



# Réunion de projet, composition de la demande et recevabilité présenté par Matthieu Guiot



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

**AGR**  
Association  
d'avocats  
Guiot-Reuliaux

## Exposé en quatre parties

- Réunion d'information préalable
- Réunion de projet
- Composition de la demande
- Recevabilité de la demande



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

## 1. Réunion d'information préalable (RIP) D.29-5 du CWE

- Obligatoire si la demande de permis d'urbanisme ou d'urbanisation est soumise à **étude d'incidences**
- Obligatoire pour les **révisions de plan de secteur** d'initiative communale ou d'une personne privée ou publique
- Facultative s'il s'agit d'une demande de **permis d'environnement** ou **permis unique** non soumise à étude d'incidences
- Pas prévue, même à titre facultatif, si la demande de permis d'urbanisme ou d'urbanisation n'est **pas soumise à étude d'incidences**

Le Code du Développement territorial

3



Mars - Avril 2017

## 2. Réunion de projet D.IV.31

- **Nouveauté** qui s'inspire de la pratique
- Réunion de projet facultative ou obligatoire

Le Code du Développement territorial

4



Mars - Avril 2017

## Réunion de projet D.IV.31

- Avant dépôt de demande de **PU** et de **CU2**
- Premier échange entre **demandeur**, autorité **compétente** et autorités chargées de remettre un **avis**

Le Code du Développement territorial

5



Mars - Avril 2017

## Réunion de projet D.IV.31

- À la demande du **porteur de projet** (futur demandeur)
- Il doit recevoir une invitation à une réunion dans les **15 jours** de sa demande
- Initiative peut émaner de l'autorité compétente
- La réunion de projet doit intervenir dans les **20 jours** de la demande

Le Code du Développement territorial

6



Mars - Avril 2017

## Réunion de projet D.IV.31

- Si collège compétent, présence du **FD, FT ou FIC** obligatoire si rendent un avis
- Si collège pas compétent, présence du collège obligatoire
- Présence d'un membre de la **CCATM** obligatoire
- Présence du **département patrimoine** de la DGO4 obligatoire si bien classé, liste sauvegarde, zone de protection, etc.
- DGO3, DGO1 (MET), etc. peuvent être invitées

Le Code du Développement territorial

7



Mars - Avril 2017

## Réunion de projet D.IV.31

- Porteur de projet peut **débattre** avec autorités de son projet et éventuellement **l'adapter**
- **Procès-verbal non décisionnel** dressé par le porteur de projet ou son mandataire
- PV envoyé, par voie électronique ou par envoi, aux parties présentes qui ont **30 jours** pour adresser leurs remarques au porteur de projet, à défaut le PV est réputé approuvé

Le Code du Développement territorial

8



Mars - Avril 2017

## Réunion de projet D.IV.31

- Réunion de projet obligatoire lorsque la demande porte sur :
  - Surface destinée à la **vente** de biens de détail sur une superficie nette supérieur ou égale à **2.500 m<sup>2</sup>**
  - Surface de **bureaux** de plus de **15.000 m<sup>2</sup>**
  - Plus de **150 logements**
- Le dossier comprend un plan de localisation et la répartition en nombre et superficie de commerces, bureaux et logements

Le Code du Développement territorial

9



Mars - Avril 2017

## 3. Composition de la demande D.IV.26

### Règles communes (PUR, PU, CU2)

- Utilisation obligatoire des **formulaires** (annexes)
- Justification des **dérogations ou écarts**
- Evaluation des incidences (**étude ou notice**)
- Le cas échéant, **certificat de patrimoine** (monument classé, etc., ou patrimoine exceptionnel)

Le Code du Développement territorial

10

# Composition de la demande D.IV.26



Mars - Avril 2017

## Règles spécifiques à PU

- **Pas justifier** la possibilité de mettre en œuvre le permis (>< jurisprudence du CE)
- Gvt a défini :
  - le contenu de la demande (R.IV.26)
  - Dispense de concours d'un architecte (R.IV.1-1 (tableau) + R.IV.1-2)

# Composition de la demande D.IV.26



Mars - Avril 2017

## Dossier de demande de PU (R.IV.26-1, §1<sup>er</sup>)

- Annexe 4 : avec concours d'un architecte
- Annexe 5 : modification destination et répartition surfaces de vente
- Annexe 6 : modification sensible relief du sol, dépôt véhicules, mitrilles, etc., installations mobiles, aménagement au sol des abords
- Annexe 7 : boisement, déboisement, abattage d'arbres, etc.
- Annexe 8 : travaux techniques
- Annexe 9 : démolition et dispense architecte



Mars - Avril 2017

## Composition de la demande D.IV.26

- Liste des annexes :  
[http://spw.wallonie.be/dgo4/site\\_aménagement/index.php/juridique/codt](http://spw.wallonie.be/dgo4/site_aménagement/index.php/juridique/codt)
- Plusieurs annexes = une seule demande



Mars - Avril 2017

## Composition de la demande D.IV.26

### Points d'attention

- **Antécédents** de procédure (réunion de projet, CU, certificat de patrimoine, autres permis)
- **Situation juridique** : pas uniquement CoDT (patrimoine, risque naturel, site protégé par LCN, HP, PASH, captages, cours d'eau, etc.)
- **Etude hydrologique** (si épuration individuelle avec dispersion des eaux dans le terrain sauf si terrain situé dans zone d'épuration collective)

# Composition de la demande

## D.IV.26



Mars - Avril 2017

### Points d'attention

- Renseignements découlant **d'autres réglementations** (Code environnement, décret sol, décret voirie, décret PEB, code du logement)
- Le cas échéant, **note de calcul** justifiant le respect du critère de salubrité (éclairage naturel)
- Si PUCG (constructions groupées) avec volonté de dispense de PUR -> indiquer les **limites des lots**

Le Code du Développement territorial

15

# Composition de la demande

## D.IV.26



Mars - Avril 2017

### Points d'attention

- Si écarts ou dérogations : **caractéristiques du paysage** (relief, courbes de niveaux, végétation, cours d'eau, tout autre élément marquant, dans rayon de 100 m) (**pas nouveau**) + justifications respect des conditions d'écart ou dérogation
- Si travaux voirie, **dossier technique voirie** (avec notamment coupe-type). Plus renvoyé à annexe 8 (composition dossier technique. Pas de coupe-type)

Le Code du Développement territorial

16

# Composition de la demande D.IV.26



Mars - Avril 2017

## Dispense de concours d'un architecte (R.IV.1-1 (tableau) + R.IV.1-2)

- Dans la nomenclature (tableau), ce sont les mêmes actes et travaux que ceux qui sont **dispensés de permis** (logique) et quasiment les mêmes que ceux qui sont **d'impact limité** et donc dispensés d'avis du FD
- Liste **plus longue** qu'avant parce que liste plus précise et plus englobante -> dans le **prolongement** du CWATUP

# Composition de la demande D.IV.26



Mars - Avril 2017

## Dispense de concours d'un architecte (R.IV.1-1 (tableau) + R.IV.1-2)

- Quelques **nouveautés**
  - Installations et bâtiments : points E4 et E5
  - Hébergement touristiques : point V
  - Raccordements et réseaux : points X2 et X6
- Quelques **restrictions** : conditions plus strictes pour :
  - Vérandas
  - Transformations de constructions existantes
  - Création de logements (plus de dispense si plusieurs logements créés)



Mars - Avril 2017

## Composition de la demande D.IV.28

### Dossier de demande (et modification) de PUR (D.IV.28 et R.IV.26, §2)

- Plus strict que PU : il faut **justifier** que le demandeur est titulaire d'un **droit réel** sur le bien (pas possible si pas encore acheté)
- **Servitudes contraire** au contenu de la demande doivent être mentionnées dans celle-ci



Mars - Avril 2017

## Composition de la demande D.IV.28

### Dossier de demande (et modification) de PUR (D.IV.28 et R.IV.26, §2)

- Actuellement **trop complexe**
- **Objectifs** d'aménagement du territoire et d'urbanisme, et leur expression graphique
- Plus de **prescriptions** relatives aux **constructions et abords**, mais indications relatives à l'**implantation** et à la **hauteur**



Mars - Avril 2017

## Composition de la demande D.IV.28

Plus précisément :

- 1° Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme, et leur expression graphique
- 2° Indications relatives à :
  - a) Réseau viaire
  - b) Infrastructures et réseaux techniques
  - c) Espaces publics et espaces verts
  - d) Parcellaire et affectations
  - e) Implantation et hauteur constructions



Mars - Avril 2017

## Composition de la demande D.IV.26-1

- 3° Dossier technique voirie
  - 4° le cas échéant, phasage
- + voir annexe 10

# Composition de la demande

## D.IV.26-1



Mars - Avril 2017

### Annexe 10

- Dans l'ensemble, similaire au CWATUP, mais certaines modifications
- Notion d'**option** disparaît. Comment convertir options ? Quid si pas d'options ? Ecart ne peuvent pas compromettre les **objectifs**
- Echelles revues : 1/500<sup>e</sup> ou 1/250<sup>e</sup> (1/1000<sup>e</sup> plus acceptée)
- Si travaux voirie, avis des impétrants dans le dossier de demande

# Composition de la demande

## D.IV.26-1



Mars - Avril 2017

### Contenu simplifié (annexe 11) si PUR :

- Situé dans un SOL qui contient implantation et hauteur, etc.
- Ou situé dans un GCU qui contient volumétrie, implantation, etc.
- Ou cumulativement : pas travaux voirie communale, régionale, max 300 m de long et 50 m de profondeur



Mars - Avril 2017

## Composition du CU1 et CU2 D.IV.30

- CU1 : identification cadastrale
- CU2 : identification cadastrale et **présentation du projet** sous forme graphique ou littérale
- Justification des dérogations ou écarts
- CU1 = annexe 14
- CU2 = annexe 15



Mars - Avril 2017

## Composition de la demande R.IV.26-3 et R.IV.30-3

### Autres règles communes (PUR, PU et CU2)

- **Autre échelle** de plan si accord préalable de l'autorité
- **4 exemplaires** de la demande. Autorité peut demander exemplaires supplémentaires. Pas plus que le nombre des avis à demander. Nombre insuffisant = motif d'incomplétude
- Pas d'obligation de **support informatique**. Autorité peut le demander
- Documents **complémentaires** : à titre exceptionnel. Si indispensable. Possibilité réduite



Mars - Avril 2017

## 4. Dépôt de la demande D.IV.32

- Soit par envoi
  - Doit donner date certaine pour envoi et réception (ex. recommandé postal)
  - Valable pour tout envoi, sauf pour envoi à l'auteur de projet (pli simple)
- Soit par dépôt contre récépissé

Le Code du Développement territorial

27



Mars - Avril 2017

## Recevabilité de la demande D.IV.33

Accusé de réception (caractère complet) (ci-dessous « AR ») :

- Par le collègue (ou la personne qu'il **délègue**)
- Ou par le FD

Délégation vaut pour décision sur nécessité ou non d'une EIE ? Oui selon DGO4.

Demande de reconsidération (D.68 du CWE) suspend le délai d'instruction jusqu'à nouvelle décision sur nécessité ou non d'une EIE.

Le Code du Développement territorial

28



Mars - Avril 2017

## Contenu de l'AR D.IV.34

AR (annexes 18 et 19) précise si demande nécessite ou non :

- Avis FD
- Avis collègue
- Mesures particulières de publicité
- Avis services ou commissions (obligatoires et facultatifs) (+ délais)
- Délai de décision (prorogation si voirie, si publicité du 16/7 au 15/8 ou 24/12 au 1/1 ou si dernier jour publicité samedi, dimanche ou jour férié)
- EIE ou non ?
- Que délai peut être prorogé de 30 jours

Le Code du Développement territorial

29



Mars - Avril 2017

## Délais de décision D.IV.46

Point de départ du délai de 20 jours :

- Jour de l'envoi de l'AR (nouveau)
- Ou jour suivant le terme du délai imparti pour l'envoi de l'AR

Décision doit être envoyée dans le délai

Copie à auteur de projet

Le Code du Développement territorial

30

## Recevabilité de la demande D.IV.33



Mars - Avril 2017

Dans les 20 jours de réception ou réceptionnée :

- Si complète : AR (annexes 18 et 19) + copie à auteur de projet
- Si incomplet : pièces manquantes (annexe 17) + copie à auteur de projet – maximum 180 jours – délai recommence à leur réception – deux fois incomplet = irrecevable
- Si pas envoyé par collègue = recevable si ddeur envoie au FD copie + preuve d'envoi ou réceptionnée dans les 30 jours, sinon irrecevable
- Si pas envoyé par FD = irrecevable

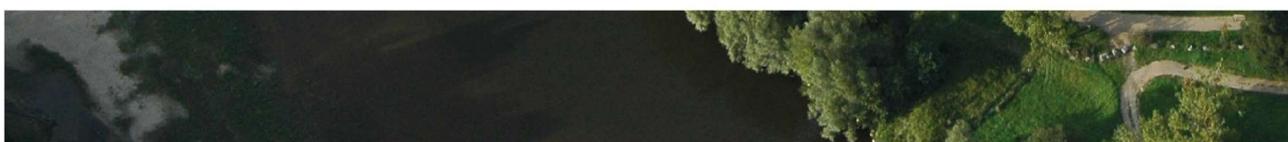
Le Code du Développement territorial

31



## Merci de votre attention

Matthieu Guiot - [www.agr-law.be](http://www.agr-law.be)



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial