



CoDT 2024 – Lexique des modifications apportées à la procédure d'instruction des permis

Entrée en vigueur le 1^{er} avril 2024, la réforme du CoDT a entraîné diverses adaptations, parfois conséquentes, de la procédure d'instruction des autorisations urbanistiques. Au travers de « mots-clés », nous proposons d'explicitier ces évolutions en faisant le point sur les premières interprétations qui en découlent.

Le présent article souligne et analyse, en guise de rappel pour certains, les nouveautés importantes apportées par la réforme de la partie décrétable du CoDT adoptée le 13 décembre 2023 et entrées en vigueur le 1^{er} avril 2024. Les modifications apportées à la partie réglementaire, adoptées le 25 avril 2024, entrent en vigueur le 1^{er} août 2024. Nous aurons l'occasion de les parcourir dans une prochaine contribution.

Ce résumé prend la forme d'un « lexique ». Le lecteur trouvera, par ordre alphabétique, les notions clés qui parcourent la procédure d'instruction des demandes de permis (enquête publique, envoi, délai, etc.). Cette approche devrait permettre au lecteur intéressé de trouver plus facilement une réponse à une question qu'il se pose sur un point de procédure. Chaque « mot-clé » contient un explicatif, les références utiles (notamment le ou les articles du CoDT) et les premières interprétations (si elles existent ou sont nécessaires). Des renvois entre notions sont parfois réalisés au travers d'astérisques « * ».

Toutes les informations sur le CoDT 2024

Pour approfondir cette lecture, nous avons mis à disposition sur notre site internet, une page internet regroupant toutes les informations relatives à cette réforme : textes adoptés, interprétations officielles, actualités, travaux préparatoires, FAQ, etc.

Vous y trouverez notamment le Replay ainsi que les supports de l'ensemble des formations données (et à venir) sur cette réforme.

<https://www.uvcw.be/codt2024>

ACCUSÉ DE RÉCEPTION (D.IV.33)

Le délai pour pouvoir accuser réception de la demande passe de 20 jours à 30 jours.

ACTES ET TRAVAUX SOUMIS À PERMIS (D.IV.4)

Le champ d'application du permis d'urbanisme n'a pas subi de modifications substantielles ; seulement quelques ajustements mineurs. Ainsi une clarification est apportée en ce qui concerne l'abattage des haies et des allées. Le CoDT précédent laissait à penser que l'abattage complet d'une haie ou d'une allée était requis pour nécessiter un permis d'urbanisme. Le nouveau texte lève toute ambiguïté en stipulant que l'obtention d'un permis d'urbanisme est nécessaire pour l'abattage, total ou partiel, d'une haie ou d'une allée dont les caractéristiques sont établies au

travers de la partie réglementaire du CoDT. Cette dernière est applicable en l'attente des modifications prévues au 1^{er} août 2024.

Concernant l'exigence de permis pour l'utilisation d'un terrain pour le placement d'installations mobiles, il est précisé que le permis est également requis pour une habitation légère mobile, ce qui constitue plus une clarification qu'une réelle nouveauté.

ANNEXES (not. D.IV.26)

Les annexes ne sont pas modifiées au 1^{er} avril 2024 (elles le seront via le CoDT-R le 1^{er} août 2024).

ANNONCE DE PROJET (D.VIII.6)

Le champ d'application de l'obligation de réaliser une annonce de projet reste inchangé dans le décret (ce qui ne veut pas dire qu'il n'y aura pas de modifications dans le cadre de l'AGW).

Certaines modalités sont en revanche modifiées. L'avis doit toujours être affiché par le demandeur sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, mais à la date fixée par l'administration communale et non plus le lendemain de l'accusé de réception de demande complète. Un problème se posera toujours néanmoins lorsque la personne n'affiche pas à la date demandée par la commune.

Il est par ailleurs précisé que lorsque la commune dispose d'une version informatique complète du dossier, elle peut en permettre la consultation à distance, selon des modalités que le Gouvernement peut venir préciser. Il s'agit d'une faculté pour le Gouvernement, il en découle qu'en l'attente de ces précisions, la commune peut procéder à de telles consultations selon les modalités qu'elle fixe. Il ne s'agit pas vraiment d'une réelle nouveauté puisque la commune pouvait déjà le faire, étant autorisée à procéder « *à toute forme supplémentaire de publicité* » (D.VIII.13). On peut regretter que le CoDT n'ait pas été un peu plus loin sur cette piste en identifiant par exemple clairement ce qu'on peut mettre à disposition de façon informatique sans risquer de contrevenir à une autre réglementation, notamment celle relative à la protection des données personnelles. On rappellera dans ce cadre l'article D.VIII.16 du CoDT applicable aux enquêtes publiques qui mériterait de s'appliquer également aux annonces de projets. Cette disposition impose à l'instance chargée d'apprécier le caractère complet de la demande d'examiner et de décider s'il convient de soustraire à l'enquête publique certaines données, au regard des motifs et critères de limitation du droit d'accès à l'information de l'article D.19 du Livre Ier du Code de l'Environnement et des articles 6 et 9 du décret du 30 mars 1995 relatif à la publicité de l'administration.

AVIS DES INSTANCES ET COMMISSIONS (D.IV.35)

Pas de modification à ce stade. Des modifications seront apportées lors de l'entrée en vigueur de la partie réglementation (1^{er} août 2024) et COPAT (1^{er} juin 2024).

AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ (D.IV.15 À D.IV.17)

Malgré les intentions de la réforme qui se voulait claire - « *les modifications proposées des articles D.IV.15 et D.IV.16 visent à clarifier, à droit constant, les dispositions actuelles* » (v. commentaires des articles) – les hypothèses de consultations obligatoires du fonctionnaire délégué ont été fondamentalement modifiées. Si rien ne change pour les obligations en matière « d'avis

conforme » (D.IV.17), il en va autrement pour les avis simples, spécialement en cas d'écart à un document indicatif (D.IV.16).

Ainsi l'avis simple, mais obligatoire, du fonctionnaire délégué¹ n'est plus requis pour les projets localisés entièrement au sein d'un schéma d'orientation local (SOL) ou d'un permis d'urbanisation (PUR) et ce, même en cas d'écart à ces instruments.

Par ailleurs, pour les communes décentralisées (c'est-à-dire, qui disposent d'un SDC, d'un GCU et d'une CCATM), l'avis simple, mais obligatoire, du Fonctionnaire délégué ne sera plus jamais requis sauf, et cela peut étonner, pour les « *actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 2°, 6°, 11° à 15°, ou d'impact limité* » qui sont en écart au Guide régional d'urbanisme (GRU).

Pour les autres, l'avis simple, mais obligatoire, du Fonctionnaire délégué reste requis sauf s'il s'agit « *d'actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 2°, 6°, 11° à 15°, ou d'impact limité* ». Il est également d'application pour les écarts au GRU, SDC et GCU sauf, dans ces deux dernières hypothèses, s'il s'agit d'« *actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 2°, 6°, 11° à 15°, ou d'impact limité* ».

Rappelons par ailleurs que le collège communal peut, même s'il n'est pas requis, solliciter l'avis facultatif du fonctionnaire délégué.

Qu'il soit simple ou conforme, l'avis du fonctionnaire délégué devra être rendu dans les 30 jours (au lieu de 35 jours) et ne devra plus comprendre de « proposition de décision » (v. **saisine du fonctionnaire délégué*).

CHARGES ET CONDITIONS D'URBANISME (D.IV.54 à D.IV.54/5)

La distinction entre les « conditions » et les « charges d'urbanisme » reste inchangée. Ces dernières restent facultatives et soumises au respect du principe de proportionnalité. Les charges visent ainsi « *à compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité, en ce compris sur les services écosystémiques et sur l'environnement* » (D.IV.54/1)².

La liste des charges prévue par le CoDT et qu'il est possible d'imposer est allongée. Sont dorénavant visées : la réalisation ou la rénovation d'espaces naturels ouverts au public ; la réalisation ou la rénovation de logements d'utilité publique et la désartificialisation d'espaces artificialisés (comprise comme une mesure favorable à l'environnement).

L'autorité compétente peut en outre, et en sus des principes existants, subordonner sa décision à l'engagement de céder, à titre gratuit : la propriété de logements d'utilité publique et des espaces naturels ouverts au public ainsi qu'un droit de jouissance d'une durée minimale de quinze ans sur des logements d'utilité publique.

¹ Pour simplifier nos propos, nous n'évoquerons pas ici les projets localisés dans les zones d'enjeux communales ou les centralités – deux outils non encore en vigueur sur le territoire wallon – ou auxquels s'applique le SDT (notamment les projets de plus de 2ha).

² La partie réglementaire du CoDT pourra fixer les critères à prendre en compte par l'autorité compétente pour déterminer le montant ou l'importance de la charge d'urbanisme en vue de garantir le respect du principe de proportionnalité. En d'autres termes, un montant « théorique », considéré comme proportionné, pourra être défini par le Gouvernement en fonction du type de projet et de sa localisation.

En parallèle, le CoDT crée une nouvelle contrainte³ à destination des autorités compétentes. Pour les projets d'au moins 30 logements neufs, 40 % de la charge d'urbanisme imposée doit être relative au logement d'utilité publique. A savoir, la réalisation ou la rénovation de logements d'utilité publique, l'engagement du demandeur, imposé lors de la délivrance du permis de céder à la commune, à titre gratuit et quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, des logements d'utilité publique ou l'engagement de céder à la commune un droit de jouissance d'une durée minimale de quinze ans sur des logements d'utilité publique.

Une nouvelle faculté est par ailleurs offerte aux autorités compétentes : la possibilité d'imposer des charges en numéraire. Jusqu'ici, seules les charges en nature étaient envisageables. Dorénavant, et par dérogation à ce principe, l'autorité compétente⁴ peut imposer des charges d'urbanisme qui portent, en tout ou partie, sur le versement d'une somme d'argent. L'autorité compétente doit alors indiquer dans le permis les actes et travaux que la charge financera, en tout ou en partie et doit le justifier moyennant due motivation de procéder de la sorte. De surcroît, l'autorité compétente peut décider d'affecter les charges d'urbanisme en numéraire imposées au travers de plusieurs permis à la réalisation des mêmes actes et travaux lorsque chacune de ces charges ne suffit pas, à elle seule, à en financer entièrement la réalisation.

La somme demandée est payée, avant la réalisation des autres travaux, entre les mains de la commune qui réalise, sur son territoire, les actes et travaux financés par une ou des charges en numéraire⁵. Dans l'hypothèse précitée de projets d'au moins trente logements neufs, cette somme est versée dans un fonds communal ou supra-communal destiné à la réalisation ou à la rénovation de logements d'utilité publique.

Les actes et travaux à la réalisation desquels la charge en numéraire est destinée doivent être exécutés dans un délai de dix ans à compter du paiement de la somme qui constitue la charge. En cas de dépassement de ce délai, la partie de la somme non encore utilisée est restituée au titulaire du permis.

Enfin, les charges d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une autorisation distincte du permis chargé. Dans ce cas, le permis imposant la charge impose la fourniture de garanties financières ; détermine quels actes et travaux peuvent être exécutés avant la charge et fixe le délai d'exécution de la charge. Les travaux autorisés par le permis qui impose la charge ne peuvent pas débiter avant que l'autorité compétente ait constaté la fourniture des garanties financières.

Les garanties sont exigibles et acquises de plein droit à l'autorité compétente à due concurrence de la valeur des charges non encore exécutées si le permis relatif aux actes et travaux imposés en charge n'est pas définitivement délivré dans les trente-six mois de la délivrance du permis qui impose la charge ou si les travaux imposés en charge ne sont pas entièrement exécutés dans le délai imparti par l'autorité compétente.

Cette faculté n'est pas offerte lorsque la charge constitue des mesures compensatoires au sens

³ Notons que le Gouvernement est également habilité à « *déterminer un ordre de priorité de la nature des charges à imposer* » (D.IV.54/5).

⁴ Lorsqu'il n'est pas l'autorité compétente, le collège communal peut proposer l'affectation de la charge d'urbanisme en numéraire dans le cadre de l'avis préalable fourni lorsque le fonctionnaire délégué est autorité compétente ou à la suite de la notification du recours au Gouvernement qui lui est adressée.

⁵ Si le permis impose des charges en numéraire en vue de réaliser des actes et travaux sur le territoire de plusieurs communes, la charge est payée entre les mains de chacune en fonction de la valeur des travaux qu'elle finance sur leur territoire.

de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage.

COMPÉTENCE DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ (D.IV.22)

La répartition des compétences entre le collège communal et le fonctionnaire délégué reste inchangée. Cependant les hypothèses relatives aux « avis simples » obligatoires sont fortement modifiées (v. **avis du fonctionnaire délégué*).

DÉLAI D'INSTRUCTIONS DES DEMANDES DE PERMIS (D.IV.46 ET D.IV.48)

Pour le collège communal, les délais d'instruction restent identiques (30, 75 ou 115 jours). Pour les fonctionnaires délégués, les délais sont réduits. Ils passent de 90 à 75 jours et de 130 à 115 jours pour se calquer sur les délais communaux. Le délai de 60 jours n'est en revanche pas réduit à 30 jours pour conserver la consultation obligatoire des collèges communaux dans le cadre des permis publics.

Notons par ailleurs une réduction à 20 jours du délai de prorogation du délai d'instruction (v. **prolongation des délais d'instruction*).

DÉROGATIONS (D.IV.6 À D.IV.13)

Deux hypothèses de dérogation sont légèrement modifiées.

Pour la dérogation visée à l'article D.IV.8 du CoDT relative aux modules de production d'électricité ou de chaleur, il n'est plus exigé que le module soit en zone contiguë. Il peut donc y avoir un autre type de zone entre le bien et son module. Il n'est également plus requis que le module soit sur le même bien immobilier que le bâtiment qu'il alimente. En revanche, une nouvelle condition apparaît: il faut que la ligne qui relie le module de production d'électricité et de chaleur et la construction qu'il alimente, soit une ligne directe au sens de l'article 2, 24°, du décret du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché régional de l'électricité⁶. Globalement, on peut considérer que le champ d'application de cette possibilité de dérogation est élargi puisque la définition en question est assez peu restrictive.

Au niveau de la règle du comblement (art. D.IV.9), elle ne sera plus applicable en dehors des centralités, lorsqu'elles seront en application.

DISPENSES DE PERMIS (D.IV.1)

Pas de modification de la liste au 1^{er} avril 2024.

ECARTS (D.IV.5)

Il est dorénavant précisé que lorsqu'un permis d'urbanisation est délivré en écart à un schéma, lors de la délivrance des permis d'urbanisme et des CU 2 à l'intérieur de ce permis d'urbanisation, il est fait application des prescriptions du permis d'urbanisation qui s'écartent du schéma à l'exclusion des prescriptions écartées du schéma. En d'autres termes, il ne faut plus s'écarter à

⁶ A savoir : une ligne d'électricité présentant une tension nominale inférieure ou égale à 70 kV reliant un site de production isolé à un client isolé ou une ligne d'électricité reliant un producteur d'électricité et une entreprise de fourniture d'électricité pour approvisionner directement leurs propres établissements, filiales et clients éligibles.

nouveau du schéma (SOL ou SDC) dans le cadre des permis d'urbanisme et des CU 2 délivrés à l'intérieur du permis d'urbanisation.

ENQUÊTE PUBLIQUE (D.VIII.7)

Le champ d'application de l'obligation de réaliser une enquête publique n'est à ce stade pas modifié dans la partie décrétable.

Au niveau de la procédure, on retrouve de petites modifications :

- l'affichage de l'avis d'enquête à proximité du projet n'est plus à charge du collège communal, mais à charge du demandeur ; contrairement à celui aux « endroits habituels » qui reste de la responsabilité du collège. Cet affichage par le demandeur peut poser un problème pour la commune pour connaître avec certitude la date à laquelle l'affiche a été placée et vérifier le respect du délai d'affichage. Rien n'empêche la commune de continuer à le faire elle-même si elle décide de garder la maîtrise sur le jour à partir duquel l'affiche est mise ;
- l'avis d'enquête doit être obligatoirement publié sur le site internet de la commune concernée. Ce n'est plus une faculté ;
- la notification individuelle de l'enquête publique doit être faite non seulement aux occupants, mais également aux propriétaires sur la base de la matrice cadastrale qui est disponible au moment du début de l'enquête ;
- lorsque la commune dispose d'une version informatique du dossier soumis à enquête, elle peut en permettre la consultation à distance. On rappellera utilement dans ce cadre l'article D.VIII.16 du CoDT qui impose à l'instance chargée d'apprécier le caractère complet de la demande d'examiner et de décider s'il convient de soustraire à l'enquête publique certaines données, au regard des motifs et critères de limitation du droit d'accès à l'information de l'article D.19 du Livre 1er du Code de l'Environnement et des articles 6 et 9 du décret du 30 mars 1995 relatif à la publicité de l'administration ;
- contrairement aux annonces de projets, la commune doit (et non plus peut) définir une adresse électronique à laquelle les réclamations pourront être envoyées. Elle peut mettre à disposition d'autres supports informatiques que le mail pour l'envoi des réclamations.

ENVOI (D.I.13)

Aucun changement n'est à noter pour le 1^{er} avril 2024. A peine de nullité, tout envoi doit permettre de donner date certaine à l'envoi et/ou à la réception de l'acte, quel que soit le service de distribution du courrier utilisé.

L'envoi des réclamations par courrier électronique lors des enquêtes publiques ou des annonces de projets est facilitée (v. **participation du public*).

PERMIS À DURÉE LIMITÉE (D.IV.80)

De nouvelles hypothèses sont ajoutées à la liste existante. D'une part, la durée d'un permis d'urbanisme devra être limitée pour les installations mobiles qualifiées d'habitat léger au sens du Code wallon de l'Habitation durable. Il s'agit plus ici d'une précision que d'une réelle nouveauté, les installations mobiles, dans leur ensemble, étaient déjà soumises à ce régime. D'autre part, la durée du permis peut être limitée dans le temps pour la création de logements dans une construction existante ainsi que pour une modification de destination de tout ou partie d'un bien.

PERMIS D'IMPACT LIMITÉ (D.IV.1)

Pas de modifications de la liste au 1^{er} avril 2024 (v. cependant **avis du fonctionnaire délégué*)

PERMIS MODIFICATIFS (D.IV.96/1)

Le CoDT balise la procédure pour procéder à des modifications d'un permis alors que ce dernier a été délivré et que, le cas échéant, les actes et travaux sont en cours. Il n'est pas rare en effet que, pour des raisons techniques, le projet doive être légèrement adapté (implantations, baies, parements, etc.).

Il est dorénavant possible d'introduire un permis modificatif dont le dossier ne comporte que les éléments qui sont en lien avec la modification projetée. La procédure à suivre est déterminée en considération de l'objet de ces modifications.

Ce (nouveau) permis a une existence autonome. Il ne se confond pas avec le permis initial. La modification du permis d'urbanisme n'a donc aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée. Par ailleurs, l'éventuelle annulation du permis modificatif n'aura aucun impact sur le permis initial.

PLANS MODIFICATIFS (D.IV.42, D.IV.43, D.IV.43/1 et D.IV.69)

La procédure des plans modificatifs subit une révision fondamentale susceptible d'avoir un impact conséquent sur la gestion des demandes de permis. Les principaux changements sont les suivants :

- Il est désormais possible de déposer en cours de procédure, tant des plans modificatifs que des compléments d'évaluation des incidences (sous forme d'une notice ou d'une étude d'évaluation des incidences). Contrairement au régime actuel, ces compléments peuvent donc être déposés même en l'absence de plans modificatifs.
- Les plans modificatifs ou les compléments de notice ou d'étude pourront être déposés à l'initiative du demandeur sans autorisation préalable de l'autorité compétente et sans possibilité pour cette dernière de les refuser. La nécessité d'obtenir l'autorisation du collège pour déposer des plans modificatifs, telle que requise actuellement, est donc supprimée. L'autorité compétente (selon les cas, le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement⁷) peut également demander le dépôt de plans modificatifs ou les compléments de notice ou d'étude requis ;
- Le demandeur doit avertir l'autorité (et informer le collège communal ou le fonctionnaire délégué selon la compétence) de sa décision de déposer des plans modifiés, par un écrit envoyé au plus tard dix jours avant l'échéance du délai qui est imparti à l'autorité compétente pour envoyer sa décision.
- L'envoi de la décision d'introduire ces documents interrompt les délais d'instruction de la demande jusqu'au dépôt des documents. Un délai maximal de 180 jours est accordé au demandeur pour les déposer. Notons qu'il s'agit bien de l'envoi de la décision d'introduire ces documents qui interrompt les délais et non la demande de l'autorité compétente. Pour respecter le délai de 10 jours fixé par le CoDT et laisser le temps nécessaire au demandeur pour y répondre, la demande de l'autorité doit donc anticiper.
- Comme actuellement, le dépôt contre récépissé ou l'envoi des documents modificatifs fait l'objet d'un nouvel accusé de réception qui se substitue à l'existant. A défaut d'un accusé

⁷ Lorsque l'autorité compétente est le Gouvernement wallon conformément à l'article D.IV.25, la demande doit « avoir pour objet une modification mineure » (D.IV.42 par. 1).

de réception envoyé dans les 30 jours, le mécanisme de l'article D.IV.33, alinéas 2 et 3 est d'application.

- Un nouveau délai de procédure est fixé sur base des documents modificatifs.
- L'usage du mécanisme est limité à une fois par demande (et par instance).

Les principes relatifs aux mesures de publicités et de consultations des instances qui découlent de l'introduction des plans modifications ou des compléments d'évaluation des incidences restent inchangés. En substance, si les plans modificatifs sont accompagnés d'un complément d'étude d'incidences ou si seul un complément d'étude d'incidences est déposé, ils sont d'office soumis à une enquête publique et à la consultation des services et instances consultés précédemment au cours de la procédure ou qu'il s'impose de consulter à la suite des modifications. Si les plans modificatifs sont accompagnés d'une notice d'évaluation des incidences ou si seul un complément de notice d'évaluation des incidences est déposé, les mesures particulières de publicité et la consultation des services et commissions précitées ne sont pas requises :

- lorsque la modification projetée ou le complément de notice résulte d'une proposition ou d'une critique contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou pendant la période d'annonce de projet ou qui s'y rattache directement ;
- lorsque la modification projetée n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles

En ce qui concerne les recours (D.IV.69, par. 2), il est désormais possible de soumettre des plans modificatifs dans le cadre des recours contre les (absence de) décisions du collège communal ou du fonctionnaire délégué. Si les plans modificatifs sont déposés à la suite d'une décision du fonctionnaire délégué, aucune restriction ne s'applique. En revanche, s'ils sont déposés consécutivement à une décision du collège communal, trois conditions doivent être remplies : les plans modificatifs *« ne peuvent avoir qu'une portée limitée, doivent trouver leur fondement dans une observation émise dans le cadre de mesures de publicité, dans un avis ou dans la décision de l'autorité de première instance et ne peuvent pas porter atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles »*.

PROROGATION DES DÉLAIS D'INSTRUCTION (D.IV.46 et D.IV.48)

L'autorité compétente peut toujours prolonger son délai de décision, mais de 20 jours au lieu de 30, selon les mêmes modalités. Cette diminution de 10 jours vise à compenser l'augmentation du délai d'examen de recevabilité.

RECOURS (D.IV.69 et D.IV.69/1)

La possibilité d'introduire des plans modificatifs en recours selon certaines modalités est instaurée (v. **plans modificatifs*).

RÉGIME TRANSITOIRE (art. 247 du décret du 13 décembre 2023)

La disposition transitoire prévoit que *« la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 dont l'accusé de réception est antérieur [au 1^{er} avril 2024] poursuit son instruction selon les dispositions en vigueur à cette date »*. Comme l'a rappelé à plusieurs reprises le Conseil d'Etat dans des versions antérieures du Code, par « accusé de réception », il convient de comprendre le « récépissé » de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2, qui doit être fourni le jour du dépôt du dossier, ou à la date de l'accusé de réception postal si la demande n'a pas été déposée, mais envoyée par la poste. Le régime transitoire s'applique à l'ensemble de la procédure, en ce compris le traitement d'un recours auprès du Ministre.

Notons cependant qu'une demande de permis dont le récépissé est antérieur au 1^{er} avril 2024 et qui a pour objet la création d'un nouveau logement dans une construction existante ou la modification de la destination de tout ou partie d'un bien, peut prévoir une durée limitée (v. **permis à durée limitée*).

RÉUNION D'INFORMATION PRÉALABLE (RIP) (*Code de l'environnement*)

Cette procédure reste inchangée pour les procédures de permis. La possibilité d'organiser cette réunion de manière dématérialisée n'est toujours pas concrétisée pour les permis alors que cela est rendu possible pour les révisions de plan de secteur par exemple.

RÉUNION DE PROJET (*D.IV.31*)

La principale nouveauté réside dans le fait que la réunion de projet pourra se tenir par vidéoconférence selon des modalités qui restent à définir dans la partie réglementaire. En l'attente, cette faculté n'est pas ouverte.

Par ailleurs, de nouvelles instances doivent obligatoirement être invitées à la réunion de projet en lien avec la problématique des inondations (pour rappel, c'est l'invitation qui est obligatoire, pas la présence).

Il est ainsi prévu que lorsque la réunion de projet est relative à un bien immobilier qui, de par sa localisation et sa nature, est susceptible de produire un impact sur un cours d'eau ou est soumis à l'aléa inondation au sens de la cartographie adoptée par le Gouvernement en application de l'article D.53-2 du Code de l'Eau, le gestionnaire du cours d'eau, le représentant du contrat de rivière, le gestionnaire du réseau d'égouttage et le cas échéant, le titulaire du permis d'environnement portant sur une prise d'eau lorsque le projet s'implante dans une zone de prise d'eau, doivent être invités.

Lorsque la réunion de projet est relative à un projet situé dans un axe de concentration naturel des eaux de ruissellement qui correspond à un thalweg, une vallée ou un vallon sec, le département de la ruralité et des cours d'eau de l'administration de l'environnement, le représentant du contrat de rivière, le gestionnaire du réseau d'égouttage et le cas échéant, le titulaire du permis d'environnement portant sur une prise d'eau lorsque le projet s'implante dans une zone de prise d'eau, doivent être invités.

SAISINE DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ (*D.IV.47*)

Lorsque la commune n'a pas envoyé sa décision dans le délai qui lui était imparti, la saisine automatique du fonctionnaire délégué s'opère dorénavant si son avis n'a pas été demandé, mais également s'il a remis un avis. En d'autres termes, l'avis du fonctionnaire délégué ne vaut plus décision en l'absence de celle du collège communal dans les délais. Partant, le fonctionnaire délégué ne doit plus joindre à son avis une « proposition de décision ».

Le fonctionnaire délégué dispose par ailleurs d'un délai de 30 jours au lieu de 40 pour remettre sa décision dans le cadre de la saisine.

SUSPENSION (D.IV.89)

Une cause de suspension est rajoutée et vise l'hypothèse d'une découverte fortuite, après la délivrance du permis, de la présence d'individus d'une espèce animale ou végétale protégée par la loi du 12 juillet 1963 sur la conservation de la nature, auxquels la mise en œuvre du permis risque de porter atteinte d'une manière prohibée par cette loi (v. art. 2 à 5 de la loi sur la conservation de la nature). Le permis sera suspendu le temps d'obtenir la dérogation au régime de protection institué par cette loi. Lorsque le permis peut partiellement être mis en œuvre sans porter atteinte aux individus, il n'est suspendu que pour les actes et travaux qui sont susceptibles de porter l'atteinte.

Il ne s'agit pas totalement d'une nouveauté dans la mesure où l'article D.IV.88 prévoit depuis le début que lorsqu'un projet faisant l'objet d'un permis requiert une autre autorisation administrative, celui-ci est suspendu le temps d'obtenir cette autre autorisation administrative.

La suspension n'est pas automatique puisque l'article D.IV.89 prévoit que le permis « peut » être suspendu, ce qui diminue encore l'intérêt concret de l'ajout par rapport au D.IV.88.

TUTELLE (D.IV.62)

Une cause supplémentaire de suspension par le fonctionnaire délégué est ajoutée. Il peut suspendre un permis ou un CU2 s'il estime qu'il ne prend pas adéquatement en considération les risques naturels ou les contraintes géotechniques majeurs visés à l'article D.IV.57, 3. Cela vise notamment le risque d'inondation ou de ruissellement concentré. L'exercice de la tutelle glisse de ce fait légèrement, et pour ces points, vers un examen d'opportunité et plus seulement de légalité.

Par ailleurs, lorsque, à la suite de la suspension effectuée par le fonctionnaire délégué, il y a un retrait par la commune ou une annulation par le Gouvernement, le délai de 40 jours endéans lequel la commune doit reprendre une nouvelle décision est prorogé automatiquement de 40 jours s'il faut réaliser une enquête publique ou une annonce de projet, ou consulter des instances.