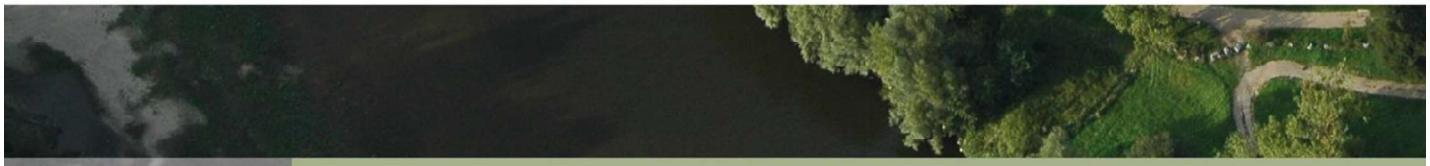
PREPARATION ET INTRODUCTION DE LA DEMANDE

Olivier JADIN
PORTALIS



Portalis
Association d'avocats

FORMALITE PREALABLES

- Réunion d'information préalable (art. D.29-5 Code de l'environnement)

  –> Permis d'environnement et uniques

- Réunion de projet (art. D.IV.31 CoDT)

  -> permis d'urbanisme, unique et permis Intégrés

LA REUNION DE PROJET
art. D.IV.31

Mars - Avril 2017

! NOUVEAUTE

BUT :

Pour les projet importants, permettre un échange préalable au dépôt de la demande de permis entre le demandeur et les autorités administratives

Le Code du Développement territorial

Portalis
Association d'avocats

Mars - Avril 2017

OBLIGATOIRE (art. D.IV. 31, § 5):

- surface destinée à la vente de biens de détail sur une superficie ≤ 2 500 m^2
- surface de bureaux de plus de 15 000 m^2
- plus de 150 logements

FACULTATIVE (art. D.IV.31, § 1):

- Lorsque le demandeur le souhaite
- Lorsque les autorités administratives le souhaitent

Le Code du Développement territorial

DEROULEMENT

- Le porteur de projet ou le FD, le Collège, … en font la demande

  -> dans les **15** jours de la demande, le porteur de projet reçoit une invitation à la réunion

  -> la réunion se tient dans les **20** jours de la demande

- Après la réunion établissement d'un PV non décisionnel par le porteur de projet

  -> les participants ont 30 jours pour faire valoir leurs observations à compter de la réception (par voie électronique) du PV, sinon ce dernier est réputé approuvé

QUI EST PRESENT A LA REUNION :

° ***obligatoirement*** :

- FD, FT ou fonctionnaire des implantations commerciales

- Collège communal (si pas autorité compétente)

° ***facultativement*** (sur invitation de l'autorité compétente) :

- DGO3, MET, … (soit toutes les autorités visées à l'article D.IV.35)

NOTA BENE :

- La procédure identiques pour les permis et les CU2

- Cette réunion peut également concerner les permis unique ou intégrés

EXAMEN DE LA RECEVABILITE

COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS (art. D.IV.26 – R.IV.26-1)

- AGW détermine le contenu du dossier en fonction de la demande (expl. : formulaire de l'annexe 4 -> projet qui requiert le concours d'un architecte)

- La demande de permis justifie du fait que le demandeur est titulaire d'un droit réel (**nouveau**)

- Mention dans la demande de permis des servitudes et des obligations conventionnelles >< à l'objet de la demande de permis

Portalis
Association d'avocats

Mars - Avril 2017

NOUVEAUTES

- Les actes et travaux dispensés de permis, d'impact limité et dispensés du concours obligatoire d'un architecte sont présentés sous la forme d'un tableau (art. R. IV.1-1)

- Le régime des déclarations urbanistiques préalables est supprimé.

Portalis
Association d'avocats

Mars - Avril 2017

PROCEDURE D'EXAMEN DE LA RECEVABILITE

- À compter de la réception du dossier de demande de permis, l'autorité compétente à **20 jours** pour en examiner la complétude

- Décision quant à la complétude prise par l'autorité compétente ou personne déléguée à cette fin

Le Code du Développement territorial

Evaluation des incidences

art. D.68 du Code de l'environnement

- Au stade de l'examen de la complétude du dossier, pour les projets non soumis à étude d'incidences, l'autorité compétente détermine si le projet est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement (art. D.68, § 1er du Code de l'environnement)

- Dans le délai de 20 jours fixé à l'article D.IV.33, la personne compétente décide :

  -> le projet n'a pas d'incidences

  -> ordonne la réalisation d'une étude d'incidences

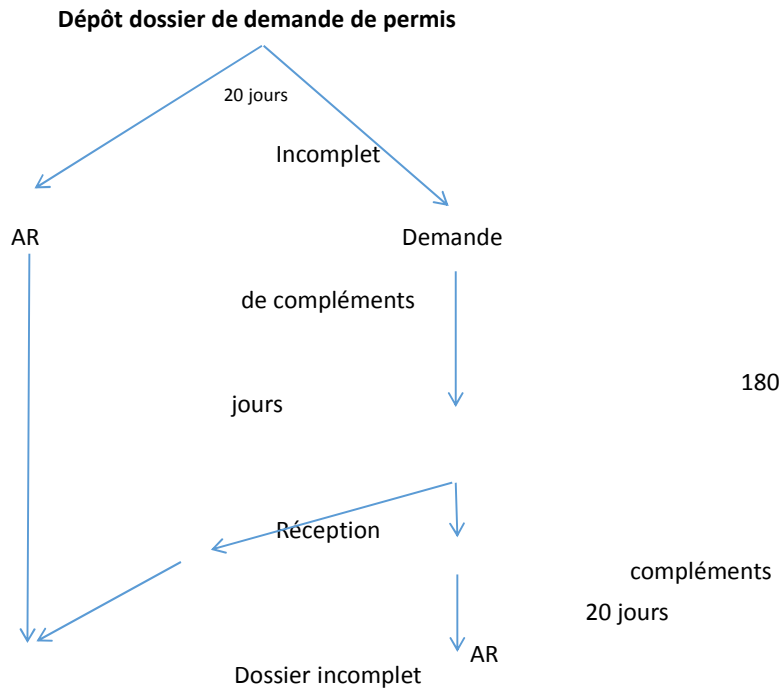
  -> déclare le dossier irrecevable ou incomplet

Portalis
Association d'avocats

NOTA BENE :

- La personne délégué par le Collège pour accuser réception du dossier de demande est également compétente pour examiner la nécessité de produire une étude d'incidences

- La demande de reconsidération prévue à l'article D.68, § 3 du Code de l'environnement suspend les délai d'instruction de la demande de permis



Forme de l'accusé de réception

-> annexe 18 (Collège communal)
annexe 19 (FD)

AR mentionne notamment :

- Possibilité de prorogation de 30

- Contenu de l'article D. IV. 47 (effets du dépassement des délais d'instruction)

Conséquences dépassement du délai d'examen de la complétude

Dossier présumé complet

NOTA BENE

- Art. R.IV.28 prévoit un <u>contenu simplifié</u> pour certaines demandes de permis d'urbanisation (annexe 11)

- Si <u>plans</u> complémentaires déposés en cours de procédure

-> début de nouveaux délais d'instruction

Portalis
Association d'avocats

Mars - Avril 2017

- Si complément de dossier déposer au cours de l'instruction de la demande, pas de nouveaux délais ou d'allongement des délais