

ACTES ET TRAVAUX SOUMIS À PERMIS D'URBANISME

Le Code du Développement territorial (CoDT, article D.IV.4) énonce les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme. Mais pour savoir si votre projet est soumis à permis, il est indispensable de consulter également :

- D'une part les guides communaux d'urbanisme qui peuvent également imposer l'obtention d'un permis d'urbanisme pour certains travaux
- D'autre part la liste des actes et travaux dispensés de permis.

Attention

Vous ne savez pas si vos travaux entrent dans la liste ci-dessous ?

Pour éviter des sanctions urbanistiques, il est préférable de solliciter un permis ou, au minimum, de se renseigner auprès de la commune dans laquelle les travaux sont projetés.

LISTE DES ACTES ET TRAVAUX SOUMIS A PERMIS D'URBANISME PREALABLE

1° Construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes

« Construire ou placer des installations fixes » ?

Ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé.

Faut-il un permis d'urbanisme pour installer une habitation légère ?

Une habitation au sens du Code de l'Habitation durable peut être accueillie dans l'une des trois catégories que connaît le CoDT: la construction (un bâtiment), l'installation fixe ou l'installation mobile.

a) Constructions et installations fixes

Il faut un permis d'urbanisme pour une nouvelle construction ou une nouvelle installation fixe qui répond aux critères suivants :

- Elle est conçue en matériaux durables ou non durables
- Elle est incorporée au sol, ancrée à celui-ci ou son appui au sol assure sa stabilité
- Elle est destinée à rester en place alors même qu'elle peut être démontée ou déplacée

La distinction entre construction et installation fixe tient au lieu de « production » :

- Une construction est érigée sur place, directement sur le terrain, comme un bâtiment
- Une installation fixe est produite ailleurs puis placée sur le terrain. Une tiny house sera donc soit une construction (montée sur place comme un bâtiment), soit une installation fixe si elle est préfabriquée puis déposée sur le terrain, soit une installation mobile si elle reste en permanence sur ses roues



b) Installations mobiles

Il faut également un permis d'urbanisme pour utiliser habituellement un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulotte, caravanes, véhicules désaffectés ou tentes...



Attention toutefois aux installations annexes aux installations mobiles, telles que dalle de sol en béton, terrasse surélevée... qui ne sont pas mobiles : ce sont des constructions (des ouvrages) qui nécessitent souvent un permis d'urbanisme. En ce qui concerne l'utilisation habituelle d'un terrain pour les installations mobiles, il convient de noter que le permis est délivré à titre temporaire (à durée limitée).

POUR ALLER PLUS LOIN :

Vous voulez savoir ce qu'est une habitation légère ? Quelles sont les règles applicables en matière d'urbanisme ?...

Le SPW Logement a publié une brochure téléchargeable :

« L'habitation légère en Wallonie »

Elle donne un aperçu des notions applicables à cette nouvelle forme d'habitat, que ce soit en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, de critères de salubrité et d'habitabilité pour ses occupants (propriétaires ou locataires).

La brochure aborde également des questions comme le financement d'un projet, l'obtention d'aides éventuelles, la domiciliation, le bail...

Cette brochure est à télécharger gratuitement sur [Ediwall](#), le site des Éditions du Service public de Wallonie.

2° **Placer une ou plusieurs enseignes, ou un ou plusieurs dispositifs de publicité**

3° **Démolir une construction**

4° **Reconstruire**

5° **Transformer une construction existante ;**

« Transformer » ?

On parle ici de **travaux d'aménagement intérieur ou extérieur** d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui **portent atteinte à ses structures portantes** ou qui impliquent une **modification** de son **volume construit** ou de son aspect **architectural**.

6° **Créer un nouveau logement dans une construction existante ;**

Créer un nouveau logement (...) ? =

- Créer, avec ou sans actes et travaux,
- Un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces,
- Répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, WC, chambre,
- Occupé à titre de résidence habituelle ou de kot
- Réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes
- Qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial.
-

La création de logement soumise à permis d'urbanisme

La notion de création de logement est basée uniquement sur des critères urbanistiques et sert exclusivement à déterminer s'il est nécessaire de solliciter un permis d'urbanisme, indépendamment de toute autre législation.

Soulignons tout d'abord que l'article vise la création d'un logement dans une construction existante :

→ si le logement est installé dans un élément existant

C'est-à-dire légalement autorisé, soit par permis, soit par non nécessité de permis, mais qui ne peut être qualifié de construction, un conteneur déposé au sol par exemple, qui est une installation fixe au sens du D.IV.4, 1°, il ne faut pas de permis au titre de création de logement



Conteneur



Yourte

→ si la construction n'existe pas

C'est-à-dire qu'elle n'est pas légalement autorisée, soit par permis, soit par non nécessité de permis, ou qu'elle n'est pas construite, sa réalisation sera soumise à permis sur la base d'un autre point du D.IV.4 (D.IV.4, 1° construction d'une maison par exemple).



Maison

construite à base de conteneurs



de yourte

Maison construite en forme

Par ailleurs, une création de logement ou d'une chambre occupée à titre de kot dans une construction existante peut être soumise à permis indirectement, parce qu'elle nécessite des actes et travaux qui tombent dans une ou plusieurs autres catégories de l'article D.IV.4.

La colocation n'est pas considérée en soi comme la création d'un logement, et tous les kots nécessitent un permis, excepté la création d'une chambre chez l'habitant.

Pour qu'il y ait création de logement, il faut créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial.



Maison unifamiliale existante

→ Une maison unifamiliale existante est donnée en colocation à de jeunes travailleurs : il ne faut pas de permis *car* c'est un logement qui reste un logement au sens du D.IV.4 : *réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial*

→ La même maison unifamiliale est louée comme kots à des étudiants : il faut un permis au titre de *création dans une construction existante de plusieurs chambres occupées à titre de kot* (D.IV.4, 7°).

→ Dans cette même maison unifamiliale, occupée par une famille ou une personne seule qui y habite, une chambre est louée comme kot : il ne faut pas de permis car *« La création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis »*.

→ Dans la même maison unifamiliale, occupée par une famille ou une personne seule qui y habite, le grenier est transformé en une chambre et salle de bain pour accueillir la mère âgée qui va y résider : il ne faut pas de permis car il n'y a pas création d'un nouveau logement comprenant toutes les fonctions de base (pour autant bien sûr qu'il ne faille pas un permis pour un autre motif).

→ Dans la même maison unifamiliale, occupée par une famille ou une personne seule qui y habite, le grenier est transformé en logement au sens du CoDT, c'est-à-dire que le grenier est aménagé par l'installation d' *un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de*

base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre, pour accueillir la mère âgée qui va y résider : il faut un permis car il y a création d'un nouveau logement comprenant toutes les fonctions de base, *occupé à titre de résidence habituelle*.

→ dans la même maison unifamiliale, occupée par une famille ou une personne seule qui y habite, le grenier est transformé en logement au sens du CoDT, pour accueillir un étudiant qui kote, c'est-à-dire que le grenier est aménagé par l'installation d' *un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre* ; il faut un permis car il y a création d'un nouveau logement comprenant toutes les fonctions de base, *occupé à titre de kot*.

Comme indiqué dans la justification de l'amendement, **la définition du CoDT est indépendante des autres législations**, et donc du Code du logement et de la notion de logement collectif au sens de ce code : « *le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage* ».

Prenons l'exemple d'un logement collectif (pas des kots) au sens du Code du logement, constitué de la façon suivante : pour 6 ménages, il est prévu 6 « chambres à usage privatif et exclusif avec coin cuisine », et il y a en commun 1 salle de bain, 2 salles de douche et 3 WC.

→ La création de cet ensemble dans une ancienne grange nécessite un permis d'urbanisme car cela correspond à *créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, WC, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial*.

→ L'ajout d'une 7ème « chambre à usage privatif et exclusif avec coin cuisine », sans SDB ni WC supplémentaire dans cet ensemble déjà existant ne nécessite pas de permis d'urbanisme puisqu'il n'y a pas création d'un logement supplémentaire, c'est un logement qui reste un logement au sens du D.IV.4 (pour autant bien sûr qu'il ne faille pas un permis pour un autre motif).

→ Dans ce logement collectif, une « chambre à usage privatif et exclusif avec coin cuisine » est louée comme kot : il ne faut pas de permis car « *La création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis* ».

→ La création de cet ensemble dans une habitation unifamiliale existante et en remplacement de celle-ci ne nécessite pas de permis car c'est un logement qui reste un logement au sens du D.IV.4.

→ La création de cet ensemble dans une partie d'une vaste habitation unifamiliale existante, dont l'autre partie est transformée en studio, nécessite un permis car le bâtiment

comprendra 2 logements au sens du D.IV.4 : le logement collectif et le studio.

Prenons l'exemple du même programme, mais l'affectation est un kot communautaire :

→ La création de cet ensemble dans une ancienne grange nécessite un permis d'urbanisme car cela correspond à *créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, WC, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial.*

→ L'ajout d'une 7ème « chambre à usage privatif et exclusif avec coin cuisine », sans SDB ni WC supplémentaire dans cet ensemble déjà existant nécessite un permis d'urbanisme au titre de *création dans une construction existante d'une chambre occupée à titre de kot* (D.IV.4, 7°) et l'exonération « *La création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis* » ne joue pas, car l'on ne peut considérer être chez l'habitant. Le fait que la chambre comprenne un coin cuisine ne lui retire pas sa qualification de chambre : le seul critère à prendre en considération, c'est vérifier si ce n'est pas un kot/logement qui comporte toutes les fonctions de base au sens du D.IV.4, 6°.



L'installation dans un ancien hôtel d'une résidence-services nécessite un permis car il y a création d'un ou de plusieurs logements au sens du D.IV.4 dans un hébergement touristique (un hôtel).

Suppression de logement dans une construction existante

Le CoDT ne soumet pas à permis la suppression d'un logement dans une construction existante (pour autant bien sûr qu'il ne faille pas un permis pour un autre motif).

7° Modifier la destination de tout ou partie d'un bien (même sans travaux), en ce compris par la création dans une construction existante d'un hébergement touristique ou d'une chambre occupée à titre de kot.

La création d'une seule chambre occupée à titre de kot chez l'habitant n'est pas soumise à permis.

La liste des modifications de destination soumises à permis d'urbanisme arrêtées par le gouvernement wallon figure à l'article R.IV.4-1 du CoDT. L'utilisation en tant que chambre d'étudiant occupée à titre de kot, d'une ou plusieurs pièces existantes est une modification de destination de tout ou partie d'un bien soumise à permis d'urbanisme.

ATTENTION !!!!

*A partir du 01 août 2024, dans un logement existant exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que définis à l'article D.IV.57, alinéa 1er, 3°, **l'affectation d'une ou de plusieurs nouvelles pièces à une fonction de base de l'habitat** est une modification de destination de tout ou partie d'un bien soumise à permis d'urbanisme.*

Hébergement touristique et permis d'urbanisme

*Depuis le 30 janvier 2023, la **création d'un hébergement touristique** dans une construction existante est soumise à permis d'urbanisme en wallonie*

• Quels sont les hébergements touristiques visés par l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT ?

La disposition vise les hébergements touristiques créés dans une construction existante et mis à disposition d'un ou plusieurs touristes, à titre onéreux, même occasionnellement, pour la première fois après le 30 janvier 2023, sous réserve des exonérations pour les hébergements touristiques chez l'habitant (cf. ci-dessous).

L'obligation de disposer d'un permis d'urbanisme préalable pour la création d'un hébergement touristique par modification de destination ne concerne pas :

- les hébergements touristiques mis à disposition d'un ou plusieurs touristes, à titre onéreux, avant le 30 janvier 2023 ;*
- les hébergements touristiques créés dans les installations fixes (par exemple une yourte ou un conteneur) ;*
- les hébergements touristiques créés dans des installations mobiles (les péniches, les mobil homes, les tentes...)*

Par exception, les hébergements touristiques créés dans une construction existante et mis à disposition à titre onéreux d'un ou plusieurs touristes pour la première fois après le 30 janvier 2023 ne sont pas soumis à permis d'urbanisme pour autant que les conditions suivantes soient satisfaites :

- la création de l'hébergement touristique dans une construction existante est autorisée par un permis d'urbanisme octroyé préalablement à l'entrée en vigueur du présent arrêté ;*
- il ressort explicitement du dossier de demande de permis ou du permis d'urbanisme octroyé que les actes et travaux autorisés étaient destinés à créer un hébergement touristique dans une construction existante.*

• Existe-t-il des exonérations de permis d'urbanisme ?

Oui. L'utilisation de moins de six chambres occupées à titre d'hébergement touristique chez l'habitant, dans une construction existante et en règle urbanistiquement, volumes secondaires et annexes y compris, n'est pas soumise à permis d'urbanisme en vertu de l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT.

Evidemment, cette exception n'est pas valable dans le cas où des travaux nécessaires pour que la construction existante puisse accueillir une ou plusieurs

de ces chambres sont soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article D.IV.4, alinéa 1er, du CoDT.

Il est à noter qu'une chambre ne peut pas contenir l'ensemble des fonctions

de base de l'habitat telles qu'énumérées à l'article D.IV.4, alinéa 2, du CoDT (cuisine, salle de bain ou salle, d'eau, WC, chambre). La création d'un gîte disposant de l'ensemble de ces fonctions, même chez l'habitant et peu importe sa capacité, ne peut bénéficier de cette exonération et doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

• La demande de permis nécessite-t-elle d'avoir recours à un architecte ?

Non, ce n'est pas nécessaire. **A LA CONDITION** que les actes et travaux envisagés ne portent pas atteinte aux structures portantes du bâtiment ou qu'ils n'entraînent pas une modification de son volume construit ou de son aspect architectural autre que la modification de son enveloppe.

• Quel est l'objectif de cette nouvelle démarche ? C'est une paperasserie supplémentaire ?

Non, pas du tout !

Le développement du secteur touristique et l'augmentation du nombre d'hébergements touristiques représentent une plus-value pour l'économie wallonne mais force est de constater que la multiplication des hébergements touristiques n'est pas sans impact sur l'aménagement du territoire et le développement de certaines localités.

Grâce à cette démarche, la Wallonie souhaite trouver un juste équilibre entre la croissance du secteur touristique et la nécessité d'encadrer la création d'hébergements touristiques dans une perspective de planification de l'aménagement de son territoire.

• Où puis-je introduire ma demande de permis d'urbanisme ?

La demande peut être introduite auprès de la commune dans laquelle se situe le bien.

• Si je modifie la destination de mon bien ET que je réalise des travaux, dois-je introduire deux demandes de permis d'urbanisme ?

Non. La modification de destination ainsi que ces actes et travaux font l'objet d'une seule et même demande de permis.

• Dois-je demander un permis d'urbanisme si je ne fais pas de travaux ?

Oui. La création d'un hébergement touristique est soumise à permis d'urbanisme même si celle-ci ne nécessite pas la réalisation de travaux particuliers. Le simple fait de modifier la fonction de la construction existante par l'utilisation d'une ou plusieurs pièces en tant qu'hébergement touristiques entraîne l'obligation de demander un permis d'urbanisme.

• **Cette démarche a-t-elle un effet rétroactif ?**

Non. La nouvelle disposition du R.IV-4-2 alinéa2. précise qu'un permis d'urbanisme n'est obligatoire que pour l'hébergement touristique mis à disposition de touristes après l'entrée en vigueur du texte, soit après le 30 janvier 2023.

• **Lors de l'instruction de ma demande de permis, quels seront les critères analysés pour déterminer si elle peut faire l'objet d'une autorisation ?**

Comme toute autre demande de permis, les demandes de permis visant les hébergements touristiques sont examinées sur base du cadre légal s'imposant au bien visé (un repérage complet du bien visé est donc primordial) et du bon aménagement des lieux.

Le bon aménagement des lieux vise l'intégration et la compatibilité d'un projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non.

Les principaux critères pris en considération sont :

- *La localisation du projet*
- *L'intégration au sein des paysages bâti et non-bâti*
- *Le charroi et le stationnement*
- *La gestion des vues*
- *Le bruit*
- *Les rejets*

• **Existe-il des normes qui permettent de déterminer si le bien pour lequel je demande un permis d'urbanisme se trouve dans une zone déjà trop densément servie en hébergements touristiques ?**

La surdensité se définit par rapport à la capacité des hébergements touristiques (nombre de lits) et non par rapport au nombre d'infrastructures.

L'appréciation de cette dépend fortement des circonstances locales et des politiques menées par les autorités locales en matière de tourisme.

Ces autorités locales, qui délivrent par ailleurs les permis d'urbanisme, sont les plus aptes pour déterminer s'il existe effectivement une surdensité d'hébergements touristiques sur leur territoire au regard de leur connaissance concrète du terrain et des circonstances locales.

• **Cette démarche nécessite-t-elle la consultation d'instances d'avis ?**

Dans la plupart des cas, la réponse sera NON. Le collège communal, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement wallon ont toutefois la possibilité, même si ce n'est pas une obligation, de solliciter l'avis des services ou commissions qu'ils jugent utiles de consulter. Par exemple, le Commissariat général au Tourisme peut être consulté dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis en lien avec un hébergement touristique

⇒ Consulter la [circulaire du 19 décembre 2022 relative à la création d'hébergement sur territoire.wallonie.be](#)

Attention :

Créer et gérer un hébergement touristique est un processus dont les étapes relèvent à la fois de **l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ET du tourisme**.

En effet, tout hébergement est soumis à diverses obligations au niveau touristiques telles que la Déclaration d'exploitation et l'Attestation de Sécurité incendie (cfr [Site officiel de l'administration du tourisme en Wallonie](#))

8° Planter un commerce de l'une des manières suivantes :

- a) Réaliser une **construction nouvelle** qui prévoit l'implantation **d'un établissement de commerce de détail** d'une surface commerciale nette > 400m²;

Par « établissement de commerce de détail » on entend :

- Une unité de distribution,
- Dont l'activité consiste à revendre de manière habituelle des marchandises à des consommateurs,
- En nom propre et pour compte propre,
- Sans faire subir à ces marchandises d'autre traitement que les manipulations usuelles dans le commerce.

La **surface commerciale nette (SCN)** constitue la surface destinée à la vente et accessible au public y compris les surfaces non couvertes.

En cas d'extension, la surface commerciale nette à prendre en considération est la surface totale après réalisation du projet d'implantation commerciale.

Elle inclut les zones suivantes :

- Les zones de ventes, quelle que soit leur organisation (exposition libre intérieure, rayonnages traditionnels, etc.) ;
- Les zones de caisses au sens large ;
- Les zones situées à l'arrière des caisses ;
- Les halls d'entrée et de sortie lorsque ceux-ci sont aussi utilisés à des fins d'expositions ou de ventes de marchandises.

Exemples :

Dans le cas d'un établissement de vente d'articles agroalimentaires constitué d'un espace de vente organisé en rayonnage et d'un hall de stockage inaccessible au public, seule la surface de vente sera incluse dans le cadre de l'évaluation de sa surface commerciale nette (puisque accessible au public et destinée à la vente).

Dans le cas d'un magasin de bricolage constitué d'une surface couverte présentant une organisation de l'assortiment en rayonnages, d'une pépinière couverte et non couverte grillagée, d'un drive-in non couvert, de zones d'expositions en entrée et sortie de caisses et de magasin, l'ensemble de ces surfaces seront incluses dans la surface commerciale nette (puisque accessibles au public et destinées à la vente).

b) Réaliser un **projet d'ensemble commercial** d'une surface commerciale nette > 400m²

Par « **Projet d'ensemble commercial** », on entend :

- ⇒ Un ensemble d'établissements de commerce de détail
- ⇒ Situés ou non dans des bâtiments séparés
- ⇒ Qu'une même personne en soit ou non le promoteur, le propriétaire, l'exploitant ou le titulaire du permis,
- ⇒ Réunis sur un même site
- ⇒ Entre lesquels il existe un lien de droit ou de fait, notamment sur le plan financier, commercial ou matériel ou qui font l'objet d'une procédure commune concertée en matière de permis d'urbanisme ou de permis unique ;

Exemples d'ensembles commerciaux

Depuis les années 1960, les équipements commerciaux planifiés ont fait progressivement leur apparition sur le territoire. Ces « ensembles commerciaux » présentent une grande variabilité des formats selon, principalement, des périodes de développement différentes.

L'Atlas du Commerce Wallon en identifie trois grands types :

- a) **le parc commercial** : ensemble de grandes surfaces commerciales développées séparément sur un terrain aménagé à cet effet.



Figure 9 : Parc commercial – Cas de City Nord, Charleroi (SPW - ORTHOS 2012-2013)

b) **le retail park** : parc commercial à l'architecture unifiée, composé de moyennes et grandes surfaces et doté d'un parking commun pour l'ensemble des commerces ;



Figure 10 : Retail park – Cas de l'Hydrion, Arlon (SPW - ORTHOS 2012-2013)

c) le shopping center : bâtiment qui abrite sous un même toit un ensemble de surfaces commerciales de tailles variables et doté d'un parking commun pour l'ensemble des commerces.

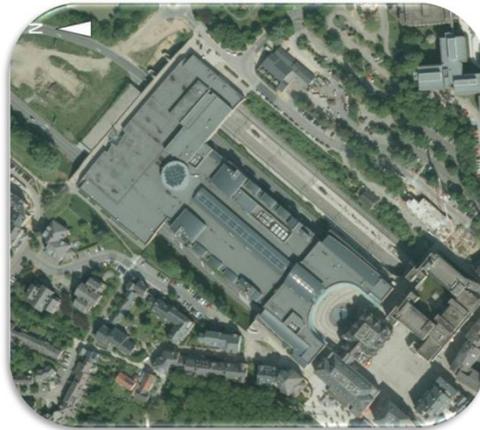


Figure 11 : Shopping center – Cas de l'Esplanade, Louvain-la-Neuve (SPW - ORTHOS 2012-2013)

Il est fréquent que plusieurs de ces types coexistent au sein d'un même nodule formant des zones commerciales complexes.

Le CoDT vise notamment l'ensemble de ces implantations sous le vocable générique d' « ensemble commercial ».

c) Réaliser un projet d'extension

- ⇒ D'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial
 - **ayant déjà atteint** une surface commerciale nette > **400 m²**
 - **ou la dépassant** par la réalisation du projet
- ⇒ De **plus de 20%** de la surface commerciale nette existante
- ⇒ De **plus 300m²** de surface commerciale nette supplémentaire;

d) réaliser un projet d'exploitation d'un ou plusieurs établissements de commerce de détail ou d'un ensemble commercial d'une surface

commerciale nette > 400 m² dans un immeuble existant qui n'était pas affecté à une activité commerciale ;

e) **modifier** de manière importante la **nature de l'activité commerciale** d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dans un **immeuble déjà affecté** à des fins commerciales existant et d'une surface commerciale nette > 400 m² ;

Modification importante de la nature de l'activité commerciale lorsque :

- ⇒ Soit le **commerce** change de **catégorie**
- ⇒ Soit **25% ou plus des articles commercialisés** changent de **catégorie** de la manière suivante :
 - a) d'achat **lourd** vers achat alimentaire ou achat léger ;
 - b) d'achat alimentaire vers achat léger ;
- ⇒ Soit **200m² ou plus de surface commerciale** nette changent de **catégorie** de la manière suivante :
 - a) d'achat **lourd** vers achat alimentaire ou achat léger ;
 - b) d'achat alimentaire vers achat léger.

3 catégories de commerce	Définitions	Exemples	Sensibilité Au regard du développement durable et attractif du territoire
Commerces d'achats légers	Commerce dans lequel sont réalisés des achats non pondéreux et non volumineux relatifs : a) à l'équipement de la personne ; b) à l'équipement de la maison ; c) et aux loisirs ;		Le plus sensible
Commerces d'achats alimentaires	Commerce dans lequel sont réalisés des achats de produits alimentaires pour répondre aux besoins de consommation personnelle ;		
Commerces d'achats lourds	Commerce dans lequel sont réalisés		Le moins sensible

	<p>des achats pondéreux ou volumineux relatifs :</p> <p>a) à l'équipement de la maison ; b) aux loisirs.</p>		
<p>Un commerce appartient à la catégorie la plus sensible dont relève au minimum 15% des articles commercialisés ou plus de 200 m² de surface commerciale nette.</p>			

9° Modifier sensiblement le relief du sol ;

La modification sensible du relief du sol soumise à permis d'urbanisme

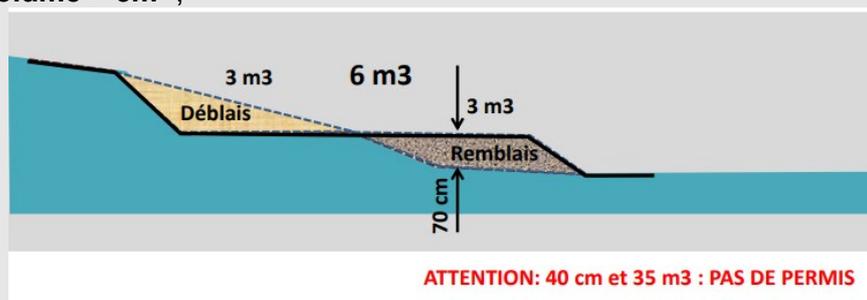
L'article R.IV.4-3 du CoDT précise ce que recouvre cette notion.

Une modification du relief du sol, en remblai ou en déblai, est sensible lorsqu'elle remplit **au moins l'une des 15 conditions** suivantes qui ont trait tant à l'ampleur ou à la localisation de la modification du relief du sol, qu'aux caractéristiques du terrain sur lequel la modification est projetée ou à la finalité poursuivie par les travaux :

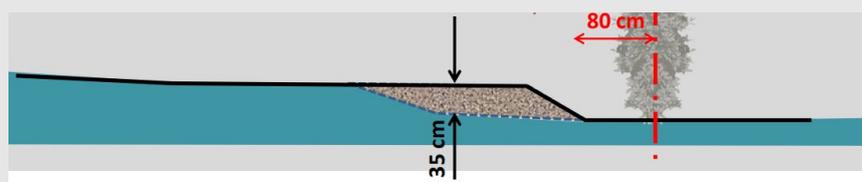
1° elle est d'un volume **> 40 m³** ;



2° elle est d'une **hauteur > 50cm** par rapport au niveau naturel du terrain et d'un **volume > 5m³** ;



3° elle est située à **moins de 2m** de la **limite mitoyenne** ;



4° elle porte sur une partie de terrain ou un terrain soumis[e] à un **risque de ruissellement concentré** c'est-à-dire un axe de concentration naturel des

eaux de ruissellement qui correspond à un thalweg, une vallée ou un vallon sec ;



Attention : en cas de projet concerné par un axe de ruissellement (peu importe le volume ni la hauteur), des dispositions doivent être prises pour 1) assurer le passage de l'eau (pas d'obstacle), 2) ne pas exposer le projet à des dommages, 3) ne pas créer de risque sur les terrains voisins.

- ⇒ Pour plus d'explication, consultez le [vade-mecum Urbanisme et ruissellement](#).
- ⇒ Accéder directement à la [carte des axes de concentration du ruissellement sur WalOnMap ici](#).

5° elle est située dans une zone soumise à l'**aléa inondation** au sens de l'article D.53 du Code de l'Eau ou porte sur une partie de terrain ou un terrain qui a subi des inondations dans les cinq dernières années ;



- ⇒ Les balises pour les constructions et aménagements dans les zones soumises aux risques d'inondation (notamment les modifications du relief du sol) sont posées par la [circulaire ministérielle relative à la constructibilité en zone inondable](#) du 23 décembre 2021
- ⇒ Accéder directement à la [carte de l'aléa d'inondation sur WalOnMap ici](#).

6° elle a pour finalité ou pour effet de modifier le système de drainage d'une **wateringue** ;



Consulter le géoportail de la Wallonie pour les wateringues : Atlas des cours d'eau non navigables

7° elle est située dans un **site reconnu en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature**, à l'exception :

- a) dans les sites Natura 2000 désignés, des unités de gestion 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10 et 11;
- b) dans les sites reconnus, de la mise en œuvre d'un plan de gestion d'une réserve naturelle domaniale, d'une réserve naturelle agréée ou d'une réserve forestière au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;



Consulter le géoportail de la wallonie pour retrouver les sites.

Les sites Natura 2000 forment le réseau [Natura 2000](#) qui concrétise la mise en œuvre des Directives européennes « **Oiseaux** » ([79/409/CEE](#)) et « **Habitats** » ([92/43/CEE](#)). Ces Directives visent à protéger un certain nombre de populations d'espèces et des biotopes considérés comme importants à l'échelle européenne et pour lesquels il faut garantir un état de conservation favorable. L'une des approches prévues est la constitution d'un réseau des sites abritant une partie significative de ces espèces et de ces biotopes.

8° elle est située dans un **site de grand intérêt biologique** repris sur le portail cartographique du SPW ;

Sites qui abritent des populations d'espèces et des biotopes protégés, rares ou menacés ou se caractérisent par une grande diversité biologique ou un excellent état de conservation.

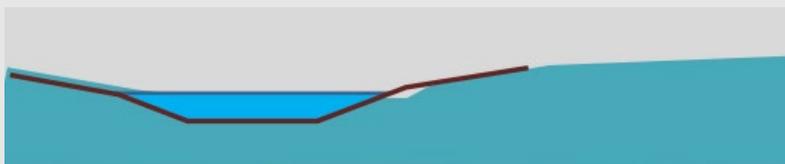


Consulter le géoportail de la wallonie: la biodiversité en wallonie

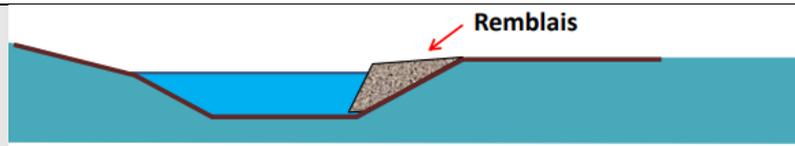
9° elle est située dans une **zone naturelle** au plan de secteur (article D.II.39) ;



10° elle a pour finalité de **créer un plan d'eau ou de combler un plan d'eau** naturel ou artificiel, permanent ou temporaire, à l'exception des mares et des étangs visés à l'article R.IV.1-1, point I, 1 et 3 ;



11° elle modifie le relief des **berges d'un cours d'eau**, sauf si elle résulte de travaux de dragage et de curage réalisés par le gestionnaire du cours d'eau ;



12° elle a pour finalité ou pour effet de **comblé une dépression** résultant de la présence d'un **risque naturel ou d'une contrainte géotechnique** majeurs visés à l'article D.IV.57, alinéa 1er, 3° ;



13° elle a pour finalité de **créer un parking**, à l'exception des emplacements de stationnement visés à l'article R.IV.1-1, point F4 ;



14° elle a pour finalité de **créer une piste non couverte** destinée à des exercices d'**équitation** ;



15° elle concerne une zone de prévention rapprochée au sens du Code de l'Eau, dont le **captage est destiné à la consommation humaine** sous forme conditionnée d'eau de source ou minérale naturelle (Bru, Chaudfontaine, Spa, Sty, Valvert, Villers monopole etc...).

Par dérogation au point 1° et 2° :

- en **zone agricole**, les modifications du relief du sol réalisées pour combler une dépression du terrain de **deux ares maximum** sont sensibles lorsqu'elles sont d'une hauteur supérieure à cinquante centimètres.
- les modifications du relief du sol réalisées pour combler une dépression du terrain de **deux ares maximum** sont sensibles lorsqu'elles sont d'une hauteur supérieure à cinquante centimètres pour autant que le **comblement soit lié à une activité agricole** et qu'il ne soit pas situé en zone d'habitat.
- les modifications du relief du sol **liées à une activité agricole et réalisées avec des terres issues du lavage ou du traitement mécanique** sur table vibrante de produits agricoles tels que les betteraves, les pommes de terre, et autres

productions de légumes de plein champ, sont sensibles lorsqu'elles sont d'une hauteur supérieure à cinquante centimètres.

- les modifications du relief du sol réalisées soit lors de la création et de l'équipement de la **zone d'activité économique**, soit qui visent la réhabilitation du **site à réaménager ou du site de réhabilitation paysagère et environnementale** sont sensibles.

10° Bboiser ou déboiser ; toutefois, la sylviculture dans la zone forestière n'est pas soumise à permis ;

Déboisement : le déboisement consiste en l'enlèvement définitif d'arbres. La zone déboisée est destinée à ne plus être couverte d'arbres par la suite. La coupe à blanc n'est pas considérée comme déboisement si elle est suivie de régénération naturelle ou artificielle ou abandonnée de façon à laisser revenir la forêt de manière naturelle.

Boisement : le boisement consiste dans le fait de couvrir d'arbres avec une certaine densité) un bien ou une partie d'un bien non couverte d'arbres auparavant quelle que soit la zone au plan de secteur.

11° Abattre :

a) des **arbres isolés à haute tige**, plantés dans les zones d'espaces verts prévues par le plan de secteur ou un **schéma d'orientation local** en vigueur ;

b) en tout ou en partie des **haies ou des allées** dont le Gouvernement arrête les caractéristiques en fonction de leur longueur, de leurs dimensions intrinsèques, du nombre de sujets, de l'inter distance entre sujets, de leur visibilité depuis l'espace public ou de leurs essences ;

12° Abattre, porter préjudice au système racinaire ou modifier l'aspect d'un arbre ou d'un arbuste remarquable ou d'une haie remarquable soit parce qu'il figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement, soit parce qu'il présente les caractéristiques arrêtées par le Gouvernement en fonction de leur longueur, de leurs dimensions intrinsèques, du nombre de sujets, de l'inter distance entre sujets, de leur visibilité depuis l'espace public ou de leurs essences ;

13° Défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire, à l'exception de la mise en œuvre du plan particulier de gestion d'une réserve naturelle domaniale, visé à l'article 14 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, du plan de gestion d'une réserve naturelle agréée, visé à l'article 19 de la même loi, ou du plan de gestion active d'un site Natura 2000 visé à l'article 27 de la même loi ;

14° Cultiver des sapins de Noël dans certaines zones et selon les modalités déterminées par le Gouvernement ;

15° Utiliser habituellement un terrain pour :

a) le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets ;

b) 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, à l'exception toutefois des installations mobiles autorisées par le Code wallon du tourisme ou le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage ;

~~16° Entreprendre ou laisser entreprendre des **travaux de restauration** au sens du Code wallon du Patrimoine relatifs à un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets du classement en application des dispositions du même Code.~~

Cet article a été supprimé par la réforme du CoPat (Code du Patrimoine) entrée en vigueur le 1^{er} juin 2024

17° recouvrir ou modifier un dispositif de sécurisation d'une issue ou d'un puit de mine sécurisé. **(Ajout à la suite de l'entrée en vigueur du Code des ressources du sous-sol)**