



**FLHM**  
**CABINET D'AVOCATS**

Pierre HENRY  
Thierry WIMMER  
Gaëtan BIHAIN

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial



*JOUR 3 – Atelier 1*  
*Le contenu de la décision*

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

# Plan de l'exposé



Mars - Avril 2017

1. Introduction
2. Régime actuel (CWATUP)
3. CoDT – Conditions
4. CoDT – Charges d'urbanisme
5. Garanties financières
6. Ordre des travaux
7. Constat de l'exécution des conditions et charges et responsabilité décennale
8. Motifs de refus ou de conditionnement

Le Code du Développement territorial

## 1. Introduction



Mars - Avril 2017

### a) Distinction conditions / charges

Les travaux parlementaires de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 précise que la condition d'urbanisme vise des impositions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux, tandis que la charge d'urbanisme a, quant à elle, pour objet des impositions à caractère de service d'utilité publique (*Doc. Parl., Sénat, 1959/1960, n° 275, p. 68*)

⇒ Objectifs respectifs différents

Le Code du Développement territorial

# 1. Introduction



Mars - Avril 2017

## CONDITIONS

Elles ont pour objet de rendre le projet compatible avec le bon aménagement des lieux, la destination générale de la zone et son aspect architectural.

Il peut s'agir d'obligations de faire. Ex : planter un écran végétal en fond de parcelle pour limiter l'impact visuel du projet ; imposition d'une teinte de matériau.

Le Code du Développement territorial

# 1. Introduction



Mars - Avril 2017

## CHARGES D'URBANISME

***C.E., n° 198.422 du 1<sup>er</sup> décembre 2009***

*« que le mécanisme du permis de lotir permet aussi, outre la nécessaire sauvegarde de l'intérêt général par un bon aménagement du territoire, d'éviter aux communes de devoir procéder aux équipements nécessaires à la viabilisation des terrains en question en imposant des charges aux lotisseurs »*

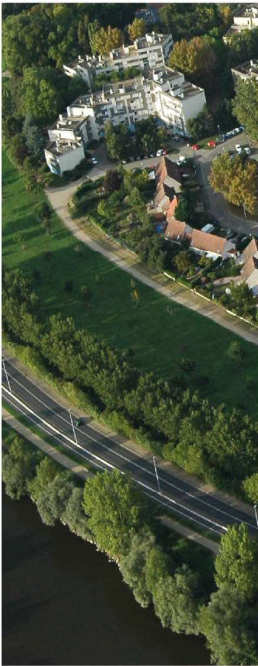
Les charges constituent une contrepartie :

- soit d'une dégradation inévitable du contexte bâti et/ou non-bâti dans lequel le projet s'implante, mais qui n'entraîne toutefois pas le refus du permis sollicité ;
- soit de l'avantage que le demandeur tire de son permis dont, notamment, le travail de l'administration relatif à ce permis et le bénéfice des équipements collectifs existants auquel le projet est reliée.

(DELNOY M. et LAUWERS M., charges d'urbanisme et charges environnementales, I.F.E., 26 octobre 2010)

Le Code du Développement territorial

## 2. Régime actuel (CWATUP)



Mars - Avril 2017

### Art. 123

Les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévus au présent titre.

Le Code du Développement territorial

## 2. Régime actuel (CWATUP)



Mars - Avril 2017

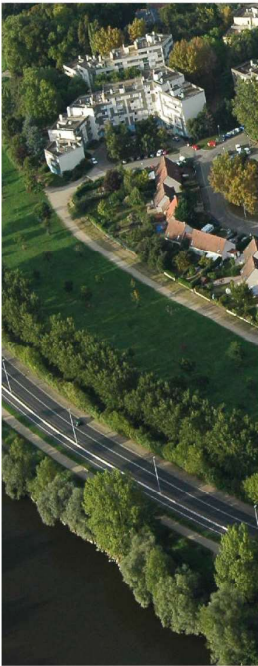
### Art. 128

§1<sup>er</sup>. Le permis visé à l'article 88, 89, 107 ou 127 est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit de bâtir ou d'urbaniser un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, et pour autant que les conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'eau ne soient pas rencontrées pour la ou les parcelles concernées.

§2. Sans préjudice de l'application de l'article 129quater, à l'initiative du demandeur ou d'office, le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance des permis à l'ouverture, la suppression ou la modification de voiries communales ainsi qu'aux charges qu'ils jugent utiles d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité.

Le Code du Développement territorial

## 2. Régime actuel (CWATUP)



Mars - Avril 2017

Outre la fourniture de garanties financières nécessaires à leur exécution, les charges sont supportées par le demandeur et couvrent la réalisation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, la réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou communautaires ainsi que toutes mesures favorables à l'environnement.

En outre, le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune ou à la Région, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elles, la propriété de voiries, d'espaces publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires.

§3. Lorsque la demande de permis porte sur un bien situé le long d'une voie de la Région ou de la province, l'autorité chargée d'instruire la demande la soumet à l'avis de l'administration concernée.

Le Code du Développement territorial

## 2. Régime actuel (CWATUP)



Mars - Avril 2017

### Ordre d'examen :

1. Examiner dans un premier temps si le permis peut être octroyé en étant assorti des conditions indispensables visant à équiper le terrain concerné et le refuser à défaut.
2. Après confirmation de l'admissibilité au regard de l'article 128, § 1<sup>er</sup>, imposer éventuellement des charges d'urbanisme à titre de compensation des avantages tirés du permis et/ou des désagréments causés par le projet.

Le Code du Développement territorial

## 2. Régime actuel (CWATUP)

### Principes applicables – jurisprudence constante du Conseil d'Etat

Un permis d'urbanisme peut, en vertu de l'article 123, alinéa 1er, du CWATUPE, être assorti de conditions, celles-ci devant être **précises et limitées quant à leur objet** et ne porter que sur des **éléments secondaires et accessoires**. En aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une **appréciation**, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi **pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis**, ou se référer à un **événement futur ou incertain** ou dont la réalisation dépend d'un **tiers ou d'une autre autorité**. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions sont **cumulatives** de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

C.E., n° 237.020 du 12 janvier 2017



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 2. Régime actuel (CWATUP)

### APPLICATION PRATIQUE

C.E., n°235.321 du 1<sup>er</sup> juillet 2016

Le permis d'urbanisme imposait à titre de condition le respect de l'avis du DNF qui est libellé comme suit :

1. *pour la perte d'habitat naturel, une compensation planologique (déclassement d'une zone constructible au plan de secteur avec mise sous statut de protection) au moins équivalente à la zone d'espaces verts perdue devra être proposée par le demandeur et effective avant le début des travaux (...)* ;

Décision du C.E. : *Considérant qu'en se bornant à renvoyer à l'avis du D.N.F. qui préconisait une mesure compensatoire à définir ultérieurement, l'acte attaqué a énoncé une condition inadmissible*



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 2. Régime actuel (CWATUP)



Mars - Avril 2017

### APPLICATION PRATIQUE

C.E., n°235.301 du 30 juin 2016

Le permis d'urbanisme imposait à titre de conditions :

- *Rue du Vieux Pont, reculer l'ensemble des trois blocs d'habitations de 1,5 m vers l'arrière du terrain, pour y créer un trottoir en pavés de béton de 1,5 m de large, le long de la voirie existante*
- *Ajouter 6 emplacements de stationnement dans la poche de parking prévue à cet effet en arrière-zone*

Le Code du Développement territorial

## 2. Régime actuel (CWATUP)



Mars - Avril 2017

Décision du C.E. :

*Considérant, en revanche, que le recul d'une distance d'un mètre et demi des trois blocs d'habitations, s'il n'impose qu'un déplacement limité de la seule implantation du projet, **implique cependant le dépôt de plans modificatifs**; qu'en effet, sa faisabilité au niveau du lot 1 reste à démontrer, le recul en question risquant d'impliquer un empiètement de la terrasse située à l'arrière de l'habitation sur les abords du chemin d'accès; que, compte tenu de la situation des lieux, une telle condition ne porte pas sur un élément secondaire et accessoire du projet et ne pouvait être régulièrement prévue conformément à l'article 123, § 1er, du CWATUPE ;*

*Considérant qu'il en est de même de la seconde condition litigieuse ; que si celle-ci fixe bien le nombre d'emplacements de parking complémentaires requis, ainsi que la zone où ils devront être implantés, elle **laisse cependant un grand pouvoir d'appréciation au bénéficiaire du permis quant à l'endroit exact de leur construction** alors que telle qu'elle est prévue sur les plans, la zone de parking ne permet pas l'installation de six places supplémentaires;*

*Considérant, par conséquent, que le quatrième moyen est fondé;*

Le Code du Développement territorial

## 2. Régime actuel (CWATUP)



Mars - Avril 2017

**APPLICATION PRATIQUE** - C.E., n°235.188 du 22 juin 2016

Conditions imposées par la Commune :

*Le titulaire du permis devra :*

- *remplacer les teintes prévues pour les différents parements en crépis par une teinte située entre le blanc et le gris clair;*
- *respecter les conditions émises par la commune en matière d'égouttage et d'eau de pluie, dans son avis du 3 décembre 2014 ci-joint";*

Conditions émises par la commune dans son avis du 3 décembre 2014 en matière d'égouttage et d'eau de pluie se lisent comme suit :

- *chaque citerne d'eau de pluie soit :*
  - \* *équipée d'un dispositif de vidange différé automatique (ajutage au moyen d'un tuyau de un pouce placé de manière à maintenir une réserve tampon de 2.500 litres en cas d'orage);*
  - \* *et/ou accompagnée d'un groupe hydrophore ou autre système de pompe alimentant, au minimum, trois points d'eau à usage domestique (arrosage des jardins, alimentation des chasses de WC,...)";*

Le Code du Développement territorial

## 2. Régime actuel (CWATUP)



Mars - Avril 2017

Décision du C.E. :

*Considérant, surabondamment, que la condition qui consiste à imposer une couleur "située entre le blanc et le gris clair", ne laisse à son destinataire **aucun pouvoir d'appréciation incompatible** avec l'article 123 du CWATUPE ;*

*Considérant que l'acte attaqué relève que le projet prévoit l'installation d'une citerne à eau de pluie de 10.000 litres par habitation; qu'il est assorti d'une condition offrant à la demanderesse de permis une alternative possible entre soit, un dispositif de vidange différé de la citerne ou un système de pompe, soit les deux ; que ces conditions sont suffisamment précises et limitées quant à leur objet et que les alternatives qu'elles proposent à la demanderesse de permis ne lui laissent aucune marge d'appréciation dans la manière dont elles doivent être exécutées qui serait incompatible avec l'article 123 du CWATUPE ;*

*Considérant que le quatrième moyen n'est pas fondé;*

Le Code du Développement territorial



## 3. CoDT – Conditions



Mars - Avril 2017

### Art. D.IV.53. – Généralités

Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont **nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.**

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, **le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales** et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section.

Le Code du Développement territorial

## 4. CoDT – Charges d'urbanisme



Mars - Avril 2017

### Art. D.IV.54.

**Outre** les conditions nécessaires à la faisabilité ou à l'intégration du projet, l'autorité compétente peut subordonner la délivrance des permis aux charges qu'elle juge utile d'imposer au demandeur dans le respect du **principe de proportionnalité**.

Les charges d'urbanisme consistent en des actes ou travaux imposés au demandeur, **à l'exclusion de toute contribution en numéraire, en vue de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal**. Les impacts positifs du projet sur la collectivité, à savoir sa contribution à rencontrer un besoin d'intérêt général, sont pris en compte pour, le cas échéant, contrebalancer les impacts négatifs.

Les charges sont supportées par le demandeur et couvrent la réalisation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, la réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou communautaires en ce compris les conduites, canalisations et câbles divers enfouis, ainsi que toutes mesures favorables à l'environnement.

Le Code du Développement territorial

## 4. CoDT – Charges d'urbanisme



Mars - Avril 2017

En outre, l'autorité compétente peut subordonner, dans le respect du principe de proportionnalité, la délivrance du permis à une **déclaration** par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune ou à la Région, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elles, la propriété de voiries, d'espaces publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires ou de **biens pouvant accueillir de tels constructions ou équipements**.

Le Gouvernement peut déterminer la nature des charges d'urbanisme, les modalités d'application de ces charges et définir le principe de proportionnalité.

Le Code du Développement territorial

## 4. CoDT – Charges d'urbanisme



Mars - Avril 2017

- Définition des charges d'urbanisme
- Exclusion de toute contribution en numéraire
- Respect du principe de proportionnalité – nécessité de prendre en compte les impacts positifs du projet pour contrebalancer les impacts négatifs
  - => difficulté de déterminer la portée de cette notion d'impacts positifs
- Réalisation ou rénovation de voiries, d'espaces verts publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires en ce compris les conduites, canalisations et câbles divers enfouis, ainsi que toutes mesures favorables à l'environnement
- Nouvelle possibilité d'imposer la cession à titre gratuit de biens pouvant accueillir de tels constructions ou équipements (>< constructions)

Le Code du Développement territorial

## 4. CoDT – Charges d'urbanisme



Mars - Avril 2017

### R.IV.54-1

§1er . La nature des charges imposées ne doit **pas nécessairement être en relation immédiate** avec le projet autorisé. Néanmoins, les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme doivent soit se situer **dans ou à proximité du projet**, soit être justifiés au regard de la **stratégie territoriale** définie à l'échelle communale ou pluricommunale, au sens des articles D.II.10 et D.II.6

Le Code du Développement territorial

## 4. CoDT – Charges d'urbanisme



Mars - Avril 2017

### R.IV.54-1, § 2, alinéa 1

#### Voiries et espaces verts publics

Les voiries et espaces verts publics visés à l'article D.IV.54, alinéa 3 sont entendus au sens large et intègrent notamment les aménagements visant à améliorer le déplacement des différents usagers et leur sécurité, les équipements, le mobilier, tels que le placement de poteaux d'éclairage, de signalisation routière, la réalisation d'une piste cyclable, d'un piétonnier, l'aménagement d'un parking public, d'une place, la création ou l'extension des impétrants ou de l'égouttage qui profitent à la collectivité, la construction d'un abribus, et les aménagements végétaux réalisés sur un bien accessible au public, tels que la création d'un square, d'un parc, la plantation d'alignement d'arbres en voirie, la création d'un bassin d'orage paysager.

Le Code du Développement territorial

## 4. CoDT – Charges d'urbanisme



Mars - Avril 2017

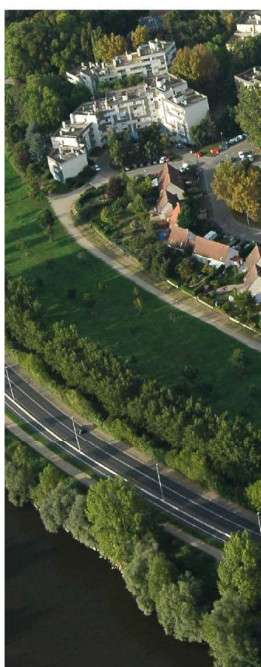
### R.IV.54-1, § 2, alinéa 2

#### Constructions ou équipements publics ou communautaires

Les constructions ou équipements publics ou communautaires visés à l'article D.IV.54, aliéna 3 sont soit relatifs aux activités dont l'accomplissement est indispensable à la réalisation du bien commun et qui justifient que les pouvoirs publics veillent à l'existence de l'offre, soit l'équipement ou la construction qui est mis à la disposition du public dans des conditions raisonnables sans qu'un but de lucre soit essentiellement visé. Peuvent être imposés par exemple la création d'une plaine de jeux, d'un équipement sportif, la construction d'une crèche, d'une maison de quartier.

Le Code du Développement territorial

## 4. CoDT – Charges d'urbanisme



Mars - Avril 2017

### R.IV.54-1, § 2, alinéa 3

#### Mesures favorables à l'environnement

Les mesures favorables à l'environnement visées à l'article D.IV.54, alinéa 3 sont celles ayant un impact favorable notamment sur la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, architectural et archéologique et les paysages, tels que l'utilisation de matériaux écologiques, le placement d'une installation de chauffage collective, le placement d'une installation de production d'énergie renouvelable, la maîtrise de la gestion des déchets ménagers, de la gestion de l'eau, l'imposition de fauchages tardifs, l'inscription du projet dans le plan Maya ou la plantation de haies

Le Code du Développement territorial

## 4. CoDT – Charges d'urbanisme



Mars - Avril 2017

### R.IV.54-2

§1er. Le principe de proportionnalité requiert qu'il existe un **rapport raisonnable de proportionnalité** entre d'une part le coût financier que l'exécution du projet est susceptible de faire peser sur la collectivité sur la base de sa localisation et de son importance déterminée en termes de superficie, de nombre de personnes accueillies ou de trafic généré, et d'autre part le coût des charges et des cessions à titre gratuit imposées. Le coût des charges et des cessions à titre gratuit imposées **ne peut cependant avoir une importance déraisonnable** par rapport à l'objet du permis sollicité par le demandeur.

§2. L'examen du respect du principe de proportionnalité peut être fait en comparant le **coût réel des charges** et des cessions à titre gratuit imposées à un coût jugé raisonnable estimé sur base d'un montant théorique fixé par l'autorité compétente. La charge et la cession à titre gratuit sont considérées comme proportionnées lorsque leurs coûts cumulés ne dépassent pas le **montant théorique servant de point de comparaison**.  
.../...

Le Code du Développement territorial

## 4. CoDT – Charges d'urbanisme



Mars - Avril 2017

Le montant théorique est fixé en euros en fonction de la localisation et de la superficie du projet, mesurée en surface utile, surface plancher ou autre, du nombre de personnes accueillies mesuré en nombre de logements, capacité d'accueil ou autre, ou du trafic généré. Le Ministre peut déterminer la méthodologie à appliquer en vue de calculer la valeur des éléments sur la base desquels le montant théorique est fixé.

Pour l'examen du respect du principe de proportionnalité, il n'est **pas tenu compte des conditions** que le projet doit remplir pour être acceptable, et qui concernent soit sa faisabilité, c'est-à-dire les conditions nécessaires à sa mise en œuvre et à son exploitation, soit son intégration à l'environnement bâti et non bâti.

Le Code du Développement territorial

## 4. CoDT – Charges d'urbanisme



Mars - Avril 2017

### R.IV.54-3

Le permis détermine **distinctement** les conditions et les charges imposées moyennant une motivation qui justifie le choix des charges et de leur localisation et le respect du principe de proportionnalité.

=> *Exigence de motivation formelle*

L'autorité compétente peut imposer la réalisation des charges d'urbanisme **par phases**.

=> *Déjà existant dans le CWATUP*

L'autorité compétente peut, lors de la réunion de projet ou en cours de procédure, aviser le demandeur du permis des charges qu'elle envisage d'imposer afin d'évaluer leur faisabilité et d'y substituer, le cas échéant, d'autres charges plus adéquates. Les charges peuvent faire partie intégrante de la demande de permis.

=> *Identifier précisément malgré tout*

Le Code du Développement territorial

## 4. CoDT – Charges d'urbanisme



Mars - Avril 2017

### D.IV.56

Sans préjudice de l'application du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, à l'initiative du demandeur ou d'office, l'autorité compétente peut, lorsque les aménagements relatifs à la voirie sont indispensables, subordonner la mise en œuvre des permis à l'octroi d'un permis relatif à l'ouverture, la suppression ou la modification de voiries communales ou régionales.

=> *Reirement par rapport à la jurisprudence du Conseil d'Etat quant aux conditions futures et incertaines*

Le Code du Développement territorial

## 5. Garanties financières



Mars - Avril 2017

### D.IV.60

L'autorité compétente peut subordonner la délivrance du permis à la fourniture de garanties financières nécessaires à l'exécution des **conditions** ou des **charges d'urbanisme**.

L'autorité compétente peut exiger des garanties financières pour les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale qui fait partie intégrante de la demande de permis et **n'est pas reprise en tant que telle comme condition ou charge**.

Le cas échéant, le permis détermine ceux des lots qui peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

Le Code du Développement territorial

## 6. Ordre des travaux



Mars - Avril 2017

### D.IV.59

Le permis peut déterminer l'ordre dans lequel les travaux sont exécutés et le délai endéans lequel les conditions et les charges qui assortissent le permis sont réalisées.

#### Art R.IV.59-1

Le délai endéans lequel les conditions et les charges qui assortissent le permis sont réalisées ne peut être supérieur au délai de péremption du permis.

Le Code du Développement territorial

## 7. Constat de l'exécution



Mars - Avril 2017

### D.IV.74.

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution. L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

### D.IV.75.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

=> Equivalence de l'art. 95 CWATUP

Le Code du Développement territorial

## 8. Motifs



Mars - Avril 2017

### Motifs liés à la viabilisation du terrain - D.IV.55

Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

2° lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau;

3° lorsqu'il s'agit de construire ou de reconstruire sur la partie d'un terrain frappée d'alignement, ou lorsqu'il s'agit d'effectuer à un bâtiment frappé d'alignement des travaux autres que de conservation et d'entretien ; toutefois, le permis peut être délivré :

a) s'il résulte des avis exprimés par les autorités compétentes que l'alignement ne peut être réalisé au droit du bâtiment considéré, avant au moins cinq ans, à partir de la délivrance du permis; en cas d'expropriation effectuée après l'expiration de ce délai, la plus-value résultant des travaux autorisés n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indemnité;

b) si les travaux portent sur l'isolation extérieure d'un bâtiment;

4° lorsque son urbanisation compromettrait l'accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé.

Le Code du Développement territorial



## 8. Motifs



Mars - Avril 2017

### Motifs liés à la protection des personnes, des biens ou de l'environnement - D.IV.57

Le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :

1° un nouvel établissement ou la modification d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis notamment de zones destinées à l'urbanisation au plan de secteur, des lieux fréquentés par le public ou d'une réserve naturelle domaniale, d'une réserve naturelle agréée, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide d'intérêt biologique ou d'une réserve ou d'un site Natura 2000, visés par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;

2° tout projet dont la localisation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Le Code du Développement territorial

## 8. Motifs



Mars - Avril 2017

3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'Eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique;

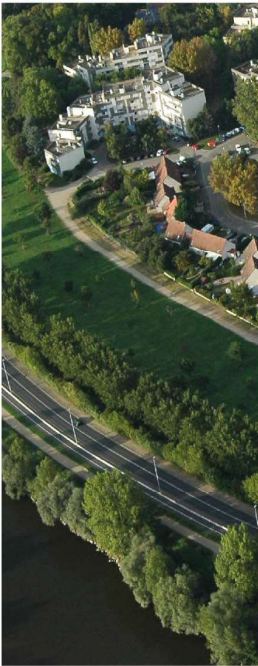
4° des biens immobiliers situés :

- a) dans ou à proximité d'une réserve naturelle domaniale ou une réserve naturelle agréée, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide d'intérêt biologique ou d'une réserve forestière, visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;
- b) dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;

5° un logement qui ne respecte pas les critères de salubrité visés à l'article 3, 5° , du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et ce, sans préjudice de l'article 4, alinéa 2, du même Code ou d'autres éléments d'appréciation fondés sur l'habitabilité.

Le Code du Développement territorial

## 8. Motifs



Mars - Avril 2017

### **Motifs liés à la planologie - D.IV.58**

Le refus de permis peut être fondé sur la révision en cours du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, ou l'établissement ou la révision d'un schéma de développement pluricommunal ou d'un schéma communal.

Le refus de permis fondé sur ce motif devient caduc si le nouveau plan ou le schéma n'est pas entré en vigueur dans les trois ans qui suivent la décision d'établissement ou de révision.

La requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant, d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur ledit motif.