



CoDT : La préparation et l'introduction de la demande

Seraing, le 23 mars 2017
F. Culot & C. Lorent
Avocats



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial



Introduction – Programme de l'atelier

1. La réunion de projet (Art. D. IV. 31)
2. L'examen de la recevabilité de la demande (Art. D.IV. 32 à D.IV.34)



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

I. La réunion de projet – « Ancien régime »



Mars - Avril 2017

Avant :

- La réunion de projet = « bonne pratique » pratiquée par 93% des communes
- Souvent, la demande de réunion était formulée // au dépôt du dossier de demande
- Absence de cadre légal
- Sauf : Art. 150 bis, § 2 du CWATUPE : pour demande de CU 2 – demande d'audition par le demandeur

Le Code du Développement territorial

I. La réunion de projet – Examen des travaux préparatoires



Mars - Avril 2017

Volonté du législateur (> Travaux préparatoires):

- Mise en place d'un cadre légal
- Une réunion avec l'ensemble des autorités compétentes (collège communal, FD, FT, FIC et, le cas échéant, autres instances ou département du Patrimoine)
- Renforcer le dialogue **en amont** de la procédure d'instruction de la demande
- Volonté d'**aide au demandeur** dans la constitution du dossier de demande
- Souhait d'« **anticiper** » sur les délais de rigueur
- Cas de réunions obligatoires

Le Code du Développement territorial

I. La réunion de projet – Qui? Quand? Comment?



Mars - Avril 2017

CoDT, Art. D.IV.31, § 1:

- En amont du dépôt du dossier de demande
- Initiative : le porteur de projet ou autorité compétente
- Présence du collègue + du FD/FT/FIC si avis
- Possibilité d'inviter toute instance visée à l'art. D.IV.35 (avis)
- Invitation dans les 15 jours de la demande

Le Code du Développement territorial

I. La réunion de projet – Qui?



Mars - Avril 2017

CoDT, Art. D.IV.31, § 2:

Si :

- autorité compétente = collègue
- permis avec avis du FD/FT/FIC

Alors :

- invitation au FD/FT/FIC qui peut se faire représenter

Le Code du Développement territorial

I. La réunion de projet – Qui?



Mars - Avril 2017

CoDT, Art. D.IV.31, § 2:

Si

- autorité compétente ≠ collègue

Alors

- son représentant est convié à la réunion

Le Code du Développement territorial

I. La réunion de projet – Qui?



Mars - Avril 2017

CoDT, Art. D.IV.31, § 3:

- Possibilité pour autorité compétente d'inviter toute instance > D.IV.35
- Possibilité pour autorité compétente d'inviter la CCAT à déléguer un représentant à la réunion
- Bien classé => Invitation du Département du patrimoine de la DGO4

Le Code du Développement territorial

I. La réunion de projet – Comment ? - Le PV de réunion



Mars - Avril 2017

CoDT, Art. D.IV.31, § 4:

- But de la réunion : débat et adaptation du projet **avant finalisation de la demande**
- Rédaction d'un PV **non décisionnel** de la réunion par le porteur de projet
- Envoyé par voie électronique ou envoi aux participants qui ont **30 jours pour adresser remarques.**

Sanction: **approbation** du PV.

Le Code du Développement territorial

I. La réunion de projet – Comment ? - Valeur du PV de réunion



Mars - Avril 2017

CoDT, Art. D.IV.31, § 4:

- Valeur indicative
- Possibilité de décider autrement **mais dans le respect des dispositions de la loi sur la motivation formelle des actes administratifs**

Le Code du Développement territorial

I. La réunion de projet – Comment ? – Réunion obligatoire



Mars - Avril 2017

CoDT, Art. D.IV.31, § 5:

Cas de réunions obligatoires en présence du FD:

- surface de vente de biens de détails dont superficie nette > ou = à 2500 m²
- surface de bureaux de + de 15000 m²
- création de + de 150 logements

Dossier :

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

Le Code du Développement territorial

I. La réunion de projet – Quand ?



Mars - Avril 2017

CoDT, Art. D.IV.31, § 6:

Tenue de la réunion dans les 20 jours de la demande

= délai d'ordre = **pas de sanction**

Ratio legis : que la réunion se tienne rapidement

Le Code du Développement territorial

I. La réunion de projet



Mars - Avril 2017

Considérations finales :

- La réunion de projet n'associe pas le public au sens large
- But de la disposition: éviter dépôt de demande de permis mal conçues
- Réunion obligatoire pour permis importants

Le Code du Développement territorial

II. L'examen de la recevabilité de la demande



Mars - Avril 2017

➤ Constitution du dossier de demande de permis :
Art. D.IV. 26 à 29 + Art. R.IV.26-1 à R.IV.28-2 + Art. D.62 et s, du Code de l'environnement

➤ Examen de la recevabilité : Art. IV. 32 à Art. IV.34 + Art. R. IV.32-1 et Art. R.IV.34-1

Le Code du Développement territorial

II. L'examen de la recevabilité de la demande – le dossier de demande

Art. D.IV.26, § 1 : forme et contenu du dossier

➤ Toute demande est accompagnée d'un dossier

➤ Forme et contenu de la demande :

Art.R.IV.26-1 – formulaires différents en fonction de l'objet de la demande



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

II. L'examen de la recevabilité de la demande – le dossier de demande

Art. D.IV.26, § 1 : forme et contenu du dossier

➤ Si demande porte sur plusieurs objets différents:

Art. R.IV.26-1, §1, al. 7 : tous les formulaires sont joints au dossier et forment une seule demande de permis

➤ Formulaire ad hoc pour demande de permis sans le concours de l'architecte : Art. R.IV.26-1, al.6 (Annexe 9) – Exception : concours de l'architecte quand bien patrimonial (// Cwatup)

➤ Modification échelle moyennant accord préalable :
Art. R.IV.26-3, al. 1^{er}



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

II. L'examen de la recevabilité de la demande – le dossier de demande

Art. D.IV.26, § 2 : demande de permis d'urbanisation et droit réel

- Le demandeur du **permis d'urbanisation** doit justifier de la **titularité d'un droit réel** sur le bien objet de la demande (propriété, usufruit, superficie)
 - pas possible de demander un permis si le demandeur n'a pas acquis le terrain
- Pas imposé au demandeur du permis d'urbanisme en raison du caractère réel de ce permis (attaché au bien et non à la personne, « *délivrés sans préjudice du droit civil des tiers* ») – But de cette disposition : contrer jurisprudence du CE qui tend à imposer une justification de mise en œuvre du permis à défaut de titre évident



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

II. L'examen de la recevabilité de la demande – le dossier de demande

Art. D.IV.26, § 2 : extinction des servitudes contraires

- Mention des servitudes du fait de l'homme ou obligations conventionnelles contraires au contenu de la demande
- **Enquête publique** aux frais du demandeur
- Extinction servitudes/obligations par le permis sans préjudice de l'indemnisation des titulaires de ces droits par le demandeur



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

II. L'examen de la recevabilité de la demande – le dossier de demande

Art. D.IV.27 : Écart & dérogation

Si:

- **dérogation** au PS ou GRU (= valeur réglementaire)
- **écart** à schéma, guide d'urbanisme ou permis d'urbanisation (= valeur indicative)

Alors:

- justification du respect des conditions visées aux art. D.IV.5 à D.IV.13

But: responsabiliser le demandeur



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

II. L'examen de la recevabilité de la demande – le dossier de demande

Art. D.IV.28 : demande de permis d'urbanisation - contenu

- Objectifs d'AT pour la partie du territoire concerné
- Mise en œuvre de ces objectifs via indications

≠ Cwatup : valeur indicative du permis d'urbanisation – on ne tient plus compte de l'aspect des constructions/ouvrages



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

II. L'examen de la recevabilité de la demande – le dossier de demande



Mars - Avril 2017

Art. D.IV.28 : demande de permis d'urbanisation – contenu simplifié

Si :

pas de création de voirie communale ou si justifié en raison de la localisation et de la superficie de l'ensemble à urbaniser (liste arrêtée par le Gouvernement – Art.R.IV.28-1)

Alors :

demande de permis d'urbanisme contenant un contenu simplifié (Art. R.IV.28-2, formulaire annexe 11)

Le Code du Développement territorial

II. L'examen de la recevabilité de la demande – le dossier de demande



Mars - Avril 2017

Art. D.IV.28 : demande de permis d'urbanisation – contenu simplifié

Liste des demandes de permis d'urbanisation bénéficiant d'un contenu simplifié : Art. R.IV.28-1

Le Code du Développement territorial

II. L'examen de la recevabilité de la demande – le dossier de demande



Mars - Avril 2017

Art. D.IV.29 : demande de permis d'urbanisme pour la construction groupée d'habitations à diviser ultérieurement

- mentionne clairement les limites des lots qui seront vendus comme assiette de la construction
- permet l'applicabilité sans discussion de l'article D.IV.3, 5°(exemption permis d'urbanisation)

Le Code du Développement territorial

II. L'examen de la recevabilité de la demande – le dossier de demande



Mars - Avril 2017

Art. D.IV.30: dossier de demande de CU

// Art. 150 bis CWATUPE

- CU1: identification cadastrale
- CU2 : identification cadastrale + présentation du projet sous forme graphique ou littérale + justification dérogation/écart
- Forme et contenu demande et décisions : Art. R.IV.30 – 1 à 3

Le Code du Développement territorial

II. L'examen de la recevabilité de la demande – Généralités

Art. D. IV. 32 // Art. 115 & 150 bis CWATUPE

- *Nouveauté* : la demande de CU2 est soumise à la même procédure que la demande de PU ou permis d'urbanisation
- *Portée juridique du CU2* : l'appréciation de l'autorité compétente la **lie si demande de PU introduite dans les deux ans**



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

II. L'examen de la recevabilité de la demande – Généralités

Art. D. IV. 32

- demande et pièces manquantes adressées au collège/FD par envoi ou déposées contre récépissé
- Art. R.IV.32 -1 : Relevé des pièces manquantes // modèle (Annexe 17)
- Envoi électronique : modalités à arrêter par le Gouvernement



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

II. L'examen de la recevabilité de la demande – Délais - Rappel

Art. D. IV. 33 // Art. 116 & 150 bis CWATUPE:

Point de départ du délai: SOIT le lendemain de la date de réception
SOIT le lendemain de la date du récépissé

- **Soit, la demande est COMPLETE:** l'autorité dispose de 20 jours pour envoyer un accusé de réception au demandeur + une copie à son auteur de projet. La demande est **RECEVABLE**.
- **Soit, la demande est INCOMPLETE:** l'autorité dispose de 20 jours pour envoyer un relevé des pièces manquantes + préciser que le demandeur a 180 jours pour compléter sa demande.
 - Dès dépôt des pièces manquantes → nouveau délai de 20 jours pour voir sur la recevabilité.
- Si le demandeur ne complète pas sa demande dans le délai → **IRRECEVABLE**
- Une même demande qualifiée 2X d'incomplète → **IRRECEVABLE**



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

II. L'examen de la recevabilité de la demande – Délais - Rappel

Art. D. IV. 33 : nouveautés

- Copie de l'AR à l'auteur de projet dans l'optique d'un meilleur suivi de la demande – **par pli simple**
- Si inaction du collège, le demandeur doit **envoyer son dossier au FD dans les 30 J de l'AR de la réception de l'envoi (recommandé) ou du récépissé** – facilite la saisine automatique



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

II. L'examen de la recevabilité de la demande – Délais

Art. D. IV. 33 demande de documents complémentaires (Art. R. IV.26-3)

- A titre exceptionnel
- Pour procédure conjointe plan-permis ; permis « motifs impérieux d'intérêt général » (> Gouvernement) ; procédure conjointe périmètre-permis
- Quand indispensables à la compréhension du projet
- A mentionner dans le relevé des pièces manquantes



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial