



**FLHM**  
CABINET D'AVOCATS

Pierre HENRY  
Thierry WIMMER  
Gaëtan BIHAIN

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial



***JOUR 2 – Atelier 3 :***  
***La préparation et l'introduction***  
***de la demande***

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

# Plan de l'exposé



Mars - Avril 2017

## Préparation de la demande

1. La réunion d'information préalable
2. La réunion de projet

## Introduction de la demande

3. Composition du dossier de demande
4. Examen de la recevabilité
5. Compléments postérieurs à l'examen de recevabilité

Le Code du Développement territorial

# 1. Réunion d'information



Mars - Avril 2017

## La réunion d'information préalable

- D.29-5 du Code de l'environnement – Avis publié 15 jours avant la réunion
- Demandeur présente son projet au public + observations
- Obligatoire si étude d'incidences
- Pas prévue, même à titre facultatif lorsque la demande n'est pas soumise à une étude d'incidences

Le Code du Développement territorial

## 2. La réunion de projet

### 1. Ratio legis

- Légaliser une pratique répandue
- Faisabilité et adaptation du projet
- Concertation et dialogue
- Faciliter le traitement de la demande

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 2. La réunion de projet

Extrait des travaux préparatoires :

*« (...) Il convient de rappeler que le ratio legis de la Convention d'Aarhus n'est pas d'imposer la présence du public ou la possibilité pour celui-ci d'être présent dès le premier contact que l'éventuel demandeur de permis pourrait avoir avec l'autorité compétente. L'objectif de la réunion de projet est avant tout d'aider le demandeur à bien constituer son dossier de demande. **Il ne s'agit pas d'aboutir à une décision de principe** (qui relève d'une demande de certificat d'urbanisme n°2) **ou administrative**, le procès-verbal de la réunion n'étant en aucun cas décisionnel.*

*Néanmoins, afin de permettre à l'ensemble des parties de disposer du même niveau d'information, il est proposé d'inviter un membre représentant la CCATM. (...) »*

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 2. La réunion de projet

### 2. Définition - D.IV.31

§ 1er. **Préalablement au dépôt de la demande** de certificat ou de permis, le porteur de projet peut solliciter la tenue d'une réunion de projet avec le collège, le fonctionnaire délégué, ou le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire des implantations commerciales au sens du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ou le fonctionnaire délégué, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire des implantations commerciales lorsqu'ils sont l'autorité compétente pour statuer sur sa demande.

Dans ce cas, l'intéressé reçoit, dans les **quinze jours** de la demande, une invitation à une réunion.

L'initiative d'une réunion de projet **peut émaner de l'autorité compétente**.

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 2. La réunion de projet

§2. Lors de cette réunion, le porteur de projet rencontre le ou les représentants de l'autorité compétente pour statuer sur sa demande.

Lorsque l'autorité compétente est le collège et que le fonctionnaire délégué, le fonctionnaire technique ou le fonctionnaire des implantations commerciales est appelé à prononcer un avis sur le projet, il est également convié à la réunion. Il peut se faire représenter.

Lorsque l'autorité compétente n'est pas le collège communal, son ou ses représentants sont conviés à la réunion.

§ 3. L'autorité **compétente peut inviter toute instance visée à l'article D.IV.35**. Elle invite la commission communale, si elle existe, à y déléguer un représentant.

Pour la région de langue française, elle invite le Département du patrimoine de la DGO4 à la réunion de projet relative à un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets du classement, situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du Patrimoine.

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 2. La réunion de projet



Mars - Avril 2017

§ 4. Le porteur de projet peut débattre avec eux de son projet et éventuellement, l'adapter avant de finaliser sa demande. Le porteur de projet ou son représentant établit un **procès-verbal non décisionnel** de la réunion. Celui-ci est adressé, par voie électronique ou par envoi, aux parties présentes qui ont **trente jours pour adresser leurs remarques** au porteur de projet. A défaut, le procès-verbal est **réputé approuvé**.

Le Code du Développement territorial

## 2. La réunion de projet



Mars - Avril 2017

§ 5. La tenue de cette réunion, en présence du fonctionnaire délégué, 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 m<sup>2</sup>;
- une surface de bureaux de plus de 15 000 m<sup>2</sup>;
- plus de 150 logements;

Le dossier comprend un plan de localisation et la répartition en nombre et superficie des commerces, bureaux et logements.

Extrait des travaux préparatoires :

« (...) Cet avis porte exclusivement sur la localisation du projet compte tenu de sa taille au regard des objectifs régionaux, supracommunaux ou communaux d'aménagement du territoire et d'urbanisme ».

Le Code du Développement territorial

## 2. La réunion de projet



Mars - Avril 2017

§ 6. La réunion se tient dans les **vingt jours** de la demande visée au paragraphe 1er.

Extrait des travaux préparatoires :

« (...) Le paragraphe 6 précise que la réunion doit de tenir dans les vingt jours de la demande. Il s'agit d'un délai d'ordre. Son dépassement n'est pas juridiquement sanctionné. La ratio legis de la disposition est néanmoins que la réunion demandée par le demandeur de permis ait lieu rapidement ».

Le Code du Développement territorial

## 2. La réunion de projet



Mars - Avril 2017

- ✓ Démarche **antérieure** au dépôt de la demande
- ✓ En principe, **faculté** tant dans le chef du demandeur que de l'autorité
- ✓ Présence obligatoire de l'autorité compétente ou de son/ses représentant(s)
- ✓ **Réunion obligatoire** avec présence du FD si :
  - surface destinée à la vente de biens de détail sur une superficie nette supérieure ou égale à 2 500 m<sup>2</sup>;
  - surface de bureaux de plus de 15 000 m<sup>2</sup>;
  - plus de 150 logements;

Le Code du Développement territorial

## 2. La réunion de projet

- ✓ *Présence éventuelle des autorités amenées à devoir donner un avis – faculté de représentation*
- ✓ *Présence éventuelle instances consultatives + invitation de la commission communale à y déléguer un représentant*
- ✓ *Présence obligatoire de la DGO 4 Patrimoine si bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis aux effets du classement, situé dans une zone de protection*



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 2. La réunion de projet

### 3. Procédure si initiative du demandeur



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 2. La réunion de projet



Mars - Avril 2017



**PROCES-VERBAL NON DECISIONNEL**



**Délai de rigueur**

**30 JOURS**

**REMARQUES – A DEFAUT → PV REPUTE APPROUVE**



**ADAPTATION / INTRODUCTION DU PROJET**

Le Code du Développement territorial

## 2. La réunion de projet



Mars - Avril 2017

### 4. Effets / conséquences de la tenue de cette réunion

- ✓ *Pas de valeur spécifiée par le CoDT*
- ✓ *Outil indicatif et de concertation*
- ✓ *Si, lors de l'instruction et du traitement de la demande, l'autorité s'écarte des indications mentionnées dans le PV de la réunion de projet, obligation de motivation renforcée*

Le Code du Développement territorial

## 3. Composition du dossier

### Règles communes à toutes les demandes de permis ou de certificat

Si dérogations et/ou écarts : le demandeur doit joindre une justification du respect des conditions fixées par le CoDT à l'admissibilité des dérogations et/ou écarts

*Art. D.IV.27. Lorsqu'elle porte sur des actes et travaux nécessitant une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, ou un écart à un schéma, à une carte d'affectation des sols, à un guide d'urbanisme ou au permis d'urbanisation, la demande contient une justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 à D.IV.13.*

➤ Quid si justifications non jointes ?

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Composition du dossier

### Règles communes à toutes les demandes de permis ou de certificat

#### Evaluation des incidences sur l'environnement

*Obligation de joindre soit une étude des incidences sur l'environnement, soit une notice d'évaluation*

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Composition du dossier

**Règles communes à toutes les demandes de permis ou de certificat**

Obtention préalable d'un certificat de patrimoine

*Art. D.IV.44. Pour la région de langue française, toute demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 relative soit à un monument inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets du classement en vertu de l'article 208 du Code wallon du Patrimoine, soit à un bien figurant sur la liste du patrimoine exceptionnel visée à l'article 187, 12°, du même Code, est accompagnée du certificat de patrimoine selon les modalités fixées par le Code wallon du Patrimoine.*

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Composition du dossier

**Règles communes à toutes les demandes de permis ou de certificat**

Preuve de la titularité d'un droit réel

*D.IV.26, §2*

*La demande de permis d'urbanisation justifie du fait que le demandeur est titulaire d'un droit réel sur le bien qui fait l'objet de la demande de permis. La demande de permis d'urbanisme ne doit pas justifier la possibilité pour le demandeur de mettre en œuvre le permis.*

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Composition du dossier

### Règles communes à toutes les demandes de permis ou de certificat

#### Décret relatif à la voirie communale

Si création, modification ou suppression de voirie(s) communale(s), il faut joindre une description succincte des travaux ainsi que le contenu prévu par l'article 11 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale (ou l'autorisation définitive en la matière)



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Composition du dossier

### Contenu spécifique de la demande de permis d'urbanisme

- Permis d'urbanisme pour constructions groupées : si aucun permis d'urbanisation préalable n'est requis, le dossier de demande doit indiquer la limite des lots

Formulaires à utiliser en fonction de la nature du projet : Annexes 4 à 11 - Art. R.IV.26



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

### 3. Composition du dossier



Mars - Avril 2017

Annexe 4 : permis d'urbanisme pour un projet qui requiert le concours d'un architecte

*NB : **Dispense d'architecte** - D.IV.1, §2, 3° et R.IV.1-1 : liste exhaustive sous conditions*

Annexe 5 : permis d'urbanisme portant exclusivement sur la modification de la destination de tout ou partie d'un bien ou sur la modification de la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales

Le Code du Développement territorial

### 3. Composition du dossier



Mars - Avril 2017

Annexe 6: permis d'urbanisme portant exclusivement sur la modification sensible du relief du sol, sur l'utilisation d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets ou pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles (roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes) ou sur des actes et travaux d'aménagement au sol aux abords d'une construction autorisée.

Annexe 7: permis d'urbanisme portant exclusivement des actes de boisement, de déboisement, d'abattage d'arbres isolés à haute tige, de haie ou d'allées de culture de sapins de Noël, d'abattage, qui portent préjudice au système racinaire, ou de modification de l'aspect d'un ou plusieurs arbres, arbustes ou haies remarquables, de défrichage, de modification de la végétation d'une zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire.

Le Code du Développement territorial

### 3. Composition du dossier

Annexe 8: permis d'urbanisme portant exclusivement sur des bateaux techniques.

Annexe 9 : permis d'urbanisme portant exclusivement sur des actes et travaux de démolition ou dispensés du concours d'un architecte.

Lorsque la demande de permis couvre des objets distincts qui nécessitent des formulaires différents, ceux-ci sont annexés au dossier et forment une seule demande de permis.

La demande de permis d'urbanisation ou de modification du permis d'urbanisation est introduite en utilisant le formulaire repris en annexe 10 qui en fixe le contenu.



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

### 3. Composition du dossier

- Nombre d'exemplaires à fournir : fixé dans les annexes de demandes
- Antécédents de la procédure (date de réunion de projet, CU, autres permis)
- Situation juridique – englober l'ensemble des polices administratives (protection, sauvegarde, patrimoine, conservation de la nature, etc)
- Etude hydrologique obligatoire si épuration individuelle avec dispersion des eaux dans le terrain
- Renseignements découlant d'autres obligations (Code environnement, Gestion des Sols, etc)



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Composition du dossier

- Introduction de plans à une autre échelle possible malgré accord préalable de l'autorité en réunion de projet

*Art.R.IV.26-3. Moyennant accord préalable de l'autorité compétente ou de la personne qu'elle délègue en vertu de l'article D.IV.33 ou du fonctionnaire délégué lorsqu'il est l'autorité chargée de l'instruction des demandes de permis visées aux articles D.II.54, D.IV.25 et D.V.16, le demandeur peut produire les plans à une autre échelle que celles arrêtées.*



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Composition du dossier

### Contenu spécifique de la demande de permis d'urbanisation

Art. D.IV.28. La demande de permis d'urbanisation comporte :

1° les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné, en ce compris leur expression graphique;

2° les mesures de mise en œuvre de ces objectifs sous la forme d'indications relatives : a) au réseau viaire; b) aux infrastructures et réseaux techniques, ainsi qu'à la gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement; c) aux espaces publics et aux espaces verts; d) au parcellaire et aux affectations; e) à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages, aux voiries et aux espaces publics ainsi qu'à l'intégration des équipements techniques; f) à la structure écologique; 3o le dossier technique relatif à la voirie communale;

4° le cas échéant, le phasage de mise en œuvre du projet d'ensemble visé à l'article D.IV.2.

Lorsque la demande de permis d'urbanisation n'implique pas la création d'une voirie communale ou lorsque la localisation et la superficie le justifient, la demande de permis d'urbanisation comporte un contenu simplifié.

NB : recentrage sur les aspects urbanistiques => la question de la composition architecturale est limitée à la volumétrie et à l'implantation. L'autorité n'est plus amenée à ce stade à s'occuper de l'aspect des constructions et ouvrages.



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Composition du dossier

R.IV.26-3, al. 2

À titre *exceptionnel*, l'autorité compétente ou la personne qu'elle délègue en vertu de l'article D.IV.33 ou le fonctionnaire délégué lorsqu'il est l'autorité chargée de l'instruction des demandes de permis visées aux articles D.II.54, D.IV.25 et D.V.16 peut solliciter la production de **documents complémentaires** si ceux-ci sont indispensables à la compréhension du projet.

Ces documents complémentaires sont mentionnés dans le relevé des pièces manquantes visé à l'article D.IV.33, alinéa 1er, 2°

Sollicitation de documents complémentaires : Appréciation au cas par cas de la complétude (cfr check-list)

Attention : Sollicitation à **titre exceptionnel + documents indispensables à la compréhension du projet**



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Composition du dossier

**Identification préalable de potentiels litiges de type civil :**

*“Les dispositions du Code civil relatives aux servitudes ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. **Une partie de la jurisprudence estime cependant qu'un litige de droit civil de nature à entraver la mise en œuvre du projet doit être pris en compte par l'administration saisie.** (C.E., n° 222.118 du 17 janvier 2013) “*

=> Nécessité le cas échéant de solliciter des documents complémentaires relatifs au droit de propriété et/ou aux droits civils dont question (servitudes, murs mitoyens, ...)



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Composition du dossier

R.IV.26-3, al. 4

*Lorsque l'autorité compétente ou la personne qu'elle délègue en vertu de l'article D.IV.33 ou le fonctionnaire délégué lorsqu'il est l'autorité chargée de l'instruction des demandes de permis visées aux articles D.II.54, D.IV.25 et D.V.16 sollicite des **exemplaires supplémentaires** auprès du demandeur, elle le mentionne dans le relevé des pièces manquantes visé à l'article D.IV.33, alinéa 1er, 2°. Le nombre de ces exemplaires complémentaires ne peut dépasser celui des avis à solliciter. L'autorité compétente ou la personne qu'elle délègue en vertu de l'article D.IV.33 ou le fonctionnaire délégué lorsqu'il est l'autorité chargée de l'instruction des demandes de permis visées aux articles D.II.54, D.IV.25 et D.V.16 peut inviter le demandeur à communiquer l'exemplaire supplémentaire sur support informatique en précisant le format du fichier y relatif.*



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 4. Recevabilité de la demande

Demande adressée par envoi ou dépôt contre récépissé  
- D.IV.32

*NB : Sans préjudice de la possibilité d'introduire la demande au moyen d'un formulaire papier, le Gouvernement peut arrêter les modalités et les conditions de son introduction par voie électronique (D.IV.32, alinéa 3)*

=> Rien n'est encore prévu actuellement dans le projet d'AGW.



Délai **maximal** de **20 jours** pour se prononcer sur la complétude du dossier



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 4. Recevabilité de la demande



Mars - Avril 2017

### Remarque

C'est l'envoi de l'accusé de réception ou du relevé des pièces manquantes qui doit être réalisé dans le délai fixé par la loi.

Le Code du Développement territorial

## 4. Recevabilité de la demande



Mars - Avril 2017

### Examen de la complétude du dossier de demande D.IV.33

#### **Point de départ du délai de 20 jours :**

- Lendemain de la réception de l'envoi
- Lendemain du récépissé de la demande

#### **Examen de la complétude :**

- Si complet : accusé de réception (annexe 18 si délivré par le Collège communal) au demandeur avec copie à l'auteur de projet
- Si incomplet : relevé des pièces manquantes (annexe 17) avec copie à l'auteur de projet
  - ⇒ 180 jours pour compléter la demande
  - ⇒ non complétée dans le délai = demande déclarée irrecevable
  - ⇒ demande incomplète à 2 reprises = déclarée irrecevable

Le Code du Développement territorial

## 4. Recevabilité de la demande



Mars - Avril 2017

Mécanisme de la **délégation** du Collège communal à un agent pour examiner la recevabilité sans délibération du Collège communal

- Nécessité d'une délibération formelle – à vérifier et renouveler
- Signature par l'agent délégué
- Maintien de la possibilité pour le Collège communal de statuer sur certains dossiers même si délégation

Le Code du Développement territorial

## 4. Recevabilité de la demande



Mars - Avril 2017

Quid de l'étude d'incidences – Art. D.68 Code de l'environnement et Art. D.IV.33, 2° CoDT



Collège communal ou agent délégué détermine la nécessité d'une étude d'incidences pour le dossier concerné

Le Code du Développement territorial

## 4. Recevabilité de la demande

Si dépassement du délai de rigueur de 20 jours pour transmettre l'accusé de réception ou le relevé des pièces manquantes :

- **Demande considérée comme recevable** et demande poursuivie si le demandeur adresse au fonctionnaire délégué une copie du dossier de demande qu'il a initialement adressé au collège communal, ainsi que la preuve de l'envoi ou du récépissé.
- A défaut d'envoi de son dossier au fonctionnaire délégué dans les **trente jours** de la réception de l'envoi ou du récépissé de la demande, la demande est irrecevable.

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 4. Recevabilité de la demande

Lorsque, dans le délai de trente jours de la réception de l'envoi ou du récépissé de la demande, le Collège communal n'a pas informé par envoi le fonctionnaire délégué du délai dans lequel la décision du collège communal est envoyée, **le fonctionnaire délégué détermine lui-même ce délai sur base du dossier et des consultations obligatoires**. Ce délai s'impose au collège communal, qui en est averti par envoi.

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 4. Recevabilité de la demande



Mars - Avril 2017

L'accusé de réception complet précise si la demande nécessite : (D.IV.34)

- l'avis du fonctionnaire délégué;

*NB : avis facultatif du fonctionnaire délégué*

- l'avis du collège communal;
- les mesures particulières de publicité;
- l'avis des services ou commissions dont la consultation est demandée ainsi que les délais y afférents;
- le délai dans lequel la décision du collège communal ou du fonctionnaire délégué est envoyée

Le Code du Développement territorial

## 4. Recevabilité de la demande



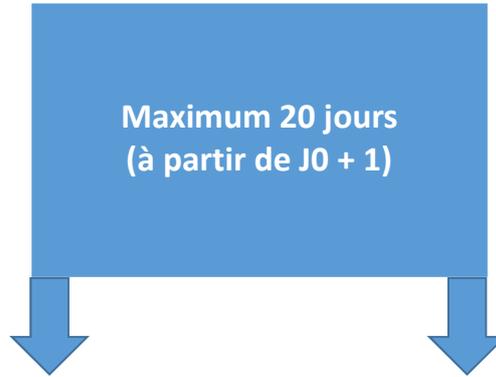
Mars - Avril 2017

- L'accusé de réception mentionne que le délai de décision de l'autorité est prorogé du délai utilisé pour l'obtention de l'accord définitif relatif à la voirie communale et le cas échéant, de l'adoption de l'arrêté relatif au plan d'alignement ou en cas de mesures particulières de publicité du 16 juillet au 15 août ou du 24 décembre au 1er janvier ou lorsque le dernier jour de l'enquête ou de la période de consultation est un samedi, dimanche ou jour férié.
- L'accusé de réception mentionne aussi que le délai de décision du CC peut être prorogé de 30 jours par le collège communal ou le fonctionnaire délégué.
- L'accusé de réception délivré par le Collège communal reproduit l'article D.IV.47.

Le Code du Développement territorial

## 4. Recevabilité de la demande

- Cas 1 – Envoi dans les délais



J0 – Récépissé de la demande ou accusé de réception

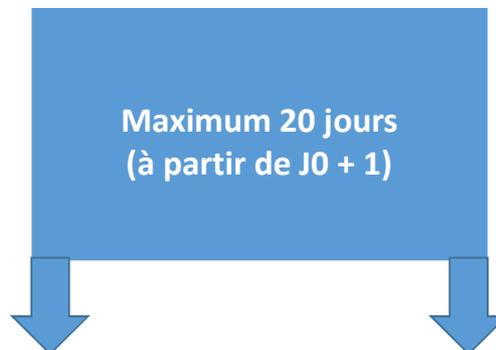
Envoi de la décision endéans 20 jours → Délai d'instruction de la demande court à dater du lendemain de l'envoi

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 4. Recevabilité de la demande

- Cas 2 – Absence d'envoi dans les délais



J0 – Récépissé de la demande ou accusé de réception

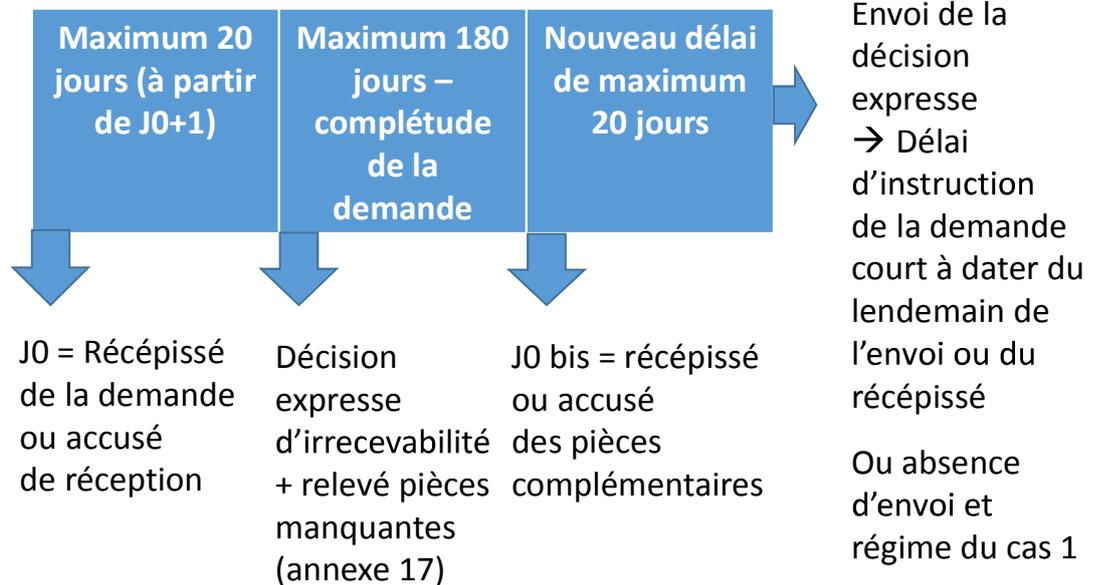
Pas d'envoi = **Recevabilité tacite**  
**SSI copie de la demande (+ preuve envoi ou récépissé) envoyée au FD**  
Information simultanée du Collège communal  
=> Délai d'instruction démarre le lendemain de l'échéance

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 4. Recevabilité de la demande

- Cas 3 – Incomplétude de la demande



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 5. Compléments postérieurs

Réduire la demande de compléments par une analyse détaillée du dossier de recevabilité (check-list)

Faculté de solliciter des compléments au cours de l'instruction : oui **MAIS**



Pas de nouvel examen de recevabilité sur base de D.IV.32

Seuls plans modificatifs et compléments à l'étude d'incidence (si autorisés par autorité) ont un impact sur le délai initial d'instruction



Art. D.IV.43 => nouvel accusé de réception qui se substitue au premier + nouveaux délais d'instruction

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial