

LE «CoDT»

JE VEUX SAVOIR !

LES PRINCIPAUX
CHANGEMENTS POUR
LES ENTREPRISES DU
NOUVEAU **CODE DU
DEVELOPPEMENT
TERRITORIAL**

MAI 2017



ENTRÉE EN VIGUEUR
LE 1^{ER} JUIN 2017





➔ TABLE DES MATIÈRES

ÉDITORIAL	03
1. Garantie de décision : les délais de rigueur et la délivrance des permis	04
2. Des dispenses de permis plus nombreuses (permis d'urbanisme et permis d'urbanisation)	07
3. Un dialogue en amont du projet : la réunion de projet	08
4. Les compensations alternatives et les charges d'urbanisme clarifiées	10
5. Plan de secteur : nouvelles zones, procédures accélérées voire conjointes	12
6. Plus d'outils indicatifs, moins d'outils réglementaires	14
7. De nouveaux outils communaux pour inscrire son projet	16
8. Réforme de la procédure de permis «public» pour les projets de collaboration et de partenariat	17
9. Les Sites à Réaménager (SAR) : des sites pour développer ses projets	18
10. Les nouveaux outils de politique foncière	20
GLOSSAIRE	22

➔ ÉDITORIAL

Le CoDT est un texte attendu par les milieux économiques. Il est considéré à raison comme globalement positif. Délais de rigueur au lieu de délais d'ordre, réunions de projet, extension des actes et travaux bénéficiant d'une exonération de permis (notamment en zone d'activité économique), procédures conjointes, remplacement d'outils à valeur réglementaire par des outils à valeur indicative, clarification de certaines notions (charges d'urbanisme et modification sensible du relief du sol par exemple), nouvelles zones au plan de secteur et procédure de révision accélérée...

Tout n'est pas rose bien entendu. Une taxe, limitée aux acteurs privés, sur les bénéficiaires fonciers en cas de changement d'affectation voit par exemple le jour. Le droit d'initiative du privé reste cantonné à quelques procédures et les différences de traitement entre public et privé se maintiennent dans certains cas sans justification crédible.

Le texte final est donc un texte de compromis mais qui reprend une série réelle d'avancées pour les acteurs économiques. Ces avancées ont notamment pu être proposées par leurs représentants, dont l'UWE, dans le cadre des travaux préparatoires organisés par le Ministre Di Antonio. La présente plaquette résume les principaux changements pour les entreprises.

Il revient à présent aux autorités régionales et locales de mettre en œuvre le nouveau code sur le terrain avec le même esprit de simplification, d'accélération des procédures et de dialogue entre public et privé que celui qui en a présidé la rédaction. En effet, hormis la mise en application stricte de ses aspects purement juridiques, le CoDT va obliger ces acteurs à travailler différemment, à se réorganiser et à développer, pour certains, un sens nouveau de la concertation. Les entreprises sont elles aussi invitées à intégrer le nouveau code et à imaginer un dialogue renouvelé avec leurs autorités compétentes.

C'est donc un challenge pour tous dont nous ne pouvons que souhaiter que chacun (autorités et entreprises) s'empare de manière constructive au profit de notre développement économique.



Garantie de décision : les délais de rigueur et la délivrance des permis

Selon la nature du projet soumis à permis d'urbanisme, la demande de permis relève de la compétence du Collège communal⁽¹⁾ ou du Fonctionnaire délégué⁽²⁾. Les demandes de permis relatives à des projets privés relèvent, en principe, de la compétence du Collège communal alors que les demandes de permis concernant, en tout ou en partie, des actes et travaux visés à l'article D.IV.22⁽³⁾, notamment les projets des autorités publiques et les projets d'équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général, relèvent de la compétence du Fonctionnaire délégué.

Un mécanisme de délais de rigueur a été mis en place pour les permis relevant de la compétence du Collège communal⁽⁴⁾. Ce mécanisme garantit au demandeur l'obtention d'une décision dans un délai déterminé et une meilleure prévisibilité des délais réellement applicables. De plus, ce mécanisme répond à l'objectif d'accélération des procédures et de concrétisation plus rapide des projets sur le terrain.

Le mécanisme des délais de rigueur se base sur la complémentarité des autorités compétentes pour délivrer un permis, à savoir le Collège communal, le Fonctionnaire délégué ou le Gouvernement wallon. Le dépassement des délais au premier niveau de décision est sanctionné par une saisine automatique. Si le Collège communal ne statue pas endéans les délais légaux, le Fonctionnaire délégué ou le Gouvernement sont saisis pour statuer sur la demande.

(1) Articles D.IV.15 et suivants.

(2) Article D.IV.22

(3) Sauf mention contraire, toutes les références faites dans le présent ouvrage à des articles le sont à l'égard des articles du CoDT.

(4) Article D.IV.47

Le tableau ci-dessous permet d'illustrer le mécanisme des délais de rigueur et le fonctionnement de la saisine automatique :

SITUATIONS VISÉES (ARTICLE D.IV.47)	CONSÉQUENCE
Le Collège communal n'a pas respecté le délai pour statuer sur la demande de permis et il n'a pas sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué.	Le Fonctionnaire délégué est saisi de la demande et adresse sa décision dans les 40 jours à dater du jour suivant le terme du délai imparti au Collège communal pour envoyer sa décision. Si le Fonctionnaire délégué n'envoie pas sa décision dans ce délai, qui peut être prorogé pour des mesures particulières de publicité ou pour des avis, le permis est réputé refusé. Le Gouvernement est automatiquement saisi d'un recours contre le refus de permis.
Le Collège communal n'a pas respecté le délai pour statuer sur la demande de permis et a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué qui a été envoyé.	L'avis du Fonctionnaire délégué qui contient une proposition de décision motivée vaut décision qui est envoyée par le Fonctionnaire délégué dans les 30 jours à dater du jour suivant le terme du délai imparti au Collège communal pour envoyer sa décision. A défaut d'envoi dans le délai imparti, le Gouvernement est automatiquement saisi d'un recours. Dans un tel cas, il est demandé au demandeur s'il souhaite poursuivre la procédure de recours contre la décision présumée. A défaut de confirmation, le dossier est clôturé ⁽⁵⁾ .
Le Collège communal n'a pas respecté le délai pour statuer sur la demande de permis et a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué qui ne l'a pas envoyé.	Le permis est réputé refusé et le Gouvernement wallon est automatiquement saisi d'un recours contre le refus de permis.

(5) Commentaire par article de l'article D.IV.47



Une sanction symbolique est également prévue lorsque le Collège communal a omis de statuer endéans le délai prévu : celui-ci devra dans ce cas restituer les frais de dossier. Une sanction similaire est prévue pour les permis délivrés par le Fonctionnaire délégué lorsque ce dernier ne respecte pas les délais pour statuer sur la demande de permis.

Par ailleurs, le délai pour dresser l'accusé de réception (20 jours) n'est plus comptabilisé dans le délai de décision. Les délais commencent à courir à partir de la réception de l'accusé de réception de dossier complet. Les délais d'instruction sont globalement les mêmes qu'avec le CWATUP (30, 75 ou 115 jours pour le Collège communal ; 60, 90 ou 130 jours pour le Fonctionnaire délégué selon les modalités qu'implique la demande de permis). Ces délais sont prorogeables de 30 jours.

En outre, le CoDT établit un monitoring de suivi de la demande de permis. Le demandeur de permis aura la possibilité de suivre son dossier étape par étape et sera systématiquement informé des étapes de l'instruction de la demande de permis, ce qui lui permettra de suivre plus aisément son dossier.

Des dispenses de permis plus nombreuses (permis d'urbanisme et permis d'urbanisation)

Le régime des déclarations urbanistiques préalables est supprimé. Les actes qui étaient soumis à déclaration urbanistique préalable sous CWATUP seront désormais dispensés de permis d'urbanisme ou soumis à permis d'urbanisme sans avis préalable du Fonctionnaire délégué.

Le CoDT élargit les cas de dispenses de permis d'urbanisme et de permis d'urbanisation. Certaines dispenses de permis d'urbanisme sont susceptibles d'intéresser les entreprises. A titre d'exemple, le placement, la transformation ou l'agrandissement d'une installation technique (E4) ou d'un bâtiment préfabriqué (E5) ou d'une dalle de stockage (E6) en zone d'activité économique sont dispensés de permis d'urbanisme.

Par ailleurs, le CoDT améliore la lisibilité des dispenses de permis d'urbanisme en reprenant les actes dispensés de permis d'urbanisme dans un tableau. Il clarifie également la notion de certains actes et travaux soumis à permis tels que la notion de modification sensible du relief du sol (article R.IV.4-3) ou de travaux techniques (article R.IV.1-2).

Concernant le permis d'urbanisation, les dispenses sont élargies par la nouvelle définition du permis d'urbanisation qui vise désormais trois lots non bâtis destinés à la construction d'une habitation et non plus deux lots non bâtis.

De plus, une dispense de permis d'urbanisation est prévue dans les périmètres opérationnels, à savoir les sites à réaménager (SAR), le site de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE), les périmètres de remembrement urbain et de revitalisation urbaine.

(6) Article R.IV.1-1.



Un dialogue en amont du projet : la réunion de projet

Un des aspects les plus originaux du CoDT est la reconnaissance d'une bonne pratique, à savoir l'établissement d'un dialogue en amont de la demande de permis. Le CoDT instaure la réunion de projet⁽⁷⁾. La réunion de projet est une réunion antérieure à l'introduction de la demande de permis mettant en présence le porteur de projet et les autorités compétentes (le Collège communal, le Fonctionnaire délégué, le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire des implantations commerciales lorsqu'ils sont compétents pour statuer sur sa demande). A l'occasion de cette réunion de projet, le demandeur peut présenter le projet soumis à permis, recueillir un premier avis des autorités compétentes, en débattre et l'adapter avant de finaliser la demande de permis.

La réunion de projet est en réalité une extension aux permis d'urbanisme et permis d'urbanisation de la possibilité prévue par l'art. 150bis, §2, al. 4, du CWATUP d'être entendu par l'administration communale et le Fonctionnaire délégué pour le certificat d'urbanisme n° 2.

L'objectif de la réunion de projet est de renforcer le dialogue entre le porteur de projet et les autorités compétentes. Le but est de permettre au porteur du projet d'adapter son dossier en fonction des remarques des autorités administratives afin d'en faciliter le traitement endéans les délais requis. Le but n'est donc pas d'aboutir à une décision de principe mais d'aider le porteur du projet à bien constituer son dossier de demande.

(7) Article D.IV.31

Par ailleurs, une meilleure concertation entre le porteur du projet et les autorités compétentes en amont de la procédure de permis devrait également permettre d'éviter l'introduction de demandes plus complexes ou incomplètes.

Concernant les participants de la réunion de projet, sont invités à participer à cette réunion : le porteur du projet, l'autorité compétente, le Fonctionnaire délégué lorsqu'il n'est pas l'autorité compétente et est appelé à donner un avis sur le projet, le Collège communal lorsqu'il n'est pas l'autorité compétente et la commission communale⁽⁸⁾ si elle existe et le département du patrimoine si le projet porte sur un site protégé au titre de la police du patrimoine en région de langue française. Les riverains ne participent pas à la réunion de projet. L'autorité compétente peut inviter d'autres instances (article D.IV.31., §3, du CoDT).

La réunion de projet peut se tenir à l'initiative du porteur de projet ou de l'autorité compétente.

La réunion de projet est obligatoire lorsque la demande porte sur :

- une surface destinée à la vente de biens de détail sur une superficie nette supérieure ou égale à 2.500 m² ;
- une surface de bureaux de plus de 15.000 m² ;
- plus de 150 logements.

La réunion doit se tenir dans les 20 jours de la demande sollicitant la tenue d'une réunion de projet. Il s'agit là d'un simple délai d'ordre dont le dépassement n'est pas sanctionné.

(8) Il s'agit de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité que le conseil communal peut établir en vertu de l'article D.I.7. du CoDT.



Compensations alternatives et charges d'urbanisme clarifiées

Le régime des compensations alternatives et des charges d'urbanisme est encadré en vue de garantir une meilleure prévisibilité des décisions, ce qui est le bienvenu compte tenu des conséquences économiques de l'imposition de ces compensations ou de ces charges d'urbanisme.

Tout d'abord, en ce qui concerne les compensations alternatives, le CoDT⁽⁹⁾ définit les modalités relatives aux compensations alternatives en termes opérationnel, d'environnement, énergétique et de mobilité. Le Gouvernement wallon balise également le principe de proportionnalité des compensations alternatives⁽¹⁰⁾.

L'ampleur de la compensation alternative est évaluée sur la base de la superficie de la ou des futures zones destinées à l'urbanisation qui ne font pas l'objet d'une compensation planologique. Le principe de proportionnalité requiert qu'il existe un rapport raisonnable entre d'une part, l'impact résiduel de la superficie de la zone faisant l'objet de la compensation alternative et, d'autre part, la compensation alternative envisagée.

En ce qui concerne les charges d'urbanisme, le Gouvernement wallon détermine désormais la nature des charges d'urbanisme, leurs modalités d'application et définit le principe de proportionnalité.

(9) Article R.II.45-1.

(10) Article R.II.45-2.

La nature des charges d'urbanisme ne doit pas nécessairement être en relation immédiate avec le projet autorisé mais 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 par le schéma de développement communal ou le schéma de développement pluricommunal.

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 imposées. Il est important de noter que dorénavant, l'impact d'un projet doit être évalué tant positivement que négativement. La prise en compte de l'impact positif est une réelle avancée pour les entreprises car elle permet d'appréhender de manière plus équilibrée et plus juste l'intégration d'un projet dans son environnement.

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



Plan de secteur : nouvelles zones, procédures accélérées voire conjointes

Le CoDT ajoute trois nouvelles zones aux zones existantes du plan de secteur : la zone de dépendances d'extraction, la zone d'enjeu régional et la zone d'enjeu communal.

La zone de dépendances d'extraction est destinée à l'exploitation des carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction dans le respect de la protection et de la gestion rationnelle du sol et du sous-sol. Le CoDT dissocie à présent cette zone de la zone d'extraction proprement dite.

La zone d'enjeu régional (ZER) est une zone multifonctionnelle (activité économique, équipements de service public, récréatifs, touristique, logements à titre accessoire) dont l'inscription vise à mener des actions prioritaires du Gouvernement wallon pour soutenir le développement économique de la Région wallonne.

L'objectif de la zone d'enjeu régional est de concrétiser une action prioritaire du Gouvernement wallon, à savoir les projets bénéficiant de financements particuliers de type FEDER, Plan Marshall ou tout autre projet participant au soutien, à la création d'emplois ou à la réalisation d'un projet d'urbanisme d'importance à l'échelle régionale dont la concrétisation doit se réaliser à court délai.

La zone d'enjeu communal (ZEC) est une zone mixte dont l'inscription vise à dynamiser le développement des centres urbains et ruraux.

L'objectif de la zone d'enjeu communal est de lutter contre l'étalement urbain en y permettant de densifier raisonnablement les centralités urbaines et rurales.

La mise en œuvre de ces deux zones se réalise par le biais d'une carte d'affectation des sols à valeur indicative permettant au Gouvernement wallon et aux communes de traduire schématiquement leurs intentions et de préciser, dans les grandes lignes, l'aménagement de la zone.

Des procédures accélérées de révision du plan de secteur de 12 mois sont instaurées pour inscrire une zone d'enjeu communal ou d'enjeu régional lorsqu'il n'y a pas de compensation, pour en réviser la carte d'affectation des sols ou pour inscrire une zone urbanisable sur une autre zone urbanisable.

Des procédures conjointes sont créées, à titre facultatif, pour donner la possibilité de mener une révision du plan de secteur liée à l'instruction de la demande de certains permis d'urbanisme, à une révision d'un périmètre de reconnaissance d'un site à réaménager (SAR) ou à une révision du périmètre de reconnaissance économique.

Par ailleurs, le CoDT autorise de nouvelles activités dans les zones existantes. A titre d'exemple, la zone d'activité économique, la zone agricole et la zone forestière peuvent désormais accueillir des éoliennes moyennant le respect de certaines conditions. De plus, toute activité qui contribue à développer l'économie circulaire est autorisée en zone d'activité économique⁽¹¹⁾.

(11) Article D.II.28.



Plus d'outils indicatifs, moins d'outils réglementaires

Le CoDT promeut la valeur indicative en réorganisant les outils de planification et en remplaçant des outils réglementaires par des outils à valeur indicative. Les outils à valeur indicative sont censés donner plus de souplesse que les outils réglementaires puisqu'il est possible de s'en écarter moyennant motivation. La motivation doit toutefois être plus développée si les dispositions indicatives sont plus détaillées.

La valeur indicative est promue en lieu et place de certains outils à valeur réglementaire via la réorganisation des outils de planification.

- Les plans communaux d'aménagement (PCA) deviennent des schémas d'orientation locale (SOL) qui ont valeur indicative.
- Les règlements communaux d'urbanisme (RCU) deviennent des guides communaux d'urbanisme (GCU) qui ont valeur indicative.
- Les règlements régionaux d'urbanisme (RRU) deviennent des guides régionaux d'urbanisme (GRU) dont certaines dispositions ont une valeur indicative.
- Les permis d'urbanisation qui avaient une valeur réglementaire sous CWATUP acquièrent une valeur indicative sous CoDT.

Seuls les plans de secteur (PS) ont une valeur réglementaire et certaines dispositions du GRU conservent une valeur réglementaire.

La valeur indicative est balisée par le respect de conditions d'écarts et l'obligation de motivation. Il sera possible de s'écarter des documents à valeur indicative moyennant une motivation qui démontre que la dérogation :

- ne compromet pas les objectifs de développement territorial ou d'aménagement du territoire contenus dans le ou les schémas d'échelle de territoire supérieure
- contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Des mesures transitoires organisent le passage des outils existants vers les nouveaux outils⁽¹²⁾.

(12) Titre 3 du Livre II.



De nouveaux outils communaux pour inscrire son projet

Le CoDT encourage un urbanisme de projet. Cela implique une simplification et une limitation du nombre d'outils applicables à un lieu.

De plus, par rapport au CWATUP, le CoDT clarifie l'effet juridique du schéma de développement du territoire (SDT) (anciennement SDER) sur les permis. En vertu du CoDT⁽¹³⁾, le SDT s'applique à la localisation des projets dans le cadre de certaines demandes de permis et de certificats d'urbanisme n° 2.

Le CoDT renforce également les possibilités d'abrogation des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Ainsi, le CoDT permet en une seule procédure d'élaborer ou réviser un outil en abrogeant simultanément un outil existant. D'autre part, le CoDT instaure un régime d'abrogation de plein droit à l'expiration d'un délai de 18 ans prorogeable de 6 ans.

La multiplication des outils communaux à valeur indicative contribue également à l'urbanisme de projet puisque ces instruments sont plus souples que des outils à valeur réglementaire.

De nouveaux outils à valeur indicative ont été créés par le CoDT : le schéma de développement pluricommunal (SDPC), le schéma de développement communal (SDC), le schéma d'orientation local (SOL), le guide communal d'urbanisme (GCU).

Par ailleurs, l'annonce de projet qui est une procédure moins lourde, remplace l'enquête publique dans certains cas et sous certaines conditions⁽¹⁴⁾.

(13) Article D.II.16.

(14) Articles D.IV.40 et R.IV.40-1 et -2.

La réforme de la procédure de permis «public» pour les projets de collaboration et de partenariat

Le CoDT détermine désormais l'autorité compétente en cas de projet mixte public/privé. Les travaux préparatoires précisent qu'il faut entendre par projet mixte un projet dont une partie est un projet privé alors qu'une autre partie est un projet public. Par exemple, il pourrait s'agir d'un projet intégré d'hôpital et de maison de repos privée.

Le CoDT⁽¹⁵⁾ crée une présomption d'indissociabilité des deux volets du projet mixte en vue d'éviter des discussions concernant le régime applicable à un projet mixte.

Le but est de simplifier la procédure en évitant le dédoublement des demandes pour les volets public et privé d'un projet mixte et en prévoyant une seule procédure pour les deux volets.

Le Fonctionnaire délégué est en principe compétent pour délivrer les permis relatifs aux projets mixtes.

Le Collège communal est, toutefois, compétent pour les permis relatifs en partie à certains actes et travaux d'utilité publique ou relatifs à des équipements ou constructions destinés aux activités à finalité d'intérêt général⁽¹⁶⁾. Cette dérogation à la compétence du Fonctionnaire délégué est justifiée par le volonté de ne pas priver les communes d'importantes compétences lorsque des projets d'urbanisation contiennent marginalement des équipements ayant pour finalité de promouvoir l'intérêt général.

(15) Article D.IV.22., al. 3.

(16) Article R.IV.22-3.



Les Sites à Réaménager (SAR) : des sites pour développer ses projets

Le rôle opérationnel des sites à réaménager (SAR) est renforcé par le CoDT. La procédure d'adoption d'un périmètre SAR a ainsi été simplifiée. L'intérêt général impose de simplifier et d'accélérer les procédures d'assainissement des chancres industriels et paysagers pour recycler les terrains dans l'objectif de lutte contre l'étalement urbain.

De plus, l'adoption du périmètre vaut permis d'urbanisme pour les actes et travaux de réhabilitation et de rénovation.

Par ailleurs, la chronologie de la procédure a été revue pour permettre d'une part, l'aboutissement des SAR qui sont des propriétés privées et sont repris dans le Plan Marshall et, d'autre part, l'aboutissement des futurs sites qui bénéficieraient de financement FEDER dans le cadre de la programmation 2014-2020 et ce, endéans les délais compatibles avec ces mécanismes de financement.

En outre, le CoDT réaffirme la vocation opérationnelle du périmètre SAR en élargissant les possibilités de dérogation au plan de secteur et en supprimant l'obligation de recourir au schéma d'orientation local et au programme de réaménagement.

Pour inciter les opérateurs à investir dans les lieux permettant de dynamiser les pôles urbains et ruraux, le CoDT établit la possibilité de coupler la procédure de reconnaissance d'un périmètre de SAR à la procédure de permis relatif à la réalisation des actes et travaux à y mener (procédure conjointe périmètre-permis). Les permis sont délivrés par le Fonctionnaire délégué et peuvent déroger au plan de secteur.

ANCIENT SITE DES FORGES DE CLABECQ – DUFERCO WALLONIE



Un permis d'urbanisation n'est pas nécessaire pour les divisions de lots au sein du périmètre de SAR. L'adoption d'un périmètre SAR ne requiert plus de rapport d'incidences environnementales. Le périmètre SAR peut être adopté conjointement à l'inscription d'une zone d'enjeu régional ou communal ou d'une zone destinée à l'urbanisation ne nécessitant pas de compensation.



Les nouveaux outils de politique foncière

Les dispositions relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, au droit de préemption, au remembrement et au relotissement ainsi qu'au régime des moins-values et plus-values sont regroupées dans le livre VI du CoDT consacré à la politique foncière alors qu'elles étaient auparavant dispersées dans le CWATUP.

La liste des périmètres susceptibles de faire l'objet d'un arrêté d'expropriation et d'être des périmètres de préemption est élargie.

Les bénéfices résultant de la révision du plan de secteur sont désormais taxés en vue de permettre à la collectivité de récupérer une partie des plus-values générées par les pouvoirs publics. Selon le CoDT⁽¹⁷⁾, un régime de taxation des bénéfices découlant de la révision du plan de secteur trouve, en effet, à s'appliquer si les deux conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- Il existe un bénéfice résultant de la modification de destination suite à l'élaboration ou à la révision du plan de secteur ;
- Le propriétaire transmet un droit réel par acte authentique et à titre onéreux sur la parcelle concernée ou obtient un permis sur la parcelle concernée qu'il n'aurait pu obtenir avec la destination initiale.

Le CoDT⁽¹⁸⁾ définit un bénéfice forfaitaire présumé par m² pour les modifications de destination du plan de secteur. Celui-ci va de 1,68 EUR par m² à 47,53 EUR par m².

(17) Article D.VI.48.

(18) Article D.VI.53.

La partie du bénéfice taxée correspond à 50% du montant du bénéfice forfaitaire prévu dans le CoDT. Des pourcentages d'imposition allant de 1% à 30% sont appliqués selon les tranches de la partie taxée.

En ce qui concerne le redevable, la personne qui est propriétaire ou nu-propriétaire du bien au moment de l'entrée en vigueur de la révision du plan de secteur sera redevable de cette taxe. La personne physique ou morale qui devient gratuitement (par succession ou donation) propriétaire ou nu-propriétaire de la parcelle concernée par la révision du plan de secteur deviendra titulaire de l'obligation de payer cette taxe sur les plus-values.

Des exonérations à ce régime de taxation sont prévues lorsque la plus-value concerne une propriété publique, lorsque la modification concerne une parcelle d'une superficie inférieure à 200 m², lorsque la révision du plan de secteur répond à une obligation d'indemnisation ou en cas d'inscription d'une ZEC/ZER ou zone destinée à l'urbanisation sans compensation contenant un périmètre SAR / SRPE.



GLOSSAIRE

- CoDT** Code du développement territorial
- GCU** Guide communal d'urbanisme
- GRU** Guide régional d'urbanisme
- PCA** Plan communal d'aménagement
- PS** Plan de secteur
- SDPC** Schéma de développement pluricommunal
- SDC** Schéma de développement communal
- SDT** Schéma de développement du territoire
- SSC** Schéma de structure communale
- SOL** Schéma d'orientation local
- ZER** Zone d'enjeu régional
- ZEC** Zone d'enjeu communal



LE «CODT» JE VEUX SAVOIR !

Rédaction :

Kim Eric MÖRIC (Ph.D.), Avocat, Partner DLA PIPER
Samuël SAELENS, Conseiller UNION WALLONNE DES ENTREPRISES

Conception graphique : Thierry DECLoux

Impression : PICKING GRAPHIC

Editeur responsable : Vincent REUTER

© UWE / DLA PIPER 2017



LE «CoDT»
JE VEUX SAVOIR !



Union Wallonne des Entreprises, asbl
Chemin du Stocquoy 3 | 1300 Wavre
www.uwe.be



DLA Piper
Cabinet d'avocats
Avenue Louise 106 | 1050 Bruxelles
www.dlapiper.com