure de droit commun.	334
Section 4. – Révisions accélérées	342
Sous-section 1 ^{re} . – Procédure de révision de plan de secteur en vue de l’inscription d’une zone d’enjeu régional sans compensation . . .	342
Sous-section 2. – Révision de plan de secteur en vue de l’inscription d’une zone d’enjeu communal sans compensation ou révision de plan de secteur ne nécessitant pas de compensation.	344
Section 5. – Procédure d’élaboration.	354
CHAPITRE IV. – Procédure conjointe plan-permis (J.-B. LEVAUX) . . .	355
CHAPITRE V. – Effets juridiques	360
Section 1 ^{re} . – Généralités	360
TITRE III. – Droit transitoire	361
CHAPITRE I ^{er} . – Schéma de développement de l’espace régional (M. DELNOY ET R. SMAL).	361
CHAPITRE II. – Schémas communaux	361
Section 1 ^{re} . – Schéma de structure communale	361
Section 2. – Rapport urbanistique et environnemental.	362
CHAPITRE III. – Plans d’aménagement (A. PIRSON - S. CHARLIER) . . .	365
Section 1 ^{re} . – Plan de secteur (A. PIRSON)	365
Sous-section 1 ^{re} . – Destination et prescriptions générales des zones. .	365
Sous-section 2. – Procédure	372
Section 2. – Plan communal d’aménagement (S. CHARLIER)	374
Sous-section 1 ^{re} . – Portée juridique	374
Sous-section 2. – Procédure	378
CHAPITRE IV. – Autres plans et schémas (A. PIRSON)	379
LIVRE III. – GUIDES D’URBANISME	383
TITRE I ^{er} . – Guide régional d’urbanisme	385
CHAPITRE I ^{er} . – Généralités (F. ONCLIN)	385
CHAPITRE II. – Contenu (F. ONCLIN)	389
CHAPITRE III. – Procédure (F. ONCLIN)	396

Table des matières

TITRE II. – Guide communal d’urbanisme	399
CHAPITRE I ^{er} . – Généralités (F. ONCLIN)	399
CHAPITRE II. – Contenu (F. ONCLIN)	401
CHAPITRE III. – Procédure (F. ONCLIN)	402
TITRE III. – Dispositions communes	407
CHAPITRE I ^{er} . – Révision et abrogation (F. ONCLIN)	407
CHAPITRE II. – Effets juridiques (F. ONCLIN)	409
CHAPITRE III. – Hiérarchie (F. ONCLIN)	410
Section 1 ^{re} . – Lien entre le guide communal et le guide régional	410
Section 2. – Lien entre les schémas et les guides.	412
TITRE IV. – Droit transitoire	415
CHAPITRE I ^{er} . – Règlements régionaux d’urbanisme (F. ONCLIN)	415
CHAPITRE II. – Règlements communaux d’urbanisme (F. ONCLIN) . . .	417
LIVRE IV – PERMIS ET CERTIFICATS D’URBANISME	421
TITRE I ^{er} . – Généralités	423
CHAPITRE I ^{er} . – Notions (E. ORBAN DE XIVRY).	423
CHAPITRE II. – Actes soumis à permis d’urbanisation (D. LAGASSE). . .	426
CHAPITRE III. – Actes et travaux soumis à permis d’urbanisme (E. ORBAN DE XIVRY)	446
CHAPITRE IV. – Dérogations et écarts (C. THIEBAUT)	482
Section 1 ^{re} . – Écarts.	482
Section 2. – Dérogation.	486
TITRE II. – Procédure	515
CHAPITRE I ^{er} . – Autorités compétentes (V. LETELLIER)	515
Section 1 ^{re} . – Collège communal	515
Sous-section 1 ^{re} . – Généralités.	515
Sous-section 2. – Permis.	516
Sous-section 3. – Certificats d’urbanisme	522
Section 2. – Fonctionnaire délégué.	523
Sous-section 1 ^{re} . – Permis	523
Sous-section 2. – Certificat d’urbanisme	536
Section 3. – Gouvernement.	536

CHAPITRE II. – Dossiers de demande (B. REULIAUX)	539
Section 1 ^{re} . – Dossier de demande de permis	539
Section 2. – Dossier de demande de certificat d’urbanisme	545
CHAPITRE III. – Réunion de projet (B. REULIAUX).	546
CHAPITRE IV. – Dépôt de la demande (B. REULIAUX)	548
Section 1 ^{re} . – Généralités	548
CHAPITRE V. – Consultations (M. GUIOT)	553
CHAPITRE VI. – Formalités complémentaires (D. LAGASSE - M. GUIOT - E. ORBAN DE XIVRY)	558
Section 1 ^{re} . – Mesures particulières de publicité	558
Section 2. – Ouverture et modification de la voirie communale (D. LAGASSE).	560
Section 3. – Modification de la demande de permis en cours de procédure (M. GUIOT)	570
Section 4. – Obtention préalable d’un certificat de patrimoine (D. LAGASSE).	574
Section 5. – Hébergement de loisirs (E. ORBAN DE XIVRY)	578
CHAPITRE VII. – Décision sur les demandes de permis et de certificat d’urbanisme (V. LETELLIER)	581
Section 1 ^{re} . – Délai	581
Sous-section 1 ^{re} . – Décision du collège communal	581
Sous-section 2. – Décision du fonctionnaire délégué ou du gouvernement	588
Sous-section 3. – Délivrance du certificat d’urbanisme n° 1	592
Section 2. – Contenu de la décision	592
Sous-section 1 ^{re} . – Généralités.	592
Sous-section 2. – Charges d’urbanisme	598
Sous-section 3. – Motifs liés à la viabilisation du terrain	604
Sous-section 4. – Motifs liés à la protection des personnes, des biens ou de l’environnement	609
Sous-section 5. – Motifs liés à la planologie en cours.	617
Section 3. – Dispositions diverses	617
Sous-section 1 ^{re} . – Ordre des travaux	617
Sous-section 2. – Garanties financières	617

Table des matières

Section 4. – Décision sur la demande de certificat d’urbanisme n° 2	619
CHAPITRE VIII. – Tutelle du fonctionnaire délégué sur les permis et les certificats (V. LETELLIER)	619
CHAPITRE IX – Recours (V. LETELLIER)	628
Section 1 ^{re} . – Titulaires du droit de recours	628
Section 2. – Procédure	637
Section 3. – Décision	642
CHAPITRE X – Formalités post-décisoires (D. LAGASSE)	647
Section 1 ^{re} . – Affichage du permis	647
Section 2. – Notification du début des travaux	647
Section 3. – Indication de l’implantation des constructions nouvelles. . .	648
Section 4. – Déclaration d’achèvement des travaux	648
Section 5. – Constat de l’exécution des conditions ou des charges d’urbanisme et responsabilité décennale	653
Section 6. – Publicité	657
TITRE III. – Effets du permis	659
CHAPITRE I ^{er} . – Généralités (D. LAGASSE)	659
CHAPITRE II. – Permis à durée limitée (D. LAGASSE).	677
CHAPITRE III. – Péremption de permis (D. LAGASSE)	682
Section 1 ^{re} . – Péremption du permis d’urbanisation	682
Section 2. – Péremption des permis d’urbanisme	693
Section 3. – Dispositions communes	701
CHAPITRE IV. – Suspension du permis (D. LAGASSE)	707
CHAPITRE V. – Retrait de permis (D. LAGASSE).	713
CHAPITRE VI. – Cession du permis (D. LAGASSE)	717
CHAPITRE VII. – Renonciation au permis (D. LAGASSE)	719
CHAPITRE VIII. – Modification du permis d’urbanisation (D. LAGASSE)	723
TITRE IV. – Effets du certificat d’urbanisme (D. LAGASSE)	735
TITRE V. – Obligations d’information sur le statut administratif des biens. .	745
CHAPITRE I ^{er} . – Mentions dans les actes de cession (D. LAGASSE)	745
CHAPITRE II. – Acte préalable à toute division (D. LAGASSE)	751

Section 1 ^{re} . – Division postérieure à l’octroi d’un permis	751
Section 2. – Division non soumise à permis	755
CHAPITRE III. – Acte postérieur à la modification du permis d’urbanisation (D. LAGASSE)	759
CHAPITRE IV. – Information sur la cession des permis (D. LAGASSE) . .	761
TITRE VI. – Renseignements à fournir (D. LAGASSE)	765
TITRE VII. – Des permis en relation avec d’autres polices administratives (B. GERVASONI)	767
TITRE VIII. – Droit transitoire	805
CHAPITRE I ^{er} . – Procédure (V. LETELLIER)	805
CHAPITRE II. – Effets juridiques (D. LAGASSE)	808
Section 1 ^{re} . – Permis d’urbanisation	808
Sous-section 1 ^{re} . – Valeur juridique	808
Sous-section 2. – Péremption	809
Sous-section 3. – Modification.	814
Section 2. – Permis d’urbanisme – péremption	814
LIVRE V. – AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME OPÉRATIONNEL	817
TITRE I ^{er} . – Sites à réaménager	819
CHAPITRE I ^{er} . – Généralités (B. HAVET)	819
CHAPITRE II. – Procédure d’adoption du périmètre (B. HAVET)	824
CHAPITRE III. – Investigations (B. HAVET)	830
CHAPITRE IV. – Aliénation (B. HAVET)	831
CHAPITRE V. – Conservation de la beauté des paysages (B. HAVET) . .	832
CHAPITRE VI. – Droit transitoire (B. HAVET)	835
TITRE II. – Sites de réhabilitation paysagère et environnementale	837
CHAPITRE I ^{er} . – Sites de réhabilitation paysagère et environnementale (B. HAVET)	837
CHAPITRE II. – Droit transitoire (B. HAVET)	839
TITRE III. – Périmètres de remembrement urbain	841
CHAPITRE I ^{er} . Généralités (A. VANHUFFEL)	841
CHAPITRE II. – Procédure d’adoption du périmètre (A. VANHUFFEL) . .	845

Table des matières

CHAPITRE III. – Droit transitoire (A. VANHUFFEL)	849
TITRE IV. – Revitalisation urbaine (E. HEMBERG)	851
TITRE V. – Rénovation urbaine (E. HEMBERG)	857
TITRE VI. – Zones d’initiatives privilégiées (A. VANHUFFEL)	861
TITRE VII. – Procédure conjointe périmètre-permis (A. VANHUFFEL)	865
TITRE VIII. – Fonds d’aménagement opérationnel et fonds d’assainissement des sites à réaménager et des sites de réhabilitation paysagère et environnementale (A. VANHUFFEL)	869
TITRE IX – Dispositions financières	871
CHAPITRE I ^{er} . – Principe (A. VANHUFFEL)	871
CHAPITRE II. – Droit transitoire (A. VANHUFFEL)	875
LIVRE VI. – POLITIQUE FONCIÈRE	877
TITRE I ^{er} . – Expropriations et indemnités.	879
CHAPITRE I ^{er} . – Biens susceptibles d’expropriation (M. JOASSART) . . .	879
CHAPITRE II. – Pouvoirs expropriants (M. JOASSART)	881
CHAPITRE III. – Procédure administrative (M. JOASSART)	881
CHAPITRE IV. – Procédure judiciaire (M. JOASSART)	884
CHAPITRE V. – Calcul des indemnités (M. JOASSART)	885
CHAPITRE VI. – Expropriation à la demande d’un tiers (M. JOASSART). . .	888
CHAPITRE VII. – Comité d’acquisition (M. JOASSART)	890
CHAPITRE VIII. – Renonciation à l’expropriation (M. JOASSART)	892
CHAPITRE IX. – Droit transitoire (M. JOASSART)	893
TITRE II. – Droit de préemption	895
CHAPITRE I ^{er} . – Champ d’application (E. HEMBERG).	895
Section 1 ^{re} . – Périmètres de préemption	895
Section 2. – Objet de la préemption	898
Section 3. – Pouvoirs préempteurs	899
Section 4. – Actes générateurs de la procédure de préemption.	900
Section 5. – Durée.	901
CHAPITRE II. – Procédure d’adoption des périmètres (E. HEMBERG). . .	902
CHAPITRE III. – Procédure de préemption (E. HEMBERG)	906

Section 1 ^{re} . – Déclaration d'intention d'aliéner	906
Section 2. – Transmission de la déclaration d'intention d'aliéner	907
Section 3. – Décision des bénéficiaires du droit de préemption	909
Section 4. – Renonciation à exercer le droit de préemption	910
Section 5. – Préemption et paiement du prix	912
CHAPITRE IV. – Dispositions diverses (E. HEMBERG)	912
CHAPITRE V. – Droit transitoire (E. HEMBERG)	915
TITRE III. – Remembrement et relotissement (D. LAGASSE)	917
TITRE IV. – Régime des moins-values et des bénéfices	929
CHAPITRE I ^{er} . – Indemnisation des moins-values (M. JOASSART)	929
Section 1 ^{re} . – Principe	929
Section 2. – Absence d'indemnisation	931
Section 3. – Réduction ou refus d'indemnisation	932
Section 4. – Naissance du droit à l'indemnisation	933
Section 5. – Calcul de l'indemnité	934
Section 6. – Procédure	935
Section 7. – Exécution de l'obligation d'indemnisation	936
Section 8. – Droit transitoire	938
CHAPITRE II. – Régime des bénéfices résultant de la planification (M. JOASSART)	938
Section 1 ^{re} . – Taxe régionale	938
Sous-section 1 ^{re} . – Fondement, exemptions et suspensions	938
Sous-section 2. – Redevable	945
Sous-section 3. – Calcul de la taxe	945
Sous-section 4. – Registre des bénéfices fonciers	949
Sous-section 5. – Établissement, perception, recouvrement, délais de paiement et recours	950
Sous-section 6. – Évaluation	954
Sous-section 7. – Droit transitoire	955
Section 2. – Taxes communales	955
LIVRE VII. – INFRACTIONS ET SANCTIONS	959
CHAPITRE I ^{er} . – Actes infractionnels (P. MOËRYNCK)	961

Table des matières

CHAPITRE I ^{er} <i>bis</i> . – Les actes et travaux présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (P. MOËRYNCK)	972
CHAPITRE II. – Contrevenants (P. MOËRYNCK)	973
CHAPITRE III. – Constat des infractions (P. MOËRYNCK)	975
Section 1 ^{re} . – Agents constatateurs	975
Section 2. – Avertissement préalable et mise en conformité	977
Section 3. – Procès-verbal	977
Section 4. – Envoi du procès-verbal de constat	978
Section 5. – Accès	979
CHAPITRE IV. – Ordre d'interruption des travaux (P. MOËRYNCK)	980
Section 1 ^{re} . – Ordre verbal d'interruption	980
Section 2. – Confirmation écrite	981
Section 3. – Demande de levée de l'ordre	982
Section 4. – Mesures complémentaires.	984
CHAPITRE V. – Poursuite devant le tribunal correctionnel (P. MOËRYNCK)	985
CHAPITRE VI. – Transaction et mesures de restitution (P. MOËRYNCK)	1003
Section 1 ^{re} . – Absence de poursuite	1003
Section 2. – Concertation.	1004
Section 3. – Transaction et régularisation	1006
Sous-section 1 ^{re} . – Transaction	1006
Sous-section 2. – Permis de régularisation suite à procès-verbal de constat	1012
Section 4. – Mesures de restitution.	1014
CHAPITRE VII. – Poursuite devant le tribunal civil (P. MOËRYNCK)	1016
CHAPITRE VIII. – Droit des tiers et dispositions diverses (P. MOËRYNCK)	1017
CHAPITRE IX. – Droit transitoire (P. MOËRYNCK)	1019
LIVRE VIII. – PARTICIPATION DU PUBLIC ET ÉVALUATION DES INCIDENCES DES PLANS ET PROGRAMMES	1021
TITRE I ^{er} . – Participation du public	1023
CHAPITRE I ^{er} . – Dispositions générales	1023

Section 1 ^{re} . – Classification des plans, périmètres, schémas, guides, permis et certificats d'urbanisme n° 2	1023
Section 2. – Principes généraux de la participation du public	1023
CHAPITRE II. – Réunion d'information préalable.	1024
CHAPITRE III. – Annonce de projet	1026
CHAPITRE IV. – Enquête publique (G. BURTON)	1027
Section 1 ^{re} . – Mesures d'annonce générale de l'enquête publique.	1027
Section 2. – Séance de présentation du schéma de développement du territoire	1029
Section 3. – Mesures d'annonce individuelle de l'enquête publique.	1029
Section 4. – Publicité supplémentaire	1031
Section 5. – Durée de l'enquête publique	1031
Section 6. – Modalités de l'accès à l'information dans le cadre de l'enquête publique.	1033
Section 7 – Pouvoir de substitution.	1035
CHAPITRE V. – Publicité relative à la décision (G. BURTON)	1038
TITRE II. – Évaluation des incidences des plans et schémas	1043
CHAPITRE I ^{er} . – Objectifs (S. LEPRINCE)	1043
CHAPITRE II. – Système d'évaluation des incidences des plans et schémas sur l'environnement (S. LEPRINCE)	1045
CODE DU PATRIMOINE.	1071
AVERTISSEMENT	1073
LIVRE III – DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE	1075
TITRE I ^{er} . – Généralités	1075
CHAPITRE I ^{er} . – Intégration du patrimoine dans le cadre de vie de la société contemporaine (M. QUINTIN).	1075
CHAPITRE II. – Définitions (M. QUINTIN)	1093
CHAPITRE III. – Missions, structures et fonctionnement de la Commission (M. QUINTIN)	1100
TITRE II. – De la protection, de la prévention, de la restauration.	1109
CHAPITRE I ^{er} . – Des mesures de protection (M. QUINTIN)	1109
Section 1 ^{re} . – De l'inventaire	1109
Section 2. – De la liste de sauvegarde	1111

Table des matières

Section 3. – Du classement	1116
Section 4. – Du retrait des mesures de protection	1134
Section 4/1. – De la requalification	1134
Section 5. – Des effets des mesures de protection	1147
Section 6. – Des zones de protection	1152
Section 6/1. – Du patrimoine mondial et des structures de gestion . . .	1154
Sous-section 1 ^{re} . – Du Comité wallon du patrimoine mondial.	1157
Sous-section 2. – Des plans de gestion	1157
Section 7. – Des écussons et des panneaux.	1158
CHAPITRE II. – Des mesures de prévention et de restauration (M. QUINTIN)	1159
Section 1 ^{re} . – Des dispositions générales.	1159
Section 2. – De la prévention.	1161
Sous-section 1 ^{re} . – De la fiche d'état sanitaire.	1161
Sous-section 2. – De l'étude préalable.	1165
Sous-section 3. – De la maintenance	1168
Section 3. – De la restauration	1169
Section 3/1. – Du certificat de patrimoine	1175
Section 4. – De l'Institut du patrimoine wallon	1182
Sous-section 1 ^{re} . – Création	1182
Sous-section 2. – Objet et missions	1183
Sous-section 3. – Ressources	1196
Sous-section 4. – Gestion de l'Institut.	1197
Sous-section 5. – Commission consultative	1199
Sous-section 6. – Personnel	1201
CHAPITRE III. – Des indemnités (M. QUINTIN).	1202
TITRE III. – Du petit patrimoine populaire (M. QUINTIN)	1213
ANNEXES – TABLEAUX	1217