

# URBANISME

## QUI DELIVRE UN PERMIS DE LOTIR ?

### QUELLES SONT LES AUTORITES COMPETENTES ?

Deux pouvoirs publics ont des compétences en matière de permis d'urbanisme : les communes et la Région wallonne.

C'est le **Gouvernement wallon** ou le **fonctionnaire délégué** qui délivre le permis (art. 127 du CWATUP) :

- > Si le demandeur de permis est une personne publique;
- > Si les travaux sont d'utilité publique;

*Pour connaître la liste des personnes de droit public ou la liste des actes et travaux d'utilité publique (art. 274 et 274bis du CWATUP), veuillez vous reporter aux bonnes adresses.*

- > Si les travaux concernent des constructions et équipements de service public ou communautaires ;
- > Si les travaux s'étendent sur le territoire de plusieurs communes;
- > Si les travaux sont situés :
  - dans une zone de services publics et d'équipements communautaires ou dans les domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes ;
  - dans un site d'activités économiques désaffecté à réhabiliter ;
  - dans un site de réhabilitation paysagère ou environnementale;

---

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,  
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

- dans un périmètre reconnu par le Gouvernement pour y accueillir des activités économiques ou pour favoriser leur implantation, notamment par la mise en commun ou à disposition de services ou activités (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques);
- > Si le permis est octroyé suite à la saisine du fonctionnaire délégué (cfr. Infra). S'il s'agit d'une dérogation, c'est le Collège qui octroie le permis, mais il le fait sur décision du fonctionnaire délégué.

C'est le **Collège des Bourgmestre et Echevins** qui délivre le permis si le demandeur est une personne privée. Dans ce cas, le permis peut être délivré :

- > sans avis préalable du fonctionnaire délégué (art. 107 §1) ;
- > après avis simple du fonctionnaire délégué (art 107 §2) ;
- > sur avis préalable conforme du fonctionnaire délégué (art. 109) ;
- > sur décision du fonctionnaire délégué en cas de demande de dérogation (art. 110 à 114 et 116 § 5).

---

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,  
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

***Je ne comprends rien aux différents avis du fonctionnaire délégué...***

*L'avis du fonctionnaire délégué peut être favorable, conditionnel (c'est-à-dire favorable moyennant certaines conditions), ou défavorable. Quel qu'en soit le contenu, il peut s'agir :*

*- soit d'un **simple avis** auquel la commune n'est nullement liée mais qu'elle doit néanmoins mentionner dans le permis : elle peut s'en écarter à condition de motiver sa décision (art. 107 § 2);*

*- soit d'un **avis «conforme»** auquel la commune est liée : elle ne peut être moins sévère que le fonctionnaire délégué (art. 109).*

*Dans ce dernier cas :*

*- si l'avis est favorable : le Collège échevinal peut octroyer le permis, l'accompagner de conditions ou le refuser;*

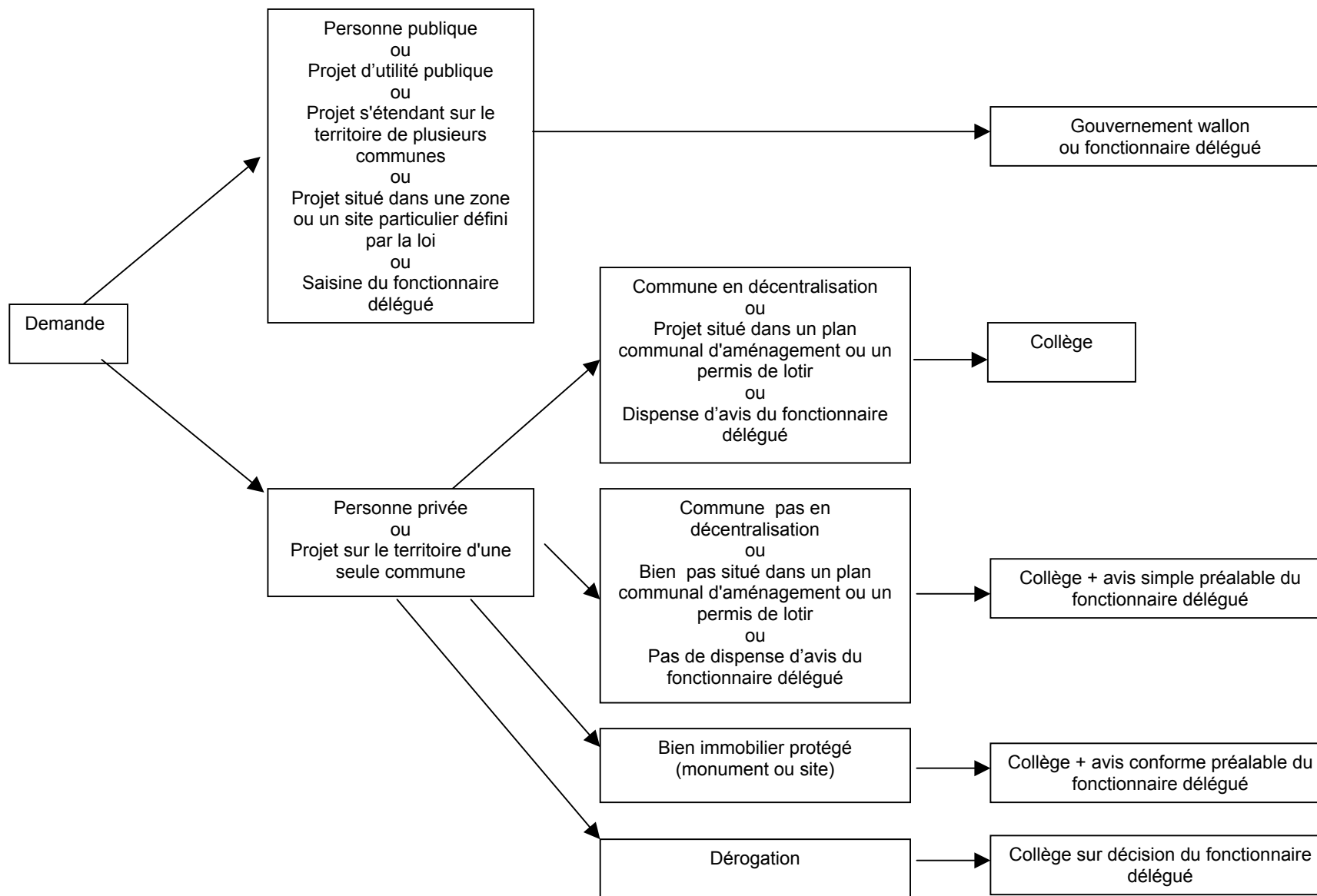
*- si l'avis est favorable moyennant conditions : le Collège échevinal doit accompagner le permis des conditions imposées par le fonctionnaire délégué (voire lui imposer des conditions supplémentaires non contraires à celles qui sont déjà imposées) ou il peut le refuser;*

*- si l'avis est défavorable : le Collège échevinal doit refuser le permis.*

---

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,  
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »



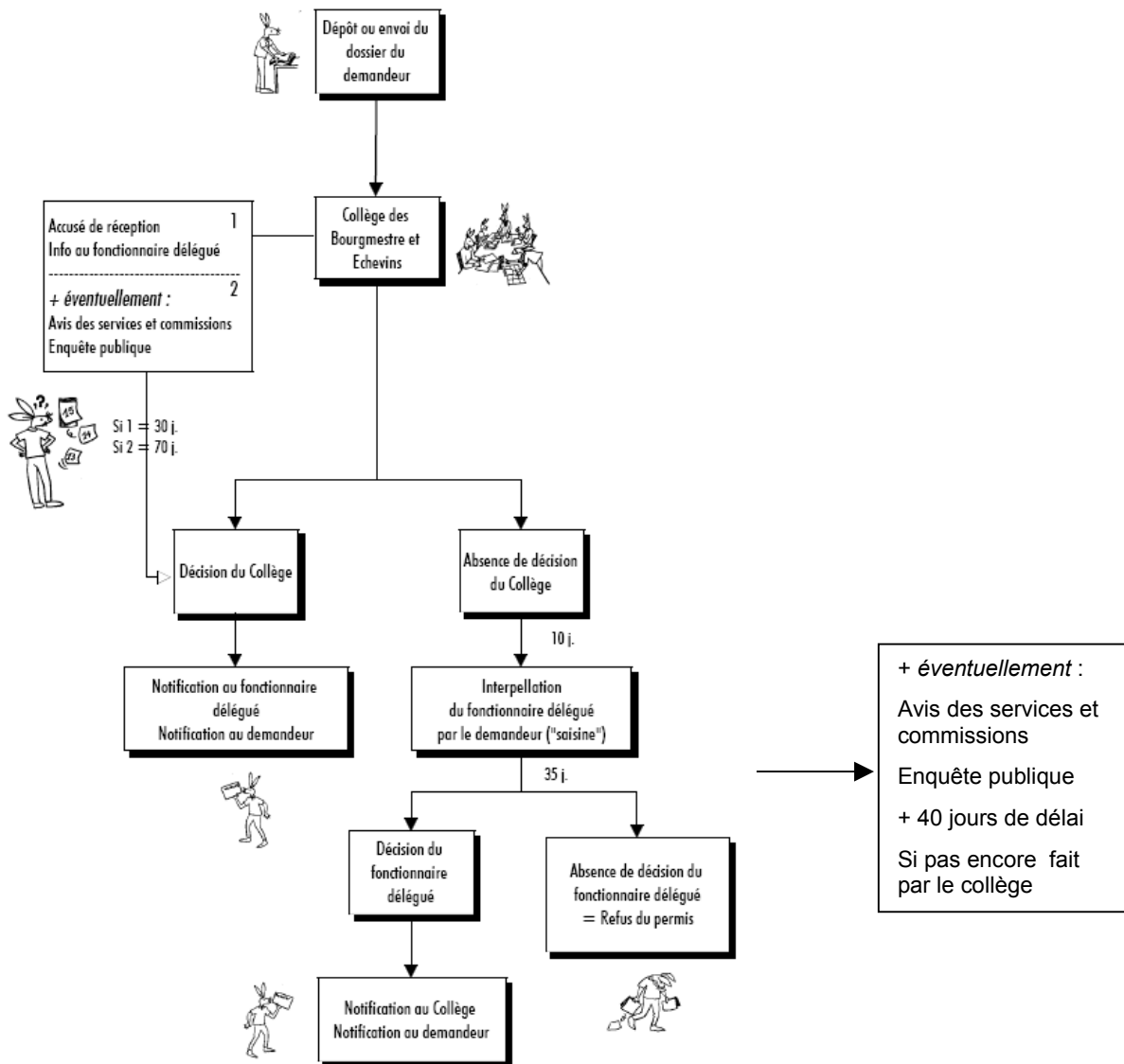
**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,  
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

# QUELLES SONT LES PROCEDURES ?

## Permis demandés par une personne privée

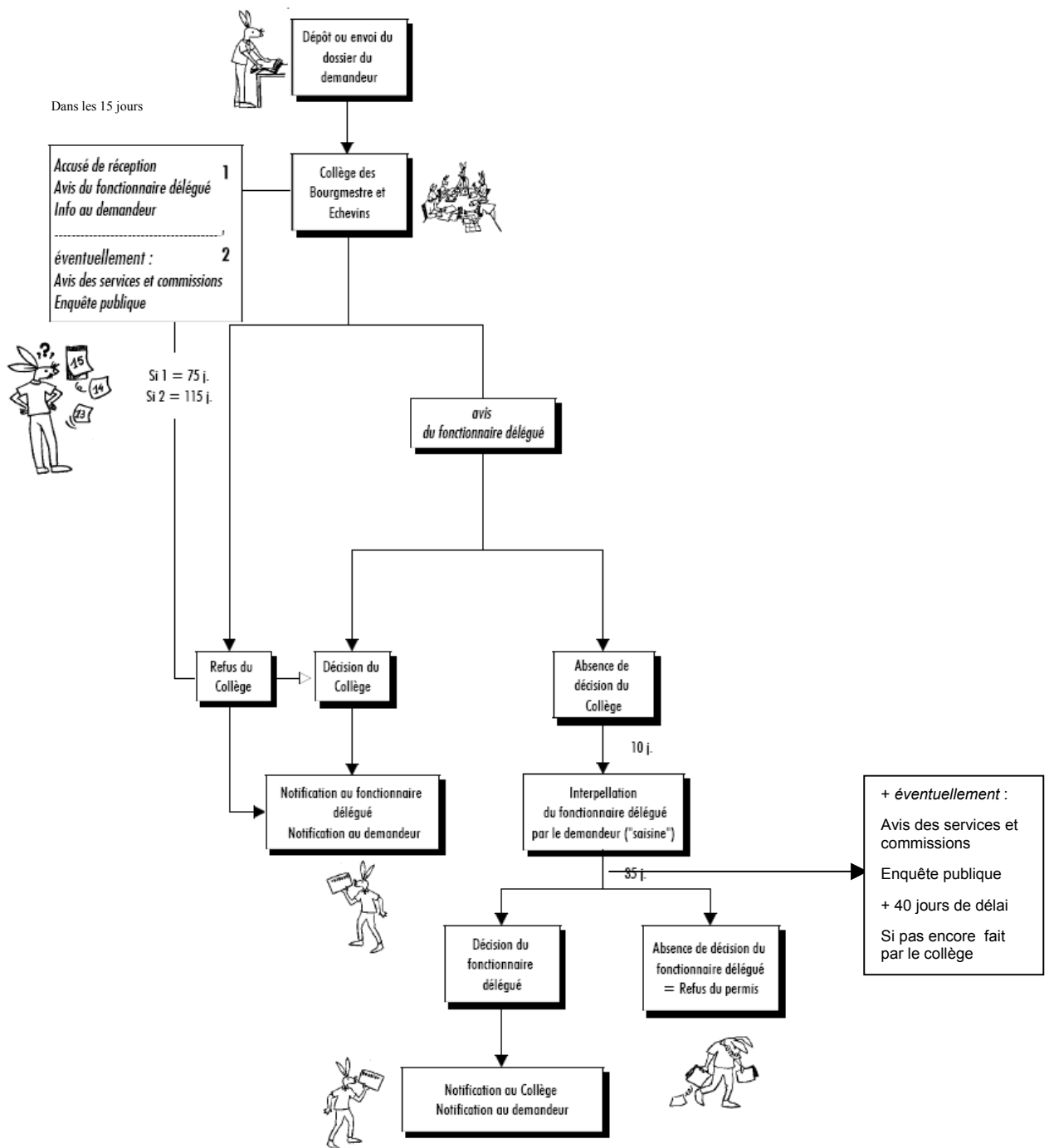
### 1. Le Collège délivre seul le permis (art. 107 § 1 du CWATUP)



**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,  
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

## 2. Le Collège délivre le permis après avis du fonctionnaire délégué (art. 107§ 2 et 109)



**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,  
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

## **Permis délivré par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué(art. 127)**

Lorsque le permis est délivré par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué, la demande doit être introduite auprès du fonctionnaire délégué.

Si la demande nécessite une enquête publique, c'est la Commune qui est tenue de l'organiser.

Le délai de délivrance du permis est de 90 jours (130 jours lorsqu'une enquête publique a lieu ou lorsque l'avis de la CCAT est sollicité). En cas d'absence de décision dans ces délais, le CWATUP dispose que le permis est refusé (art. 127 § 4).

## **QUELS SONT LES AVIS REQUIS ?**

### **L'administration**

Pour remettre son avis ou prendre sa décision, l'autorité s'appuie sur l'avis de son Administration. Il s'agit de :

- > l'Administration communale (l'« Urbanisme communal ») pour la Commune;
- > la Direction extérieure de la DGATLP pour le fonctionnaire délégué.

### **Les services techniques**

On sollicite l'avis des services techniques responsables d'infrastructures quand ils sont concernés par les travaux liés au permis : Belgacom, les sociétés de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, le service des eaux souterraines ou de surface, le Ministère de l'Equipement et des Transports, les pompiers ...

Les services de la DGRNE doivent être consultés si la demande porte sur un bien situé à proximité d'une zone dans laquelle peuvent s'implanter des établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement (dite « zone Seveso ») ou à proximité d'un tel établissement (art. 116 §1<sup>er</sup> 2°), ou si le projet concerne un tel établissement.

La DGRNE doit être consultée pour les projets sis dans ou à proximité d'un site Natura 2000.

---

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,  
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

## Les Commissions consultatives

La CCAT (Commission consultative Communale d'Aménagement du Territoire).

Elle **peut** être consultée à la demande du Collège et remettre un avis au sujet d'une demande de permis d'urbanisme :

- > lorsque la demande implique une dérogation au plan de secteur, au PCA, au règlement régional ou communal d'urbanisme ou à un permis de lotir (art. 107 §3);
- > lorsque la demande requiert une enquête publique (art. 107 §3);

Elle **doit** être consultée et remettre un avis sur une demande de permis d'urbanisme lorsque le projet est soumis à une étude d'incidences (art. R. 57 du livre 1er du Code de l'environnement).

L'autorité n'est pas obligée de suivre l'avis de la CCAT mais si elle s'écarte de son avis, elle est tenue d'en expliquer la raison dans la motivation de sa décision. De plus, le fonctionnaire délégué peut introduire un recours.

*Renseignez-vous auprès de votre Administration communale pour savoir s'il existe une CCAT dans votre commune.*

La CRAT (Commission Régionale d'Aménagement du Territoire)

Elle remet un avis dans les cas où une étude d'incidences est requise s'il n'existe pas de CCAT dans la commune.

Le CWEDD (Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable)

Il remet un avis dans le cadre des études d'incidences.

La CRMSF (Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles de la Région wallonne)

Elle remet un avis sur les demandes de permis d'urbanisme qui concernent notamment des biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde (art. 109 §2).

---

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,  
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

## **QUELS SONT LES DELAIS ?**

Les délais peuvent varier fortement en fonction du type de procédure : permis délivrés avec ou sans l'avis du fonctionnaire délégué et permis nécessitant ou non une enquête publique (art. 117 §3).

Les délais de délivrance du permis sont doublés si la demande de permis de lotir implique l'ouverture ou la modification de la voirie communale.

Dernière mise à jour : 05/05/2006

---

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,  
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

## LES BONNES ADRESSES

- ✍ *Les services Urbanisme, Travaux ou Environnement, ainsi que l'Eco-conseiller de votre commune.*
- ✍ *Le Numéro Vert de la Région wallonne : 0800/11.901 (appel gratuit).*
- ✍ *Le site Internet de la Région wallonne : [www.wallonie.be](http://www.wallonie.be).*
- ✍ *La Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (DGATLP), rue des Brigades d'Irlande 1 - 5100 JAMBES - Tél. : 081/33.21.11.*
- ✍ *Les Directions extérieures de la DGATLP :*
  - Brabant wallon : Direction de Wavre - rue de Nivelles 88 - 1300 WAVRE - Tél. : 010/23.12.11
  - Hainaut 1 : Direction de Mons - Place du Béguinage, 16 - 7000 MONS - Tél. : 065/32.80.11
  - Hainaut 2 : Direction de Charleroi - Rue de l'Ecluse, 22 - 6000 CHARLEROI - Tél. : 071/20.71.71
  - Liège : Direction de Liège - Montagne Ste Walburge, 2 - 4000 LIEGE - Tél. : 04/224.54.11
  - Luxembourg : Direction d'Arlon - Place des Chasseurs ardennais, 4 - 6700 ARLON – Tél. : 063/22.03.69
  - Namur : Direction de Namur - Place Léopold, 3 - 5000 NAMUR - Tél. : 081/24.61.11
- ✍ *Les Maisons de l'Urbanisme de la Région wallonne. : site internet : <http://www.maisonsdelurbanisme.be>*
- ✍ *Espace Environnement, rue de Montigny 29 - 6000 CHARLEROI - Tél. : 071/300.300 - E-mail : [info@espace-environnement.be](mailto:info@espace-environnement.be) - site Internet : [www.espace-environnement.be](http://www.espace-environnement.be).*

*En outre, vous pouvez vous procurer toutes les adresses utiles à la permanence téléphonique de la Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement, tous les matins de 9h30 à 12h30 au 071/300.300.*



---

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,  
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »