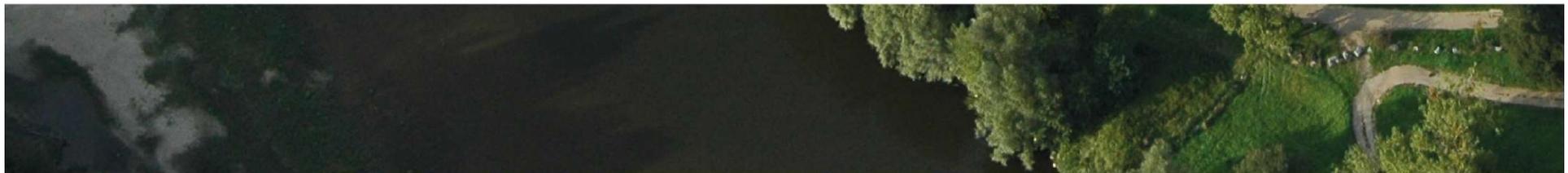




LE CONTENU DE LA DECISION ET L'APRES-DECISION

Présenté par
Jean-Marc RIGAUX, avocat au Barreau de Liège



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

1. CONTENU DE LA DECISION

D.IV.53 - R.IV.26-2 – R.IV.30-2

1. Motivation adéquate
Conditions ou charges urbanisme ou dérogation
2. Les conditions sont nécessaires pour :
 - a) Intégration bâti/non bâti
 - b) Faisabilité
 - c) Mise en œuvre + exploitation
3. Outre planologie :
 - permis fondé sur circonstances urbanistiques locales
 - permis peut être fondé sur motifs et conditions :
 - charges urbanisme
 - viabilisation terrain
 - protection des personnes, des biens, de l'environnement
 - planologie en cours
4. !!! Modèle pour les décisions à peine de nullité
Permis R.IV.26-2 (annexe 12) – C.U. : R.IV.30-2 (annexe 16 (n°1), 12 (n°2))



2. CHARGES D'URBANISME

D.IV.54 - R.IV.54-1 à 3

1. L'autorité compétente peut (pas obligatoire) imposer des charges
doit, quand elle choisit d'imposer des charges, respecter le principe de proportionnalité

2. R.IV.54-1

- 1) Pas de relation immédiate charges et projet MAIS proximité entre charges et projet
Ou justifiés par rapport à la stratégie territoriale D.II.10 (SDC) D.II.16 (SDP)
- 2) Définition espaces verts – voiries – équipements publics – mesures favorables à l'environnement

3. R.IV.54-2 : Principe de proportionnalité

- §1, al.1 : - rapport raisonnable entre le coût financier pesant sur la collectivité (superficie, densité, trafic) et le coût des charges et cessions à titre gratuit (non déraisonnable par rapport à l'objet du permis)
- obligation de calcul
 - coût collectivité = théorique = fixé par l'autorité compétente
 - coût charges et cessions = réel
 - coût charges et cessions ne peut dépasser le coût théorique de la collectivité
- §2, al.2 : = méthodologie du calcul du coût théorique
- §2, al.3 : !!! dans le coût réel, on écarte le coût de la faisabilité et de l'intégration à l'environnement





Mars - Avril 2017

4. R.IV.54-3

- Motivation nécessaire du raisonnement mettant en œuvre le principe de proportionnalité
- Possibilité de réaliser les charges par phases
- Possibilité d'aviser le demandeur en cours d'instruction
- Possibilité de substituer en cours d'instruction de nouvelles charges

5. D.IV.54, al.2

En quoi consistent les charges ?

Uniquement actes et travaux (pas d'argent)

Voiries – espaces verts publics, équipements publics et communautaires (conduites, canalisations, câbles, mesures favorables à l'environnement)

6. D.IV.54, al.3

Possibilité de cession des actes et travaux à la Commune ou à la Région wallonne



Mars - Avril 2017

3. VIABILISATION TERRAIN PROTECTION PERSONNES, BIENS, ENVIRONNEMENT PLANOLOGIE

D.IV.55 à 58

1. D.IV.55-56 : Viabilisation

- Accès voirie équipées eau – électricité – revêtement – largeur
- Epuration
- Alignement !!!! décret 6/02/2014 « voiries » applicable !!!!
- Accès îlot

2. D.IV.57 : Protection des personnes, des biens et de l'environnement

- Risque accident majeur (voir décret 11/03/1999 permis environnement)
- Risques naturels (aléas, inondations, éboulements, glissements, karst, mines, sismique)
- Réserve naturelle (loi 12/07/1973°)
- NATURA 2000
- Salubrité (Code wallon du logement, art. 3.5°)

3. D.IV.58 : Planologie - Nouveau

- Refus possible si révision planologie en cours (PS, CAS, SDC, SDP)
- **Mais** refus caduc si dans les trois ans de la décision d'établissement ou de révision, le plan n'est pas en vigueur
- Si délai expire après refus, possibilité d'une nouvelle demande

4. ORDRE TRAVAUX – Garanties financières

D.IV.59-60 + R.IV.59

1. D.IV.59 + R.IV.59 : Ordre des travaux

Possibilité de conditionner les travaux à un ordre défini d'exécution et à un délai de réalisation des charges + conditions **mais** pas supérieur au délai de péremption du permis

2. D.IV.60 : Garanties financières

- Possibilité de garanties financières pour exécution des charges
- Idem pour D.IV.41 (voiries) non reprises en charges d'urbanisme
- Possibilité de cession de lots sans exécution des charges d'urbanisme ou garanties financières



5. DECISION CERTIFICAT N° 2

D.IV.61

Tout ce qui a été développé sur le contenu de la décision est applicable au C.U.2



Mars - Avril 2017

6. TUTELLE

D.IV.62

1. Obligation du Fonctionnaire délégué : Vérification

- 1) Procédure régulière
- 2) Motivation
- 3) Respect des dispositions valeur contraignante **ou** dérogation
- 4) Respect des dispositions valeur indicative planologie
- 5) Respect de la loi du 12/07/1956 (autoroutes)

Si violation → suspension

2. Dans les 30 jours de la réception de la décision

- envoi suspension à tous
- invite retrait

3. a) Si retrait : → dans les 20 jours : envoi à tous

→ dans les 40 jours du retrait : nouvelle décision qui respecte les dispositions visées

b) A défaut : → Gouvernement : dans les 40 jours de la réception de la suspension :

- 1) lève la suspension
- 2) annule
- 3) à défaut de réponse → annulation (délai de rigueur)

→ Si annulation (2) ou (3) : 40 jours pour le Collège pour restatuer

→ Si Collège ne restatue pas → D.IV.47 → **F.D.**



7. FORMALITES POST-DECISOIRES

D.IV.70 à D.IV.76

1. D.IV.70 : Affichage décision ou jugement relatif au permis

- par demandeur
- à front de voirie
- avant et pendant le chantier
- permis + dossier ou copie en permanence à la disposition des agents constatateurs

2. D.IV.71 : Début des travaux

→ avertir Collège et Fonctionnaire délégué **15 jours avant** le début des travaux

3. D.IV.72 : Implantation des constructions nouvelles

Le Collège indique sur place « implantation » avant le début des travaux

→ P.V. de l'indication





Mars - Avril 2017

4. D.IV.73 : Déclaration d'achèvement des travaux

Nouveau

1) travaux achevés ou non dans le délai

2) travaux exécutés en conformité avec le permis

→ délai de 60 jours pour le Collège ou le Fonctionnaire délégué à dater de la réception de la requête du demandeur

5. D.IV.74 : Constat d'exécution conditions et charges d'urbanisme (permis d'urbanisation ou constructions groupées)

→ certificat à délivrer par le Collège

D.IV.75 : Titulaire du permis, entrepreneur, auteur du projet

→ solidairement responsables

Nouveau Pendant 10 ans réalisation des conditions et charges d'urbanisme

6. D.IV.76 : Publicité permis d'urbanisation – constructions groupées

Mention commune, date, n° du permis

8. EFFETS PERMIS

8.A. Généralités : D.IV.77 à D.IV.79

1. D.IV.77 : Permis = droits acquis sous réserve des droits des tiers + retrait (D.IV.9)
2. D.IV.78 : Permis d'urbanisation = valeur indicative (!!! D.IV.53 à 60)
3. D.IV.79 : Permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la voirie





Mars - Avril 2017

8.B. Permis durée limitée : D.IV.80

1) Champ d'application :

- CET
- Zone d'extraction
- Déchets inertes – boues
- Activités non agricoles en zone agricole
- Boisement cultures extensives
- Hébergement, loisirs en zone forestière
- Enseigne, publicité
- Véhicules usagés, mitraille, matériaux, déchets sauf parcs à conteneurs
- Roulotte, caravanes, tentes, ...
- Carrières (D.IV.10)
- Infrastructures provisoires équipements publics
- Etablissements temporaires ou essais (permis d'environnement)

2. Obligations :

- Remise en état des lieux en fin de délai
- Eventuellement garanties



Mars - Avril 2017

8.C. Péremption

8.C.1. Permis d'urbanisation : D.IV.81 à D.IV.83

1. D.IV.81 : Péremption : 5 ans à dater de l'envoi (exceptions al. 3 et 4)
2. D.IV.82 : Péremption par phases
3. D.IV.83 : Quand application de l'article D.IV.79 : péremption idem

8.C.2. Permis d'urbanisme : D.IV.84

1. D.IV.84 : - Péremption : 5 ans à dater de l'envoi
 - Prolongation possible : 2 ans (à introduire 45 jours avant la date de péremption)
 - Si phases → péremption par phases
 - Si demande motivée pour prolongation du délai de péremption à l'introduction de la demande : possible mais sans dépasser 7 ans
 - Permis public (D.IV.25) : péremption 7 ans – possibilité de dérogation pour 5 ans de plus



Mars - Avril 2017

8.C.3. Dispositions communes : D.IV.85 à D.IV.87

1. D.IV.85 : Péremption s'opère de PLEIN DROIT (mais Collège peut la constater par P.V.)
2. D.IV.86 : Si suspension du permis
→ suspension du délai de péremption
3. D.IV.87 : Suspension de plein droit du délai si recours au Conseil d'Etat



Mars - Avril 2017

8.D. Suspension – retrait – cession – renonciation : D.IV.88 à D.IV.93

1. Suspension (D.IV.88 à D.IV.90) :

- D.IV.88 : Si plusieurs autorisations pour un même projet : suspension du délai de péremption
Si refus d'une autorisation : permis caduc de plein droit
- D.IV.89 : Champ d'application : - suspension par le Fonctionnaire délégué (D.IV.62)
- découverte de biens archéologiques en cours de travaux
- assainissement (décret sols)
- D.IV.90 : Permis suspendu jusqu'à la notification de la décision au demandeur
+ délai de 30 jours au Fonctionnaire délégué pour D.IV.62
Délais + recours (D.IV.64 et 65) sont suspensifs

2. Retrait (D.IV.91) : Champ d'application :

- Suspension par le Fonctionnaire délégué (D.IV.62)
- Découverte de biens archéologiques
- Emploi des langues

Envoi décision de retrait dans les 40 jours (à qui ?)



Mars - Avril 2017

3. Cession (D.IV.92) : Notification conjointe de la cession par le cédant et le cessionnaire à l'autorité compétente

Préciser le sort réservé aux garanties financières

Accusé de réception par le Collège et le Fonctionnaire délégué

Si non-respect de la notification → cédant et cessionnaire restent solidaires des obligations du permis

4. Renonciation (D.IV.93) :
 - expresse
 - envoi au Collège et au Fonctionnaire délégué
 - pour tout titulaire de droits réels



Mars - Avril 2017

8.E. Modification permis d'urbanisation : D.IV.94 et D.IV.95

1. Principes : A la demande du Collège, propriétaire, titulaire de droits réels :
modification possible **pour autant qu'il n'y ait pas d'atteinte aux droits des conventions expresses entre parties**
2. Nécessaire quand : - création/suppression d'un ou plusieurs lots
- modification du périmètre extérieur
Pas nécessaire pour infrastructure ou équipements techniques
3. Dossier à remplir : relatif à la modification
4. Collège envoie copie à tous les propriétaires de lot (preuve envoi annexée)
30 jours pour adresser les réclamations au Fonctionnaire délégué
30 jours si demande de modification vient d'un (des) propriétaire(s) → réclamation au Collège
5. Aucun effet sur la péremption du permis d'urbanisation

9. EFFET CERTIFICAT D'URBANISME N° 2

D.IV.98

Principes mis en œuvre :

- L'autorité compétente est tenue (« reste valable ») de son avis pendant 2 ans
- Sous réserve :
 - évaluation des incidences
 - réclamation
 - évolution législative
 - le Gouvernement n'est pas tenu s'il n'est pas l'auteur

