

1) Absence combinée de réaction de la commune et du fonctionnaire délégué sur la recevabilité d'une demande (D.IV.33)

L'article D.IV.33, alinéa 2 stipule que lorsque la demande est déclarée recevable par défaut et que le Collège n'a pas fixé lui-même le délai de décision (et donc la procédure applicable) dans les 30 jours de l'envoi ou du récépissé de la demande, c'est le fonctionnaire délégué qui fixe lui-même ce délai de décision sur base du dossier et des consultations obligatoires.

La disposition en question ne fixe pas de délai au fonctionnaire délégué pour déterminer ce délai de décision et ne prévoit rien en cas de carence de ce dernier.

Dans un tel cas, il y a lieu de fixer le délai à ce qui découle objectivement de l'article D.IV.33 du CoDT sur base du dossier, des consultations obligatoires et des mesures de publicité obligatoires qui sont d'application.

Le délai ne pourra être prolongé de celui nécessaire à la consultation facultative du fonctionnaire délégué.

2) Fixation du nouveau délai de décision en cas de réception de plans modificatifs (D.IV.43)

Dans l'hypothèse de plans modificatifs faisant l'objet d'un accusé de réception dans le délai de décision initial, l'article D.IV.43, alinéa 2, du CoDT précise que le nouveau délai de décision précisé à indiquer dans cet accusé de réception est fixé sur la base des plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences conformément à l'article D.IV.46, alinéa 1er ou à l'article D.IV.48.

Le nouveau délai se calcule sur base du dossier complet tel que modifié et non uniquement sur base des modifications apportées à la demande.

Autrement dit, si, par exemple, seul un plan « façades » a été modifié et que 3 autres plans ont pu être conservés tels qu'introduits initialement, c'est l'ensemble 3 plans anciens plus le nouveau plan qui forment le dossier à instruire, et donc « les plans modificatifs ». Et ce sont bien ces 4 plans qui doivent être soumis à une nouvelle enquête si celle-ci doit être recommencée.

Si l'enquête a été faite et ne doit pas être recommencée en application de l'article D.IV.42, §3 du CoDT ou pour une autre raison (elle n'est plus nécessaire compte tenu des modifications apportées au dossier par exemple), elle n'entre pas en ligne de compte pour le nouveau calcul des délais.

Le même raisonnement doit être tenu pour les consultations des services et commissions (par exemple, un avis Route donné sur le projet initial est toujours valable si seule la façade arrière a été modifiée).

3) Délégations de compétence.

Le CoDT prévoit **expressément** dans certains cas la possibilité pour le Collège communal de déléguer ses compétences. Il en est ainsi pour la formalité de l'accusé de réception visée à l'article D.IV.33 du CoDT.

Toutefois, la question de la possibilité d'une telle délégation pour d'autres formalités administratives prévues dans le CoDT est posée.

C'est ainsi que :

- le **contrôle d'implantation sur place** prévu à l'article D.IV.72 sera généralement du ressort d'un géomètre ;
- la **délivrance des certificats d'urbanisme n°1** visée à l'article D.IV.18 relève de la compétence exclusive du Collège communal ; il ne convient toutefois pas de confondre cette procédure avec la lettre d'information à envoyer sur la base de l'article R.IV.105-1, alinéas 3 et 4 ;
- l'**accusé de réception des plans modificatifs** visé à l'article D.IV.43 suit les règles de l'article D.IV.33, à savoir le Collège communal ou la personne qu'il délègue à cette fin ;
- l'**accord sur les plans modificatifs** prévu à l'article D.IV.42 relève bien de la compétence exclusive du Collège communal.

Le Collège communal peut déléguer la compétence relative à l'accusé de réception ou au relevé des pièces manquantes, et dans le cas où le Collège délègue complètement cette compétence, la personne ou les personnes désignées doivent pouvoir assumer tous les aspects de cette compétence : déterminer les pièces manquantes, déterminer qu'une étude des incidences sur l'environnement est ou non nécessaire, solliciter des avis facultatifs etc.

4) Contrôle d'implantation (D.IV.72)

Comme dans l'ancien article 137 du CWATUP, les travaux relatifs aux constructions nouvelles ne peuvent être entrepris qu'après que leur implantation ait été indiquée sur place par le collège communal (le plus souvent via un géomètre).

L'article D.IV.72 modifié toutefois l'article 137 du CWATUP en ce qu'il ajoute que « *le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux* ». Si l'inexécution de l'implantation ou les erreurs commises ne portent pas atteinte à la validité du permis, elles peuvent toutefois être constitutives d'infraction. Raison pour laquelle le contrôle d'implantation par le collège communal (le plus souvent via un géomètre) doit être effectué au plus tard la veille du commencement des travaux en vue de pouvoir éventuellement corriger les chaises et s'assurer ainsi de la bonne mise en œuvre du permis.

5) Modification des formulaires du CoDT

Sur la possibilité d'amender les formulaires prévus par le CoDT, il convient d'appliquer les principes suivants.

- **Pour l'ensemble des formulaires :**
Le recours au formulaire annexé à la partie réglementaire du CoDT s'impose à l'autorité et au demandeur.
- **Pour les formulaires « décisions » :**
Ils sont prescrits à peine de nullité de la décision. Le permis doit être établi par écrit et en utilisant exclusivement les formulaires spécialement prévus à cet effet. Le contenu du formulaire est de stricte application. Il est cependant possible d'ajouter des considérants et/ou d'en retirer si ces derniers n'ont pas de sens au regard du dossier.
Au niveau de la forme, il convient d'utiliser le formulaire à peine de nullité de la décision (sans supprimer le logo wallon). Toutefois, et pour les décisions « collèges » uniquement, rien n'empêche la commune d'y intégrer son logo ou autres mentions en vue d'authentifier sa décision.
- **Pour les formulaires « composition des demandes » :**
Ils ne sont pas prescrits à peine de nullité.
Le contenu du formulaire est cependant de stricte application. L'article R.IV.26-3 dispose toutefois que « **A titre exceptionnel, l'autorité compétente ou la personne qu'elle délègue en vertu de l'article D.IV.33 (...) 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^o. 3.** ».
Cette appréciation doit donc être faite **au cas par cas** et **les compléments doivent être indispensables**.
Au niveau de la forme, il ne convient pas de mettre le logo communal sur les formulaires « composition de la demande » qui n'ont rien de communal.

6) Demandes de renseignements urbanistiques adressées aux communes

La Fédération royale du Notariat belge fait part du fait que certains notaires seraient de plus en plus souvent confrontés à des villes ou communes qui, depuis l'entrée en vigueur du CoDT, refusent de leur délivrer les renseignements urbanistiques visés à l'article D.IV.99 du CoDT et les renvoient (pour ce qui concerne les renseignements qui correspondent au contenu du CU n°1) vers le site Géoportail de la Région wallonne.

Cette attitude est contraire à l'article R.IV.105-1, al. 3, du CoDT, qui maintient expressément la possibilité, notamment pour les notaires, d'obtenir les renseignements urbanistiques visés à l'article D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT par la voie d'une demande adressée à la commune compétente : « *L'officier instrumentant, le titulaire du droit cédé ou son mandataire peut demander à l'administration communale les informations visées à l'article D.IV.100. Les informations sont transmises par l'administration communale dans les trente jours de la réception de la demande* ».

Il résulte ainsi du texte que le site Géoportail et la demande écrite adressée à la commune **constituent deux voies dont le choix est réservé à l'officier instrumentant**, au titulaire du droit cédé ou son mandataire, de sorte les communes ne peuvent se dédouaner de leurs obligations en la matière en renvoyant ces personnes au site Géoportail. L'officier instrumentant, le titulaire du droit cédé ou son mandataire peut également opter pour un CU n°1, qui sera délivré par le collège communal dans les formes et délais prévus pour le CU n°1.

Il convient donc aux administrations communales de délivrer les renseignements demandés, sous la forme d'un simple courrier, dans le délai adéquat.