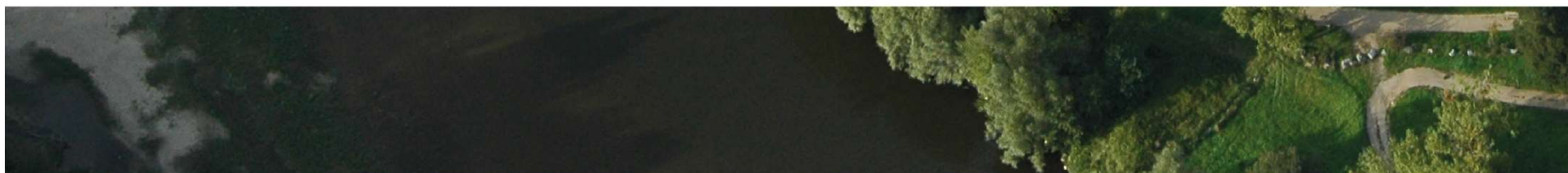




CODT : L'après décision

Seraing, le 18 avril 2017
Fabian CULOT et Carole LORENT
Avocats



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

Plan de l'exposé

- 
- I. Quelques rappels
 - II. Le retrait d'un permis
 - III. L'instruction des recours
 - IV. La péremption des permis
 - V. La suspension du permis
 - VI. La cession d'un permis
 - VII. La renonciation à un permis

I. Rappel: Les autorités compétentes

- Articles D.IV.14 à D.IV.25

1. Le collège communal

- Art. D.IV.15 : **Sans avis du FD** s'il existe pour le territoire où se situe entièrement le projet, soit:
 - Une commission communale ET soit un SDPC, un SDC;
 - Un Sd'OL ;
 - Un permis d'urbanisation non périmé ;
 - Un zone d'enjeu communal
 - « Petits » travaux spécifiques : art. D.IV.4 al. 1^{er}, 2°, 6°, 11° à 15°
- Régime de décentralisation
- Toutefois, le collège peut toujours solliciter l'avis facultatif du FD



I. Rappel: Les autorités compétentes

- Articles D.IV.14 à D.IV.25

1. Le collège communal

- Art. D.IV.16 : **avec avis obligatoire du FD** :
 - Dans les cas non visés à l'art. D.IV.15
 - Dans les cas visés à l'art. D.IV.15 si la demande implique des écarts par rapport aux schémas, carte d'affectation des sols, guides ou permis d'urbanisation
- Toutefois, le collège peut refuser le permis sans solliciter l'avis du FD



I. Rappel: Les autorités compétentes

- Articles D.IV.14 à D.IV.25

1. Le collège communal

- Art. D.IV.17 : **avec avis conforme du FD** :
 - Si la demande implique des dérogations au PS ou aux normes du guide régional d'urbanisme ;
 - Si Natura 2000
 - Si bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou patrimoine archéologique
 - Si la demande porte sur un bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent
- Toutefois, le collège peut refuser le permis sans solliciter l'avis du FD



I. Rappel: Les autorités compétentes

- Articles D.IV.14 à D.IV.25

2. Le fonctionnaire délégué

- Art. D.IV.22 :
 - Si personne de droit public (cf. rgmt) ;
 - Si utilité publique (cf. rgmt) ;
 - Si plusieurs communes concernées ;
 - Si zone de services publics et équip. communautaires
 - Périmètre SAR...
 - Périmètre décret infra. d'accueil des activ. écon ;
 - Travaux à finalité d'intérêt général (dont production d'énergie rejetée entièrement dans le réseau)
 - Zone d'enjeu régional
 - Zone d'extraction
 - Périmètre remembrement urbain
 - Patrimoine exceptionnel (Code wallon du patrimoine)
- Si pls FD compétents, demandeur a le choix (et plus le gvmt)
- Le gvmt peut établir des exceptions à certaines catégories de la liste



I. Rappel: Les autorités compétentes

• Articles D.IV.14 à D.IV.25

3. Le Gouvernement :

- Art. D.IV.24 :
 - Pour statuer sur les recours contre les décisions du collège ou du FD ;
 - Pour statuer sur la décision de suspension prise par le FD (art. D.IV.62)
- Art. D.IV.25 :
 - Actes et travaux pour lesquels il existe des motifs impérieux d'intérêt général (aéroports, plan d'investissement SNCB, R.E.R, transports en commun structurant à Charleroi – Liège – Namur et Mons ; chaînons manquants routiers et fluviaux du réseau transeuropéen de transport)





Mars - Avril 2017

I. Rappel: Absence de décision du Collège endéans les délais

Art. D.IV.47

Si l'avis du FD n'a pas été sollicité:

- Le FD est saisi automatiquement de la demande
- Le FD dispose d'un délai de 40 jours pour rendre sa décision. Ce délai court à partir du jour suivant le terme du délai imparti au Collège pour statuer.
- Prorogation possible : + 40 jours si mesures de publicité OU avis sollicités
- Sanction: si le FD n'envoie pas sa décision dans les délais : le permis est réputé refusé et **le Gvmt est saisi de la demande**

Si l'avis du FD a été sollicité et rendu dans le délai:

- La proposition de décision contenue dans son avis vaut décision
- Cet avis est envoyé par le FD au demandeur dans les 30 jours qui suivent l'échéance du délai dans lequel le collège devait envoyer sa décision
- Sanction: à défaut d'envoyer l'avis du FD, **le Gvmt est saisi de la demande**

Si l'avis du FD a été sollicité mais n'a pas été rendu dans le délai :

- Le permis est réputé refusé, **le Gvmt est saisi de la demande**

I. Rappel: Absence de décision du FD dans le délai Art.IV.49

Art. D.IV.49: A défaut, le permis est réputé refusé + restitution des montants perçus pour les frais de dossier



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

II. Le retrait d'un permis

Art. D.IV.91

*« Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, **un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :***

*1° suite à la **suspension du permis par le fonctionnaire délégué** en application de l'article D.IV.62;*

*2° en cas de **découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis**, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine.*

*3° en cas de non respect des règles sur **l'emploi des langues**.*

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

***Lorsque** le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 **en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs**, il envoie la nouvelle décision dans un **délai de quarante jours** à dater de l'envoi de la décision de retrait ».*

II.a Le retrait d'un permis suite à la suspension du FD

Art. D.IV.62

- Compétence du FD de vérifier la régularité du permis délivré par le Collège.

Il vérifie que:

- la procédure est régulière
- Le permis est motivé
- Le permis est conforme aux dispositions à valeur contraignante ou, à défaut, qu'il est fondé sur une dérogation conforme aux art. IV.6 à IV.13

- Dans les **30 jours** de la réception du permis, le FD envoie la suspension éventuelle au Collège, au demandeur et au Gvmt.
- Si décision de suspension, **le FD précise la nature de l'irrégularité** de la procédure, le défaut de motivation ou la disposition à la quelle le permis n'est pas conforme. **Le FD invite enfin le collège à retirer sa décision.**

II.a Le retrait d'un permis suite à la suspension du FD

Art. D.IV.62

➤ Si décision de suspension, SOIT :

- **Le Collège retire le permis :**

- ✓ Décision sur le retrait à intervenir et à envoyer dans les **20 jours** de la réception de la décision de suspension du FD
- ✓ Nouvelle décision sur la demande de permis à intervenir dans les **40 jours** de l'envoi de la décision de retrait. La nouvelle décision doit rencontrer les motifs de la suspension.

- **Le Collège ne retire pas :**

- ✓ le Gvmt peut **lever la suspension** ou **annuler** le permis dans les **40 jours** de la réception de la suspension du FD.
- ✓ **A défaut** de notification du Gvmt dans ce délai, le permis est **annulé**.
- ✓ Si annulation explicite ou par écoulement du délai, le Collège statue à nouveau sur la demande de permis dans les **40 jours** de la réception de la décision d'annulation ou de l'expiration du délai d'annulation du Gvmt.
- ✓ Lorsque le collège n'a pas statué dans le délai de 40 jours, renvoi à la procédure de l'art. D.IV.47 (avis FD vaut décision, ou saisine FD, ou saisine gvmnt).

II.b Le retrait d'un permis – autres hypothèses

Art. D.IV.91

- Erreur dans l'emploi des langues: cf. art. D. IV. 91 ;
- Application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs :
 - Volonté du Ministre de répondre à la jurisprudence lacunaire quant au délai dont dispose l'autorité pour statuer à nouveau après avoir retiré un acte suite à l'introduction d'un recours à son encontre devant le Conseil d'Etat



III. L'instruction des recours

Art. D.IV.63 à D.IV.69

➤ Qui peut introduire un recours administratif ?

- Art. D.IV.63 § 1: principe inchangé : recours par le **demandeur** dans les **trente jours** de la réception de la décision du collège, du FD compétent sur expiration du délai de décision du collège, du FD sur les demandes qui relèvent de sa compétence, ou de l'absence d'envoi dans le délai de la décision du FD sur ces mêmes demandes
- Art. D.IV.64: recours du **collège** (lorsqu'il n'est pas demandeur) dans les **trente jours** de sa réception contre un permis accordé par le FD
 - Plus de recours possible du collège contre un refus de permis délivré par le FD
 - Plus de recours possible du collège contre un permis accordé par le FD suite à l'absence de décision du collège dans le délai, ou contre la proposition de décision du FD devenue décision
- Art. D.IV.65: recours du **FD** dans les **trente jours** contre un permis du collège

➤ Conséquence : toujours pas de recours administratif organisé au profit des tiers



III. L'instruction des recours

Art. D.IV.63 à D.IV.69

➤ Cas de **saisine automatique du gvmt** (art. D.IV.63 § 2 et 3) :

- **Lorsque pas de décision du collège et pas d'avis FD** : le gvmt invite le demandeur à lui confirmer qu'il souhaite que sa demande soit instruite et ce dans les 15 jours de l'échéance du délai de décision du collège. Le demandeur envoie la confirmation dans les 30 jours de la demande du gvmt. Si confirmation est envoyée, les délais d'instruction débutent. A défaut d'envoi ou si demandeur ne souhaite pas que sa demande soit instruite, le dossier est clôturé.
- **Lorsque pas de décision du collège mais avis sans charge ni condition du FD** (mais non envoyé par le FD au demandeur), le gvmt envoie une copie de la décision du FD dans les 20 jours de l'échéance du délai de 30 jours laissé au FD pour envoyer sa décision au demandeur lorsque le collège n'a pas statué. Si l'avis du FD est favorable sans charge ni condition, cet avis notifié par le gvmt vaut permis.
- **Lorsque pas de décision du collège mais avis avec charge ou condition du FD** (mais non envoyé par le FD au demandeur), le gvmt invite le demandeur à lui confirmer qu'il souhaite que sa demande soit instruite. Le demandeur envoie sa confirmation dans les 30 jours. Les délais d'instruction courent. A défaut d'envoi ou si demandeur ne souhaite pas que sa demande soit instruite, le dossier est clôturé.



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

III. L'instruction des recours

Art. D.IV.63 à D.IV.69

➤ Procédure (Art. D.IV.66)

- Tous les recours doivent être **motivés**
- Délais d'instruction ne commencent à courir que lorsque le dossier est déclaré complet
- Dans les **10 jours** à dater de la réception du recours/dossier complet, le gvmt accuse réception auprès de l'auteur du recours ou du demandeur qui a confirmé son souhait que sa demande soit instruite et précise la date de l'audition devant la commission d'avis sur les recours
- Le gvmt sollicite l'avis de la Commission d'avis sur les recours
- L'audition devant la Commission doit se tenir dans les **45 jours** à dater de la réception du dossier complet
- Au plus tard **10 jours avant** l'audition, l'administration envoie aux personnes ou instances invitées une 1^{ère} analyse du recours. Cette analyse comprend l'existence d'éventuelles dérogations ou écarts, l'existence d'un éventuel classement;
- Possibilité de déposer de nouvelles pièces ou une note de motivation lors de l'audition
- Dans les **8 jours** de l'audition, la commission d'avis transmet son avis à l'administration et au gouvernement. A défaut, l'avis est réputé FAVORABLE à l'auteur du recours.



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

III. L'instruction des recours

Art. D.IV.63 à D.IV.69

➤ Procédure – modalités : Art. R.IV.66-1 à 3

- Sous peine d'irrecevabilité, recours introduit au moyen du formulaire ad hoc pour tous les demandeurs (y compris collège ou FD)
- A l'attention de la DGO4
- Le collège ou le FD envoie leur dossier à la DGO4 dans les 8 jours de la demande de celle-ci. Le dossier comprend: la demande de permis, le dossier administratif, les plans (y compris les versions précédentes déposées dans le cadre du même dossier) ; toute autre information utile (décision antérieure, PV d'infraction...), ainsi qu'un repérage (informations visées à l'art. IV.97, sauf le 7°)
- Les agents traitant du dossier sur recours ne peuvent être intervenus à quel que titre que ce soit dans le cadre de l'instruction du dossier antérieurement

III. L'instruction des recours

Art. D.IV.63 à D.IV.69

➤ Décision (Art. D.IV.67)

- Dans les **65 jours** de la réception du dossier complet, l'administration envoie au gvmt une proposition motivée de décision et avise le demandeur
- Dans les **30 jours** de la réception de la proposition ou, à défaut, dans les **95 jours** de la réception du dossier complet, le gvmt envoie sa décision au demandeur, au collège et au FD. **A défaut, la décision dont recours est confirmée.**
 - Suppression de la procédure CWATUPE du « rappel »
- Art. D.IV.68 : le cas échéant, si des mesures de publicité sont requises ou des avis sollicités, les délais de décision sont **prorogés de 40 jours**.
- Si le recours porte contre un permis de compétence FD ou son absence de décision alors qu'il était compétent, des plans modificatifs peuvent être introduits. Les délais d'instruction et de décision prennent cours à dater du dépôt des plans.

IV.a La péremption des permis d'urbanisme

Art. D.IV.84

➤ La péremption (Art. D.IV.84)

- Simplification
- Un seul délai de péremption : obligation d'achever totalement les travaux dans les cinq ans de la délivrance du permis
- Péremption pour la partie restante non encore accomplie
- Suppression du délai de péremption de deux ans en cas de « non commencement significatif des travaux »

➤ Prorogation possible

- Pour deux ans
- Demande doit être introduite 45 jours avant l'expiration du délai de péremption de 5 ans qui commence à courir à compter de l'envoi du permis
- Compétence du collège communal.
- Compétence du FD si permis de compétence FD en 1^{er} ressort
- Lorsque les travaux ont été autorisés par phases, le permis doit déterminer, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de 5 ans. Chaque phase peut bénéficier de la prorogation de 2 ans.



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

IV.a La péremption des permis d'urbanisme

Art. D.IV.84

➤ Délai de péremption d'emblée plus long sur demande

- Sur demande motivée du demandeur
- Péremption de 7 ans possible
- Doit figurer dans le permis délivré
- Prorogation de 2 ans reste possible
- Conséquence: péremption le cas échéant seulement après 9 ans

➤ Permis d'urbanisme octroyés par le **Gvmt** : **péremption dérogatoire**:

- périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les **sept ans** à compter du jour où le permis est envoyé. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder **cinq ans**.
- Les permis d'urbanisme délivrés avant l'entrée en vig. du CODT et non encore périmés en vertu des règles du CWATUPE se périment dorénavant selon les règles du CODT



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

IV.b La péremption des permis d'urbanisation

Art. D.IV.81 à D.IV.83

- **Mêmes hypothèses que dans le CWATUPE : péremption de 5 ans** lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées
- **Hypothèse nouvelle** : péremption également de 5 ans lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une **voirie communale** ou n'a pas fourni les garanties financières exigées (même si ces actes et travaux ne sont pas repris comme conditions ou charges)
- Lorsque le permis stipule que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire n'ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé par ceux de ces lots qui ont fait l'objet d'un acte translatif ou constitutif de droit réel
- Lorsque la réalisation a été autorisée par phases, le permis doit déterminer, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de 5 ans.
- Pas de prorogation possible
- Les permis d'urbanisation ou de lotir en vig. à la date d'entrée en vig. du CODT se périment selon les nouvelles règles.



IV.c Règles communes à la péremption du permis d'urbanisme et du permis d'urbanisation

Art. D.IV.85 à D.IV.87

- La péremption s'opère **de plein droit**
- Le collège **peut** constater la péremption dans un **PV** qu'il adresse au titulaire du permis et en copie au FD
- Lorsque le permis est **suspendu**, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu
- Le délai de péremption est **suspendu de plein droit pendant une procédure devant le CE** (depuis l'introduction de la requête jusqu'à la décision finale), **ou pendant une procédure judiciaire** comportant une demande d'interruption de travaux. Si le titulaire du permis n'est pas partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis doit lui notifier le début et la fin de la période de suspension du délai de péremption



V. Suspension du permis

Art. D.IV.88 à D.IV.90

- Hypothèses visées ci-avant ou déjà existantes : décision du FD de suspendre le permis ; et découverte de biens archéologiques
- Hypothèses spécifiques nouvelles:
 - Le permis est suspendu aussi longtemps que le projet concerné n'a pas fait l'objet des **autres autorisations administratives requises**. En outre, lorsque la mise en œuvre du permis a été subordonnée à l'ouverture, la suppression ou la modification d'une voirie, ce permis est suspendu aussi longtemps que l'autorisation relative à la voirie n'a pas été obtenue
 - Le permis est suspendu lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du **décret du 5/12/2008 relatif à la gestion des sols**



VI. La cession d'un permis

Art. D.IV.92

- Possibilité aujourd'hui expressément consacrée
- **Particularité: en cas de** cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une **voirie communale**, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une **notification conjointe** à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 (responsabilité décennale solidaire du titulaire du permis et de l'entrepreneur à l'égard de l'exécution des charges d'urbanisme) et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

- **À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables** avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.



VII. La renonciation au permis

Art. D.IV.93

- Possibilité aujourd'hui expressément consacrée
- **La renonciation doit être expresse** et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis
- Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, **la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel**
- Le titulaire du permis **envoie sa renonciation** au collège communal et au fonctionnaire délégué





Mars - Avril 2017

Pour conclure...

Merci pour votre attention !



Le Code du Développement territorial