



INTRODUCTION ET TRAITEMENT DE LA DEMANDE DE PERMIS

Jean-Marc RIGAUX

Avocat au Barreau de Liège



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

RIGAUX
&
MANCUSO

Cabinet d'Avocats

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS

D.IV.26 à 30 - R.IV.26-1 à 3, 28-1 à 2, 30-1 à 3

1. D.IV. 26§1 : Forme et contenu du dossier → voir R.IV.26 – annexes 4, 5, 6, 7, 8 et 9
Si plusieurs dossiers → joints à la demande de permis unique – annexe 10 pour permis d'urbanisation
 - Nouveautés : Formulaires différents en fonction du type de demande
Formulaires de décision : annexes 12 et 13
Possibilité de solliciter des documents complémentaires (R.IV.26-3, al. 2)
2. D.IV.26§2 : Permis d'urbanisation : Nécessité de détenir un droit réel sur le bien
Permis d'urbanisme : Pas de nécessité de détenir un droit réel sur le bien
3. D.IV.27 : Si dérogation d'une règle à valeur réglementaire ou indicative → nécessité de justification dans la demande
4. D.IV.28 : Contenu de la demande de permis d'urbanisation
→ si contenu simplifié : voir R.IV.28-1 à 2
5. D.IV. 29 : Constructions groupées : Nécessité d'indiquer les limites des lots
6. D.IV. 30 : Certificat d'urbanisme n° 1 : Identification cadastrale
Certificat d'urbanisme n° 2 : Identification cadastrale + présentation graphique ou littérale
→ si dérogation d'une règle à valeur réglementaire ou indicative : nécessité de justification
Demande de CU2 emporte demande de CU1
Forme : R.IV. 30-1 à 3, annexes : 16
Décision : annexes 12-13



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

REUNION DE PROJET



Mars - Avril 2017

D.IV.31

1. D.IV.31§1
 - Possibilité offerte, non obligatoire, au demandeur de solliciter une réunion de projet avec l'autorité compétente
 - Possibilité offerte également à l'autorité compétente
 - 15 jours pour fixer la réunion
2. D.IV.31§2 et 3
 - Fonctionnaire Délégué, Fonctionnaire Technique, Fonctionnaire implantations commerciales conviés si avis obligatoire
 - Idem pour le Collège s'il n'est pas l'autorité compétente
 - Toute instance (D.IV.35) peut être invitée, y compris la Commission Communale ou DGO4 Patrimoine
3. D.IV.31§4
 - Débat - adaptation projet - AVANT dépôt de la demande
 - P.V. dressé - approuvé
4. D.IV.31§5 : EXCEPTION AU CARACTERE FACULTATIF
 - Surface pour biens de détail de $\geq 15\ 000\ m^2$
 - Surface pour bureaux de $+ 15\ 000\ m^2$
 - Surface pour plus de 150 logements
 - Présence du Fonctionnaire Délégué obligatoire
5. D.IV.31§6 : La réunion se tient dans les 20 jours de la demande

Le Code du Développement territorial

DEPOT DE LA DEMANDE

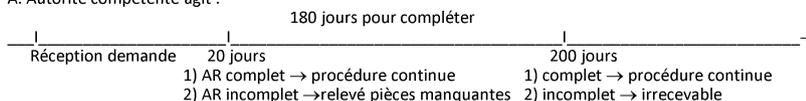


Mars - Avril 2017

D.IV.32 à 34 - R.IV.32-1 et R.IV.34-1

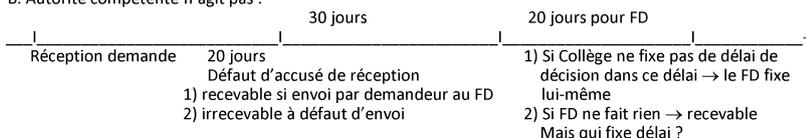
1. D.IV.32 : - Envoi à l'autorité compétente (Collège ou Fonctionnaire Délégué)
- Papier ou électronique (par AGW non pris)
- Pièces manquantes – Modèle 17 → R.IV.32-1

2. D.IV.33 : A. Autorité compétente agit :



!!! Si deux fois incomplet → irrecevable

- B. Autorité compétente n'agit pas :



3. D.IV.34 : L'AR précise :
- 1) Si avis FD
 - 2) Si avis Collège
 - 3) Si mesures de publicité
 - 4) Si avec services et commissions
 - 5) Délai décision + éventuellement voirie et suspension délai mesures publicités
- Forme : R.IV.34-1
(annexes 18-19)

Le Code du Développement territorial

CONSULTATIONS

D.IV.35 à 39 - R.IV.35-1

1. D.IV.35 : a) ne pas oublier avis Commission Royale Monuments et Sites si bien classé
b) liste des services et commission pour avis obligatoire ; voir R.IV.35-1
c) possibilité facultative de solliciter ces avis
2. D.IV.36 : Envoi aux services et commissions en même temps que l'accusé de réception (AR)
Idem envoi au fonctionnaire délégué et au Collège
3. D.IV.37 : a) délai de réponse : 30 jours. A défaut : avis réputé favorable
b) délai de réponse du service incendie : 45 jours. A défaut : avis réputé favorable
4. D.IV.38 : - Si demande avis du fonctionnaire délégué (obligatoire ou facultatif) → nécessité rédaction rapport
!!! ↪ aviser le demandeur
- Si le fonctionnaire délégué est l'autorité compétente → rapport Collège
→ dans les 30 jours. A défaut réputé favorable
→ dans les 60 jours (si publicité)
5. D.IV.39 : - Avis du fonctionnaire délégué : 35 jours. A défaut : réputé favorable
→ sous forme de proposition motivée
→ le fonctionnaire délégué envoie avis au demandeur
- Si motifs impérieux d'intérêt général → envoi au Gouvernement par le fonctionnaire délégué

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

PUBLICITE

D.IV.40 - D.VIII.2, 3, 6, 7 à 27 - R.IV.40-1 et 2 - R.VIII.6-1, 7-1 à 21-1

A. D.IV. 40 : Champs d'application

1. Annonce de projet (D.VIII.6) Obligation si dérogation PCA(D) – SOL – RCU – guides – Permis d'Urbanisation
2. Enquête publique (D.VIII.7) Obligation si dérogation Plan secteur – Guide régional

B. Annonce projet

1. R.IV. 40-2 : Champs d'application complémentaire
 - 1) 3 niveaux ou + 9m et + 3m hauteur corniche autres bâtiments (25 m de part et d'autre)
 - 2) profondeur depuis alignement : + 15m et + 4m des bâtiments des parcelles contiguës
 - 3) magasin : surface nette inférieure à 400 m²
 - condition générique : hors ZAE ou ZER
- si certificat n° 2 : pas annonce si conforme permis d'urbanisation
2. Avis à apposer par le demandeur le lendemain de l'accusé de réception – pendant 3 semaines (front de voirie)
Idem pour l'affichage (aux endroits habituels) + éventuellement sur site Internet (D.VIII.6, al. 1 et 2)
3. Si fonctionnaire délégué compétent → dossier complet → l'accusé de réception fixe la date du 1^{er} jour d'affichage (D.VIII.6, al.3)
4. Avis contient : 1) description du projet (D.VIII.6,al.4) 2) dérogations 3) période et modalités des réclamations
5. Consultation AC (voir D.VIII.6, al. 5 et 6) + possibilités d'explications

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

6. Durée 15 jours (affichage au moins 5 jours avant) (D.VIII.6, al.6)
7. D.VIII.13 (publicité complémentaire) et D.VIII.21 (pour substitution) applicables (D.VIII.6, al.7)
8. Modèle avis : R.VIII.6-1 annexe 25 !!! fond vert clair (35 dm²) (D.VIII.6, al.8)

C. D.VIII.7 à 27 : Enquête publique

1. Champs d'application complémentaires : R.IV.40-1
 - 1) 6 niveaux ou 18 m sous corniche et + de 3 m des bâtiments 50m de part et d'autre
 - 2) Magasin : surface supérieur à 400 m²
 - 3) Bureaux : surface supérieure à 650 m²
 - 4) Atelier – entrepôt – hall : surface supérieure à 400m²
 - 5) Dépôts véhicules usagés, mitraille, matériaux, déchets
 - 6) Biens classés
 - 7) Voirie (D.IV.41)
 - 8) Voirie R.II.21-1,1° si modification gabarit (réseau infrastructure, autoroutes, trains, voies navigables)
2. D.VIII.2 et 3 : Obligation de motiver la décision relativement aux réclamations
 - si plusieurs polices administratives : 1 seule enquête publique
 - si nécessité d'enquête publique et annonce du projet une seule enquête publique organisée
3. D.VIII.7 : Collège (AC ?) affiche aux endroits habituels + éventuellement site Internet
 - Au moins 5 jours avant le début de l'enquête
 - Contient 11 prescriptions + modèle R.VIII.7-1 annexe 26
4. D.VIII.11 : NOUVEAUTE : envoi individuel aux occupants dans un rayon de 50 m

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

5. D.VIII.13 : Possibilité forme publicité complémentaire
6. D.VIII.14, al.3 : Durée : 15 jours pour les permis et certificat n° 2
7. D.VIII.15 et 16 : Contenu dossier : incidences environnement – P.V. réunion d'information – avis + tout document utile visé par le Gouvernement + soustraction des documents confidentiels
8. D.VIII.17 et 18 : Modalités de consultation
9. D.VIII.19 et 20 : Réclamations : !!! alinéa 2 « à peine de nullité » envois datés, signés + séance de clôture → obligation d'entendre + P.V. clôture
10. D.VIII.21 : Pouvoir de substitution (+ R.VIII.21-1)

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

VOIRIE

D.IV.41

- 1) A la complétude de la demande ou à tout moment
→ application du décret voirie du 6/12/2014
- 2) Si alignement → envoi projet plan d'alignement
→ procédure applicable : art. 21 et suivants du décret du 6/12/2014
- 3) Prorogation des délais de décision de la durée de la procédure « voirie »
- 4) Si annonce projet ou enquête publique nécessaire pour le permis
→ une enquête publique unique est réalisée pour permis et voirie (et alignement)
La durée maximale prévue par les différentes procédures ne peut être dépassée

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

MODIFICATION DEMANDE DE PERMIS EN COURS DE PROCEDURE

D.IV.42 et 43

- 1) Nécessité d'accord de l'autorité compétente dans certains cas déterminés
A défaut : impossible (voir D.IV.42)
Si avis Collège ou avis fonctionnaire délégué obligatoire → ils donnent un nouvel avis
- 2) §2 : Si sollicitées → nouvelles mesures de publicité
Si complément d'incidences → obligatoire
§3 : Non nécessaire : 1. Si résulte d'une proposition dans les réclamations
2. Si portée limitée (pouvoir d'appréciation)
- 3) Délais : Nouveaux délais calculés conformément à D.IV.33
Point de départ : Accusé de réception
Calcul : - D.IV.46, al. 1 : Collège
- D.IV.48, al. 1 : Fonctionnaire délégué
- D.IV.69 : Gouvernement

Le Code du Développement territorial

CERTIFICAT PATRIMOINE - HEBERGEMENT LOISIRS



Mars - Avril 2017

D.IV.44 et 45 - R.IV.45

- 1) D.IV.44 : Nécessité de certificat de patrimoine pour bien classé
 - 2) D.IV.45 : - Villages de vacances
- Parcs résidentiels week-end
- Conditions délivrance : R.IV.45

Le Code du Développement territorial

PROCEDURE DE RECOURS A LA REGION WALLONNE

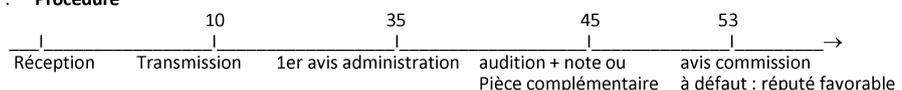


Mars - Avril 2017

D.IV.63 à 66 - R.IV.66-1 à 3

- 1) D.IV. 63 : **Demandeur**
 - a) Recours motivé dans les 30 jours :
 - soit de la réception de la décision
 - soit de l'expiration du délai d'envoi de la décision
 - b) Nouveau modèle → R.IV.66-1 (?) : annexe 20
contenu : copie plans + décision attaquée
 - c) Voir délai de rigueur : si « réputé refusé » : 15 jours au demandeur pour confirmer le recours
Point de départ de l'instruction :
 - 1) réception recours
 - 2) réception confirmation
- 2) D.IV.64 : **Collège**
 - Recours motivé contre la décision du fonctionnaire délégué (D.IV.48) ou retrait (D.IV.91) dans les 30 jours
 - !!! Pas de recours possible si compétence pas exercée (D.IV.47)
 - Envoi au demandeur et au fonctionnaire délégué
- 3) D.IV. 65 : **Fonctionnaire délégué**
Recours motivé dans les 30 jours si :
 - 1) décision divergente de l'avis des commissions communales
 - 2) réclamations pas rencontrées (voir conditions en proportion de la population)
 - 3) envoi dossier à l'administration pour accusé de réception (R.IV.66-1)

4) D.IV.66 : **Procédure**



Le Code du Développement territorial

DROIT TRANSITOIRE

D.IV.110 à 113

- 1) D.IV.110 :
 - a) Demande de permis introduite avec accusé de réception antérieur au 1/06/2017 : CWATUPE applicable
 - b) Si Commission communale instituée ou si S.D.C. (voir D.IV.15, al.1, 1°) et pas de guide communal :
 - pas d'avis du fonctionnaire délégué préalable pour demande de permis antérieures au lendemain du jour où expire le délai de 4 ans
 - c) CU2 antérieure au 1/06/2017 : renvoyée pour dépôt selon CoDT
- 2) D.IV.111 : Si dossier non traité dans les 5 ans de l'envoi du recours à la Région wallonne, la Région wallonne envoie une demande de poursuite de la procédure.
A défaut de réponse dans les 90 jours de l'envoi = présomption de désistement
Envoi au demandeur, Collège, FD
- 3) D.IV.112 : Déclaration urbanistique reçue avant le 1/06/2017 : CWATUPE applicable
- 4) D.IV.113 : Voirie :
Si enquête publique en cours ou clôturée au 1/06/2017 : instruction poursuivie sur base des nouvelles dispositions du CoDT

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

E.I.E. et Notice

Code Environnement Livre Ier – articles D.62 à D.69

- 1) D.62 : - nécessité d'une évaluation des incidences
- si plusieurs permis : 1 seule évaluation pour tous
- 2) D.63 : Nullité du permis si :
 - pas de notice ou de E.I.E.
 - pas d'agrément de l'auteur de l'E.I.E.
 - pas de résumé technique
 - pas de consultation publique (D.71)
 - D.68§2, dernier al.
- 3) D.64 : Motivation au regard de la notice ou de l'E.I.E.
- 4) D.65 : E.I.E. ou notice : obligatoire
- 5) D.66 : §1 - Impact environnemental
§2 – Liste des projets visés par une E.I.E. → voir AGW 4/07/2002
+ critères pertinents pour les projets
- 6) D.67 : AGW pour contenu et forme de l'E.I.E. – notice
- 7) D.68 : Si le projet n'est pas dans la liste reprise à l'article D.66§2
→ pas d'E.I.E. **mais** Fonctionnaire technique et Fonctionnaire délégué peuvent au stade de la recevabilité :
 - 1) déclarer irrecevable ou incomplets si critères D.66§2
 - 2) ordonner une E.I.E.
 - 3) ordonner une notice d'évaluation des incidences→ possibilité de demande de reconsidération de la décision
- 8) D.69 : On prend en compte pour la décision : notice ou E.I.E. et/ou avis
Si insuffisant → possibilité de demande d'informations complémentaires

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial