



# La préparation et l'introduction de la demande de permis



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

**EQUAL**  
LAW FOR BETTER LIVING

## Préparation de la demande: la réunion de projet(1)

- Art. D.IV.31 CoDT

➤ Cf. l'art. D.IV.29 du CoDT du 24 avril 2014 moyennant quelques adaptations ;

➤ S'inspire de l'art.150bis, §2, 4e al. CWATUP: le demandeur de certificat d'urbanisme n° 2 peut demander à être entendu par l'administration communale et F.D. ;

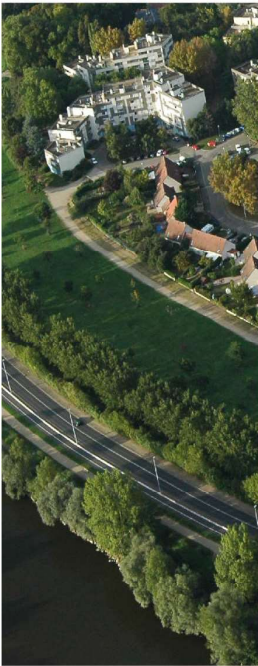
➤ Étend cette possibilité aux demandes de permis d'urbanisme et de permis d'urbanisation ;



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## Préparation de la demande: la réunion de projet(2)



Mars - Avril 2017

- Objectifs du CoDT (20 juillet 2016)

- Dialogue en amont de la procédure d'instruction permet au demandeur d'adapter son dossier en fonction des remarques des autorités administratives afin d'en faciliter le traitement dans les délais
- Aider le demandeur à bien constituer son dossier de demande
- Meilleure concertation entre l'auteur de projet et les autorités compétentes en amont de la procédure permet d'éviter l'introduction de demandes plus complexes ou incomplètes.

(Doc. Parl. Wal., sess. Ord., 2015-2016, n°307/1, p. 48)

Le Code du Développement territorial

## Préparation de la demande: la réunion de projet(3)



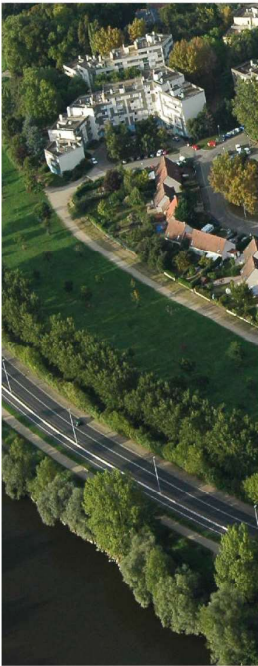
Mars - Avril 2017

- Réunion de projet facultative

- A la demande du porteur de projet ou de l'autorité compétente
- Préalablement au dépôt de la demande
- Aucun dossier ne doit être déposé
- Dans les 15j de la demande, invitation pour une réunion avec le(s) représentant(s) de l'autorité compétente (CC, FD, FT, FIC)
- La réunion se tient dans les 20j de la demande (délai d'ordre)
- Si le CC est autorité compétente et que le FD, FT ou FIC doit rendre avis, le FD, FT, FIC ou son représentant sont conviés
- Si le CC n'est pas autorité compétente, son ou ses représentants sont conviés

Le Code du Développement territorial

## Préparation de la demande: la réunion de projet(4)



Mars - Avril 2017

- Réunion de projet facultative
  - L'autorité compétente peut inviter instances de l'art. D.IV.35
  - En vue de disposer du même niveau d'information, l'autorité compétente invite un représentant de la commission communale (si elle existe)
  - Bien immobilier sur liste de sauvegarde dans zone de protection (art. 209 Code wallon du patrimoine) en région de langue française nécessite invitation du département du patrimoine DG04
  - Débattre du projet avec possibilité de l'adapter avant demande finale
  - Les riverains ne sont pas invités (même pas si mesures particulières de publicité)

Le Code du Développement territorial

## Préparation de la demande: la réunion de projet(5)

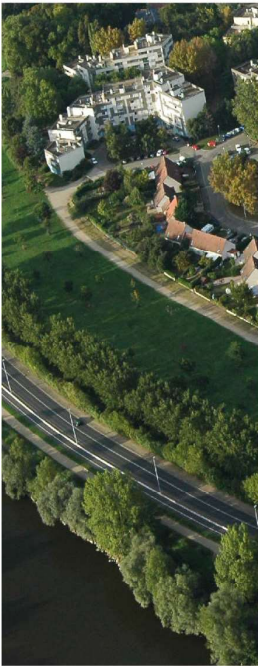


Mars - Avril 2017

- PV de réunion
  - Porteur de projet ou représentant établit PV **non-décisionnel** et l'envoie (électroniquement) aux parties présentes ;
  - L'autorité compétente garde toute sa liberté décisionnelle ;
    - >< décision de principe ou administrative (cf. certificat d'urbanisme n° 2) ;
  - Parties présentes ont 30j pour remarques ; à défaut, PV réputé approuvé ;

Le Code du Développement territorial

## Préparation de la demande: la réunion de projet(6)



Mars - Avril 2017

- Réunion de projet obligatoire

- Réunion, en présence du FD, obligatoire dans les cas suivants:

- Surface destinée à la vente de biens de détail avec superficie nette  $\geq 2.500\text{m}^2$
- Surface de bureaux de plus de  $15.000\text{ m}^2$
- Plus de 150 logements

- Dépôt d'un dossier par le porteur de projet qui comprend:

- un plan de localisation
- la répartition en nombre et superficie des commerces, bureaux et logements

- La réunion se tient dans les 20j de la demande (délai d'ordre)

Le Code du Développement territorial

## Composition des dossiers de demande de permis(1)



Mars - Avril 2017

- Demande de permis (art. D.IV.26 CoDT)

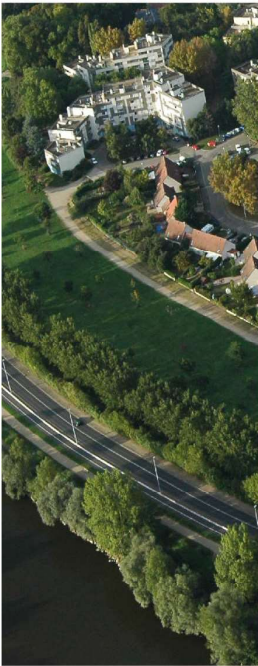
- Toute demande accompagnée d'un dossier

- Gouvernement arrête forme, contenu, nombre d'exemplaires, échelle et contenu des plans

- Si dérogation au plan de secteur ou norme de guide régional d'urbanisme ou écart à un schéma, carte d'affectation des sols, guide d'urbanisme ou permis d'urbanisation, la demande contient justification du respect des conditions fixées aux art. D.IV.5 à D.IV.13

- > lacune peut entraîner l'annulation du permis devant le C.E.

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

## Composition des dossiers de demande de permis(2)

- Forme de la demande de permis d'urbanisme (art. R.IV.26-1, §1 AGW)
  - Formulaire annexe 4 quand architecte obligatoire
  - Formulaire annexe 5 quand exclusivement:
    - modification de la destination de tout ou partie d'un bien (art. D.IV.4, al. 1, 7°)
    - modification de la répartition des surfaces de vente et activités commerciales (art. D.IV.4, al. 1, 8°)
  - Formulaire annexe 6 quand exclusivement:
    - modification sensible du relief du sol (art. D.IV.4, 9°)
    - utilisation d'un terrain pour dépôt de véhicule(s), mitrilles, matériaux ou déchets ou installation(s) mobile(s) (art. D.IV.4, 15°)
    - actes et travaux d'aménagement au sol aux abords d'une construction autorisée

Le Code du Développement territorial



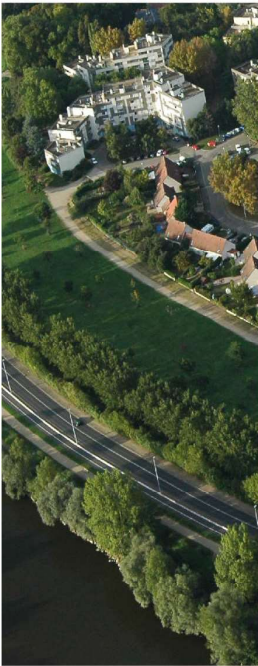
Mars - Avril 2017

## Composition des dossiers de demande de permis(3)

- Forme de la demande de permis d'urbanisme (art. R.IV.26-1, §1 AGW)
  - Formulaire annexe 7 quand exclusivement:
    - actes de (dé)boisement, d'abattage, modifications, défrichement de végétation protégée
  - Formulaire annexe 8 quand exclusivement:
    - travaux techniques
  - Formulaire annexe 9 quand exclusivement actes et travaux:
    - de démolition
    - dispensés du concours d'un architecte (et autres que susmentionnés)
  - Lorsque la demande nécessite des formulaires différents, ceux-ci sont annexés au dossier et forment 1 seule demande de permis

Le Code du Développement territorial

## Composition des dossiers de demande de permis(4)



Mars - Avril 2017

- Contenu de la demande de permis d'urbanisation (art. D.IV.28 CoDT)
- objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme y compris leur expression graphique (cf. densité)
- les mesures de mise en oeuvre des objectifs sous forme d'indications relatives
  - a) au réseau viaire;
  - b) aux infrastructures et réseaux techniques, gestion des eaux usées et de ruissellement;
  - c) aux espaces publics et espaces verts;
  - d) au parcellaire et aux affectations
  - e) à l'implantation et la hauteur des constructions et ouvrages, aux voiries et espaces publics ainsi que l'intégration des équipements techniques
  - f) à la structure écologique

Le Code du Développement territorial

## Composition des dossiers de demande de permis(5)

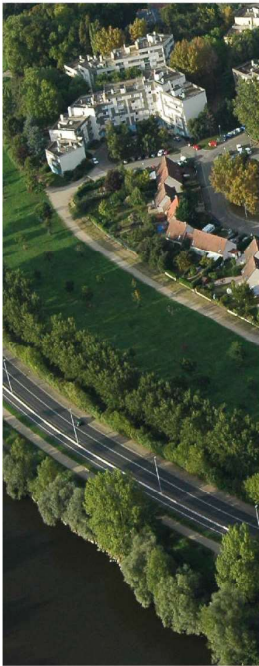


Mars - Avril 2017

- Contenu de la demande de permis d'urbanisation (art. D.IV.28 CoDT)
- dossier technique de voirie
- le cas échéant, le phasage de mise en oeuvre

Lorsque la demande de permis d'urbanisation n'implique pas la création d'une voirie ou si la localisation et superficie le justifient -> contenu simplifié

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

## Composition des dossiers de demande de permis(6)

- Forme de la demande de permis d'urbanisation (art. R.IV.26-1, §2 AGW)
  - Formulaire annexe 10
  - Formulaire annexe 11
- si le permis bénéficie d'un contenu simplifié en application de l'art. R.IV.28-1
  - p.ex. terrain sis dans périmètre d'un schéma d'orientation local avec indications de l'art. D.II.11, §3, 1°, ou certaines conditions cumulatives (relatives à la voirie et superficie) sont remplies

Le Code du Développement territorial



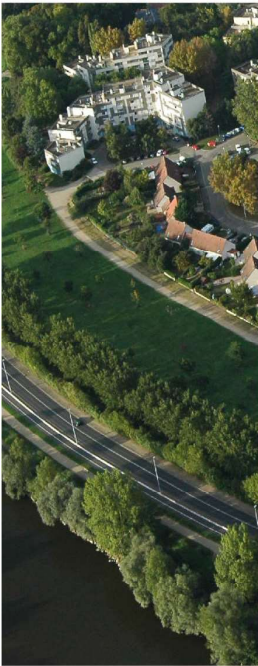
Mars - Avril 2017

## Composition des dossiers de demande de permis(7)

- Demande de permis (art. R.IV.26-3 AGW)
  - Le collège communal ou la personne qu'il délègue en vertu de l'art. D.IV.33 ou le FD peut:
    - donner son accord préalable au demandeur de produire les plans à une autre échelle
    - à titre exceptionnel, solliciter la production de documents complémentaires si indispensables à la compréhension du projet
      - > ceux-ci sont mentionnés dans le relevé des pièces manquantes (art. D.IV.33, al.1,2°)

Le Code du Développement territorial

## Composition des dossiers de demande de permis(8)



Mars - Avril 2017

- Demande de permis (art. R.IV.26-3 AGW)
  - Le nombre d'exemplaires est fixé dans les annexes visées à l'art. R.IV.26-1
  - Le relevé de pièces manquantes mentionne si des exemplaires supplémentaires sont sollicités (le nombre ne dépasse pas celui des avis à solliciter) evt. sur support informatique

Le Code du Développement territorial

## Composition des dossiers de demande de permis(9)



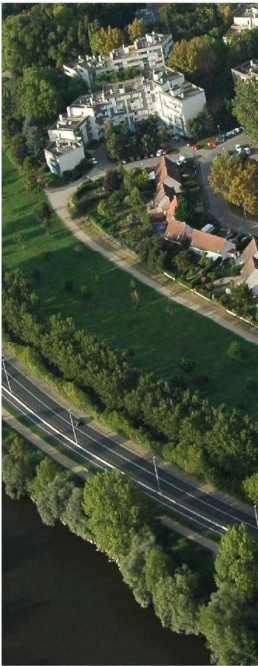
Mars - Avril 2017

- Demande de permis (art. D.IV.29 CoDT)
  - Lorsque demande porte sur la construction groupée d'habitations à diviser ultérieurement en lots sans que permis d'urbanisation préalable est nécessaire, la demande de permis d'urbanisme indique les limites des lots

Le Code du Développement territorial



## La demande et les droits civils



Mars - Avril 2017

- La demande de **permis d'urbanisation** (art. D.IV.26, §2 CoDT)
  - justifie que le demandeur est titulaire d'un droit réel sur le bien  
cf. jurisprudence C.E.
- La demande de **permis d'urbanisme** ne doit pas justifier la possibilité pour le demandeur de mettre en œuvre le permis
  - car présente un caractère réel, lié au bien et non la personne
  - délivré sans préjudice du droit civil des tiers
- L'existence de servitudes du fait de l'homme ou d'obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol contraire à la demande de **permis d'urbanisation** est mentionnée dans celle-ci
  - enquête publique dont les frais sont à charges du demandeur
  - le permis a pour effet d'éteindre lesdites servitudes et obligations sans préjudice d'indemnisation à charge du demandeur

Le Code du Développement territorial

## Composition des dossiers de demande de certificat d'urbanisme(1)

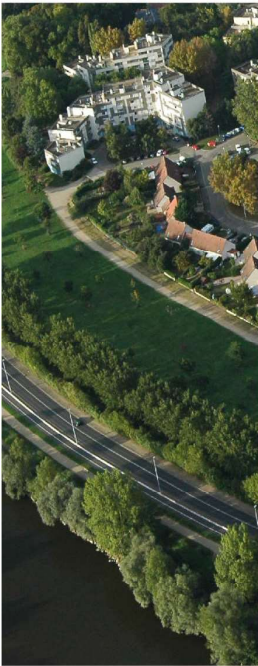


Mars - Avril 2017

- Demande de CU n°1 contient l'identification cadastrale
- Demande de CU n°2 contient l'identification cadastrale + présentation du projet sous forme graphique ou littérale
- En cas de dérogation au plan de secteur, normes du guide régional d'urbanisme, écart à un schéma, carte d'affectation des sols, guide d'urbanisme ou permis d'urbanisation, la demande contient une justification au regard des critères fixés par les art. D.IV.5 à D.IV.13
- Toute demande de CU n°2 emporte demande CU n°1

Le Code du Développement territorial

## Composition des dossiers de demande de certificat d'urbanisme(2)



Mars - Avril 2017

- Forme de la demande de CU (art. R.IV.30-1 AGW)
  - CU n°1: formulaire annexe 14
  - CU n°2: formulaire annexe 15

Le Code du Développement territorial

## Composition des dossiers de demande de certificat d'urbanisme(3)

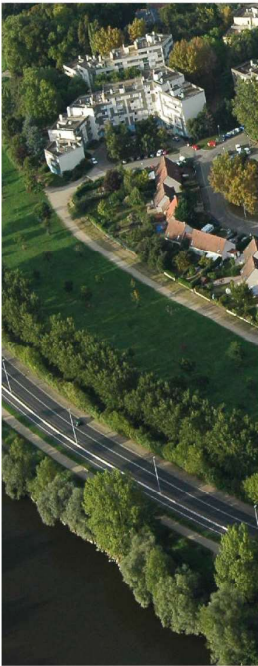


Mars - Avril 2017

- Demande de CU (art. R.IV.30-3 AGW)
  - L'autorité compétente ou la personne qu'elle délègue en vertu de l'art. D.IV.33 peut:
    - donner accord préalable au demandeur de produire les plans à une autre échelle
    - à titre exceptionnel, solliciter la production de documents complémentaires si indispensables à la compréhension du projet
      - > ceux-ci sont mentionnés dans le relevé des pièces manquantes (art. D.IV.33, al.1,2°)

Le Code du Développement territorial

## Composition des dossiers de demande de certificat d'urbanisme(4)



Mars - Avril 2017

- Demande de CU (art. R.IV.30-3 AGW)
  - Le nombre d'exemplaires est fixé dans les annexes visées à l'art. R.IV.30-1
  - Le relevé de pièces manquantes mentionne si des exemplaires supplémentaires sont sollicités (le nombre ne dépasse pas celui des avis à solliciter) evt. sur support informatique

Le Code du Développement territorial

## Demande de permis et CU

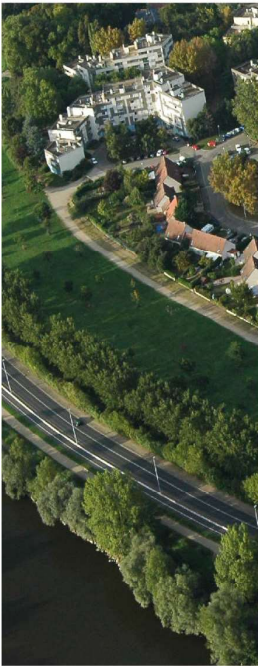


Mars - Avril 2017

- Guichet d'introduction (art. D.IV. 32 du CoDT)
  - Collège communal reçoit demandes de permis et de certificat d'urbanisme relevant de sa compétence (cfr art. D.IV.14 à D.IV.17 du CoDT);
  - Le F.D. reçoit les demandes de permis et de certificat d'urbanisme relevant de sa compétence (art. D.IV.22) et de celle du Gouvernement (art. D.IV.25) ;
  - Le Collège communal et le F.D. reçoivent également les pièces manquantes en cas de demande incomplète.

Le Code du Développement territorial

## Décision sur la recevabilité(1)



Mars - Avril 2017

- Délais (art. D.IV. 33 du CoDT)

➤ **Dans les 20 jours de la réception de l'envoi ou du récépissé** de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 :

- **Envoi de l'accusé de réception** si dossier complet  
+ simultanément demande d'avis aux commissions et services à consulter et exemplaire de la demande – art. D.IV 36 ;  
+ exemplaire au Collège ou au F.D. accompagné de l'accusé de réception
- **Envoi du relevé des pièces manquantes** si dossier incomplet ;  
✓ Courrier précise que la procédure recommence à dater de la réception des pièces manquantes ;  
✓ Délai de 180 jours pour compléter la demande => à défaut irrecevabilité ;  
✓ Toute demande déclarée incomplète deux fois => irrecevabilité

Le Code du Développement territorial

## Décision sur la recevabilité(2)



Mars - Avril 2017

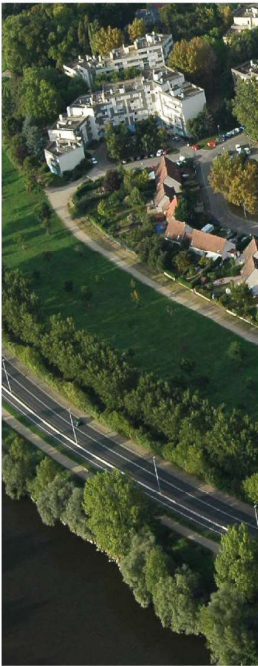
- Délais (art. D.IV. 33 du CoDT)

➤ **Dans les 20 jours de la réception de l'envoi ou du récépissé** de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 :

- Qui ? Le Collège communal (ou la personne qu'il délègue à cette fin) ou le F.D.
- A qui? Demandeur et copie à l'auteur de projet

Le Code du Développement territorial

## Décision sur la recevabilité(3)



Mars - Avril 2017

- Délégation au stade de la recevabilité
- Art. D.IV.33 CoDT: le collège communal **ou la personne qu'il délègue à cette fin** envoie un accusé de réception ou un relevé de pièces manquantes
- L'art. D.68 du Code de l'Environnement prévoit que l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine si le projet nécessite une étude d'incidences
  - art. D.IV.33 CoDT: le collège communal ou la personne qu'il délègue
  - > détermine si étude d'incidences est nécessaire

Le Code du Développement territorial

## Décision sur la recevabilité(4)



Mars - Avril 2017

- Défaut d'envoi (art. D.IV. 33 du CoDT)
- **Dans les 20 jours de la réception de l'envoi ou du récépissé** de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 :
  - **Sanction à défaut d'envoi par le Collège communal** ou son délégué :
  - ✓ Soit **demande considérée comme recevable et procédure poursuivie** si le demandeur adresse au F.D. une copie du dossier de demande ET preuve de l'envoi ou du récépissé ;
  - ✓ Soit **demande irrecevable** si copie du dossier n'a pas été envoyée au F.D. dans les 30 jours de la réception de l'envoi ou récépissé de la demande

Le Code du Développement territorial

## Décision sur la recevabilité (5)



Mars - Avril 2017

- Défaut d'envoi (art. D.IV. 33 du CoDT)

- Dans les 20 jours de la réception de l'envoi ou du récépissé de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 :

- Sanction à défaut d'envoi par le Fonctionnaire délégué: Demande considérée comme recevable et procédure poursuivie

Le Code du Développement territorial

## Examen de la recevabilité



Mars - Avril 2017

- **Contenu de l'accusé de réception** (art. D.IV. 34 du CoDT – Art. R.IV.34-1 et annexes 18 et 19 AGW) :

- L'accusé de réception précise si la demande nécessite ou non :

- ✓ L'avis du F.D. ;
- ✓ L'avis du Collège communal ;
- ✓ Les mesures particulières de publicité;
- ✓ L'avis des services ou commissions dont la consultation est demandé (et les délais) (article D.IV.35 et R.IV.35-1) ;
- ✓ Le délai dans lequel la décision du Collège ou du F.D. est envoyée

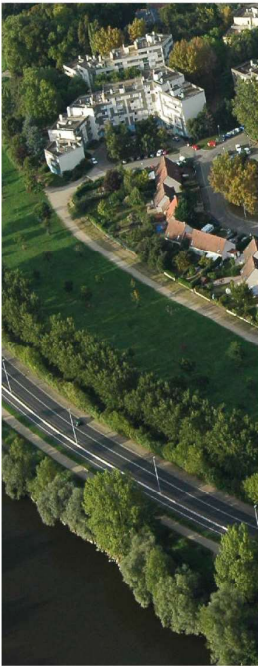
- L'accusé mentionne les hypothèses de prorogation du délai (accord voirie, plan d'alignement, enquête publique)

- L'accusé mentionne que le délai peut-être prolongé de trente jours par le Collège ou le F.D.

- Si accusé de réception délivré par le Collège communal : reproduction D.IV.47

Le Code du Développement territorial

## Documents complémentaires



Mars - Avril 2017

- Demande de « *documents complémentaires* » au stade de la recevabilité par l'autorité compétente: à titre exceptionnel si indispensables à la compréhension du projet
  - mentionnés dans le relevé des pièces manquantes
  - demandeur dispose de 180j, à défaut, irrecevabilité
- Demande de « *documents complémentaires* » en cours de procédure d'instruction: aucune incidence sur les délais d'instruction

Le Code du Développement territorial