

# Changements dans le permis d'urbanisme en Région wallonne

En 2024, les législations relatives à l'aménagement du territoire en Wallonie ont subi une vaste réforme afin de répondre aux défis futurs de la Wallonie, en s'articulant autour de 5 grands piliers : réduire l'artificialisation, limiter l'étalement urbain, mieux localiser les activités, structurer le territoire et monitorer l'évolution du territoire. La réforme de la partie décrétable du Code du Développement territorial (CoDT), adoptée le 13/12/2023, est entrée en vigueur le 1/04/2024. Une partie des modifications de la partie réglementaire du CoDT, adoptées le 25/04/2024, est quant à elle entrée en vigueur le 1/08/2024. Parallèlement à ces changements, il convient également de noter l'entrée en vigueur le 1/06/2024 de la réforme du Code du Patrimoine (CoPAT), du Schéma de Développement du territoire (SDT) ainsi que l'abrogation du décret de 2015 relatif aux implantations commerciales. Les principaux changements sont repris ci-après.

## MODIFICATIONS VISÉES PAR LA PARTIE DECRETABLE

**Références** : Décret du 13 décembre 2023, modifiant le Code du Développement territorial et le décret du 6 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

**Entrée en vigueur** : 1/04/2024, sauf pour l'abrogation du décret sur les implantations commerciales entrée en vigueur 1/06/2024

### Objectifs :

- mise en œuvre l'optimisation spatiale, c'est-à-dire réduire progressivement l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, notamment en augmentant l'attractivité des centres-villes et en diminuant les déplacements en voiture et les émissions de gaz à effet de serre ;
- permis d'urbanisme ou permis unique pour les implantations commerciales ;

- harmonisation des procédures de délivrance des permis et optimisation des charges d'urbanisme ;
- intégration de la problématique des risques naturels : inondations, karsts, séismes,... ;
- pérennisation de certains processus de dématérialisation.

### En pratique :

Les principales modifications ayant un impact dans la pratique concernent :

- l'adaptation des délais d'instruction des permis d'urbanisme :
  - accusé de réception : 30 jours au lieu de 20 ;
  - avis des différentes instances : 30 jours, sauf pour les pompiers qui ont toujours 45 jours. C'est donc aussi 30 jours (au lieu de 35) pour le fonctionnaire délégué lorsqu'il doit remettre un avis à la commune (qui est autorité compétente) ;
  - décision de la commune : pas de changement (30 jours, 75 jours ou 115 jours) ;
  - décision du fonctionnaire délégué (si autorité compétente) :
    - 115 jours au lieu de 130 (lorsque le fonctionnaire délégué demande l'avis de différentes instances ou que des mesures de publicité (enquête publique) sont nécessaires) ;
    - 75 jours au lieu de 90 (pour les permis qui ne sont pas d'impact limité mais qui ne nécessitent pas non plus d'avis ou de publicité) ;
    - 60 jours (permis d'impact limité) ;
  - prorogation possible : +20 jours (au lieu de 30) ;
  - recours : 30 jours ;

- l'abrogation du permis relatif aux implantations commerciales. La planification commerciale devient une planification urbanistique, via le schéma de développement du territoire (niveau régional) et via les schémas de développement communaux ou pluri-communaux (niveau communal). En cas de projet d'implantation commerciale, le nouveau formulaire de demande de permis d'urbanisme « Annexe 5/1 » doit être utilisé. Ce formulaire vaut pour les projets répondant aux conditions suivantes (article D.IV.4, alinéa 1er, 8° du CoDT) :
  - nouvelle construction pour un commerce de détail d'une surface nette supérieure à 400 m<sup>2</sup> ;
  - ensemble commercial de plus de 400 m<sup>2</sup> ;
  - extension dépassant 400 m<sup>2</sup> ou de plus de 20% de la surface nette existante ;
  - changement d'affectation d'un immeuble existant pour implanter une activité commerciale de plus de 400 m<sup>2</sup> ;
  - modification importante de la nature de l'activité commerciale existante, faisant déjà plus de 400 m<sup>2</sup>.
- définition des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme, avec notamment l'ajout des aspects suivants :
  - modification de destination : les installations fixes ou mobiles qui changent de destination ainsi que les espaces proposant une offre en vente ou en échange de services sur plus de 300 m<sup>2</sup> sont également concernés par les demandes de permis d'urbanisme ;
  - modification de relief du sol : créer un plan d'eau naturel ou artificiel, permanent ou temporaire (par exemple un bassin de rétention ou un bassin d'orage) est soumis à permis d'urbanisme ;
- aspects procéduraux : en cours d'instruction du dossier, certains types de projets se voient imposer de nouvelles consultations obligatoires. C'est l'autorité compétente qui sollicite ces avis. C'est par exemple le cas pour les projets suivants :
  - infrastructures de communication : consultation du gestionnaire de cours d'eau pour un projet sur une parcelle qui jouxte le cours d'eau ou situé à moins de 6 m de la crête de la berge et consultation de l'administration de la mobilité pour les travaux influençant un RAVEL ou un réseau de cyclostrades ;
  - projets dans une zone de prévention de captage, une zone de prévention provisoire ou une zone de surveillance : consultation obligatoire de l'exploitant de la prise d'eau ;
  - projets en zone de risque d'inondation par débordement de cours d'eau : consultation obligatoire du gestionnaire de cours d'eau ;
  - projets en zone d'inondation par ruissellement : consultation de la cellule GISER ;

## **MODIFICATIONS VISÉES PAR LA PARTIE RÈGLEMENTAIRE**

**Références** : Arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024, modifiant le Code wallon du développement territorial – Partie réglementaire et abrogeant diverses dispositions en la matière + Arrêté du gouvernement wallon du 23 juillet 2024 reportant l'entrée en vigueur des articles 43 et 45, 2°, ainsi que de certaines annexes de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024

**Entrée en vigueur** : 1/08/2024, sauf la nouvelle liste des exonérations de permis d'urbanisme et les nouveaux formulaires de demande de permis et de certificats qui entreront en vigueur le 1/09/2025

**Objectifs** : mettre en œuvre la partie décréte du CoDT.

### **En pratique :**

Les principales modifications ayant un impact dans la pratique à partir du 1/08/2024 sont les suivantes :

- Clarification du régime de charges d'urbanisme :
  - Charges à calculer et à inclure en annexes de la demande de permis pour les projets de grande envergure ;

- Les promoteurs doivent fournir des preuves de leur contribution aux infrastructures publiques ;

Les principales modifications qui entreront en vigueur à partir du 1/09/2025 sont reprises succinctement ci-après :

- modifications apportées aux formulaires de demande :
  - un formulaire uniformisé pour les demandes avec (annexe 4) ou sans (annexe 9) architecte :
    - nouveau cadre 6 consacré à l'optimisation spatiale. Ce cadre nécessitera de calculer les superficies de terrains artificialisé, imperméabilisé, et en pleine terre ;
    - nouveau cadre consacré au patrimoine – déjà en vigueur via le CoPAT :
      - avis de l'AWAP à ajouter en cas d'actes et travaux sur un bien classé ;
      - avis archéologique pour les projets de plus de 1 ha, les projet portant sur un grand tracé linéaire (gazoduc, routes, égouts,...), projet avec ouverture de voirie dans le périmètre de la carte archéologique
    - annexes à fournir :
      - rapport technique d'infiltration;
      - document supplémentaire pour les projets situés dans un périmètre présentant un risque d'inondation ou sur un axe de ruissellement concentré ;
  - les formulaires spécifiques pour les modifications de relief du sol (annexe 6), le boisement/déboisement (annexe 7) ne doivent être utilisés que si l'objet principal

du projet est différent (par exemple, construction d'une installation sur la parcelle 1 et déboisement de la parcelle 2 – si le déboisement est effectué pour permettre la construction de l'installation, seul le formulaire 9 est nécessaire). A noter que cette adaptation est déjà en vigueur dans la pratique.

- modifications apportées à la liste des projets dispensés du concours d'un architecte, aux projets exonérés de permis d'urbanisme et aux projets d'impact limité, notamment pour les thèmes de l'énergie et de la mobilité douce.

### MODIFICATIONS SUPPLÉMENTAIRES

- Introduction du concept de « centralité » dans le cadre du nouveau Schéma de développement du territoire (SDT) :
  - promoteurs immobiliers et entreprises se doivent de développer leurs projets dans les limites des zones de centralité ;
  - des sanctions sont prévues en cas de non-conformité : amendes administratives, refus de permis d'urbanisme, modifications ou démolition des constructions non-conformes.

### Quelles actions entreprendre ?

Il est conseillé aux porteurs de projet de :

- vérifier la nécessité d'une demande de permis d'urbanisme ;
- vérifier les formulaires applicables ;
- s'assurer que leur demande respecte les nouvelles procédures ;
- tenir compte des nouveaux délais de traitement des dossiers afin d'obtenir leur permis en temps et en heure pour pouvoir mettre en œuvre leur projet.

### Pour plus d'informations

Des questions ? Besoin d'un conseil ? N'hésitez pas à prendre contact avec **Anne-Elisabeth Passagez**  
+32 491 72 03 73

[Anne-Elisabeth.Passagez@anteagroup.be](mailto:Anne-Elisabeth.Passagez@anteagroup.be)

