

URBANISME

COMMENT DELIVRE-T-ON UN PERMIS DE LOTIR ?

QUELS SONT LES ELEMENTS PRIS EN COMPTE PAR L'AUTORITE ?

- > La conformité du projet avec les plans d'aménagement (plan de secteur, plan communal d'aménagement), les règlements d'urbanisme, le permis de lotir ou le plan d'alignement en vigueur (art.108).
- > La conformité du projet avec les schémas qui contiennent les objectifs de la réglementation urbanistique au niveau régional (SDER) ou communal (SSC).
- > Les circulaires ministérielles par lesquelles le Ministre précise le prescrit du CWATUP.
- > Les directives administratives et la ligne de conduite adoptée dans des cas précédents, similaires au projet (sorte de « jurisprudence » en la matière).
- > L'avis du fonctionnaire délégué. Celui-ci ne doit cependant pas toujours être suivi obligatoirement. L'autorité peut s'en écarter à condition de motiver sa décision.
- > La décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation.
- > Les avis sollicités auprès des commissions consultatives, administrations et services techniques.
- > Les résultats de l'enquête publique.
- > L'évaluation des incidences sur l'environnement.
- > La sécurité et la salubrité.
- > Le « bon aménagement des lieux » qui assure qualité et intégration au projet (intégration dans le paysage, utilisation parcimonieuse du sol, qualité esthétique du projet, impact sur le voisinage...).
- > Les risques naturels (art. 136 du CWATUP sur les contraintes physiques majeures) ou l'insuffisance d'équipement de la voirie.
- > L'exigence d'une motivation adéquate et suffisante : toute décision et tout refus de permis d'urbanisme doivent être dûment motivés (loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs).

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

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

La légalité prime !

Sous réserve du respect de la légalité, l'autorité peut toutefois établir la balance des intérêts en jeu : intérêts économiques, patrimoniaux, environnementaux et culturels.

COMMENT SE FAIT LA NOTIFICATION DE LA DECISION ?

Le Collège est tenu de communiquer sa décision d'octroi ou de refus du permis d'urbanisme par envoi avec date certaine au demandeur. Une copie de cette décision est envoyée au fonctionnaire délégué. Les effets du permis sont suspendus tant que le demandeur n'est pas informé de l'envoi de la décision au fonctionnaire délégué. Les délais de recours et le recours sont également suspensifs.

Lorsque la demande de permis a été soumise à enquête publique, l'Administration communale informe les réclamants de la décision dans les vingt jours (art.343).

UN AFFICHAGE EST-IL OBLIGATOIRE ?

En cas d'octroi du permis, le demandeur est tenu d'afficher sur le terrain, à front de voirie et lisible de celle-ci, un avis indiquant que le permis a été délivré. Cet avis doit être placé avant le début des travaux et doit rester en place pendant toute la durée de ces travaux (art. 134).

Le permis et le dossier ou une copie certifiée conforme doivent se trouver en permanence à la disposition des agents et fonctionnaires habilités au contrôle, à l'endroit où sont exécutés les travaux.

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

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

Y A-T-IL DES RECOURS CONTRE LA DECISION DE L'AUTORITE ?

Si la commune ne décide rien...

Si la Commune n'a pas rendu sa décision dans les délais prévus, le demandeur du permis peut saisir le fonctionnaire délégué. C'est ce qu'on appelle la saisine directe du fonctionnaire délégué. Il ne s'agit donc pas véritablement d'un recours puisque aucune décision n'a encore été arrêtée.

Le fonctionnaire délégué a alors 35 jours pour envoyer sa décision au demandeur. S'il ne le fait pas, le permis est refusé (art. 118 §2).

Plusieurs personnes peuvent contester la décision :

- > Si le demandeur du permis conteste la décision du Collège, son recours doit être introduit auprès du Gouvernement wallon.
- > Si le demandeur du permis conteste la décision ou l'absence de décision du fonctionnaire délégué en cas de saisine, il peut introduire un recours auprès du Gouvernement wallon.
- > Si le Collège des Bourgmestre et Echevins conteste soit la décision du fonctionnaire délégué en cas de saisine, soit le refus tacite du permis si le fonctionnaire délégué n'a pas rendu sa décision lors de la saisine, son recours doit être adressé au Gouvernement wallon.
- > Le fonctionnaire délégué doit suspendre la décision du Collège (art. 108 §1er)
 - si la procédure a été irrégulière;
 - si le permis n'est pas motivé;
 - si le permis ne respecte pas les plans (plan de secteur, plan communal d'aménagement, permis de lotir), les dérogations accordées, le statut des autoroutes, le règlement régional d'urbanisme ou le règlement communal d'urbanisme, le schéma de structure communal ou le rapport urbanistique et environnemental de mise en œuvre des zones d'aménagement communal concerté destinées à l'urbanisation.Cette suspension est suivie d'une demande de retrait de permis adressée au Collège. A défaut de retrait, le gouvernement peut lever la suspension ou annuler le permis. Le Gouvernement doit notifier sa décision par envoi au collège des bourgmestre et échevins, au demandeur et au fonctionnaire délégué. A défaut de notification dans les délais, le permis est annulé.
- > Le fonctionnaire délégué peut introduire un recours auprès du Gouvernement wallon :

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

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

- si le Collège des Bourgmestre et Echevins n'a pas suivi l'avis de la CCAT alors qu'il était obligatoire;
- si, en l'absence de CCAT, la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins ne rencontre pas les observations émises par un nombre minimum de citoyens lors de l'enquête publique.

Le permis reste-t-il valable pendant un recours ?

Le permis est suspendu durant le délai de trente jours prévu pour l'introduction du recours et durant l'instruction du recours.

Renseignez-vous ou reportez-vous aux bonnes adresses.

Et si c'est un riverain qui conteste un permis de lotir ?

Dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de lotir, les tiers n'ont pas de possibilité de recours auprès du Gouvernement wallon en cas d'octroi de permis de lotir.

Toutefois, lorsque toute la procédure (recours compris) est terminée, une possibilité de recours en suspension ou en annulation auprès du Conseil d'Etat est néanmoins offerte aux habitants dans les 60 jours à partir du moment où ils ont pu prendre connaissance du contenu du permis. Passé ce délai, la décision ne peut plus être attaquée devant le Conseil d'Etat.

Cependant, soulignons que le Conseil d'Etat ne statue pas en opportunité, mais qu'il se prononce sur le respect de la légalité. Ce type de recours est donc à introduire lorsque le permis s'avère illégal.

En cas d'urgence, il est également possible d'introduire une action en référé pour demander l'interruption provisoire des travaux.

Evidemment, le recours auprès du Conseil d'Etat est également ouvert au demandeur d'autorisation en cas de décision définitive défavorable.

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

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

QUEL EST LE DÉLAI DE PÉREMPTION D'UN PERMIS DE LOTIR ? (ART. 98 A 101)

En général, un permis de lotir est valable 5 ans.

- > Permis de lotir impliquant l'exécution de charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication (ou la modification de voies de communication communales existantes) : le permis est entièrement périmé si les travaux ou charges imposés n'ont pas été exécutés dans les 5 ans qui suivent la délivrance du permis au demandeur ou si des garanties financières suffisantes n'ont pas été déposées.
- > Permis de lotir n'impliquant pas l'exécution de telles charges ou travaux : le permis est périmé pour la partie restante lorsque la vente d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans les 5 ans qui suivent la délivrance du permis au demandeur. La preuve des ventes doit être apportée au Collège des Bourgmestre et Echevins avant l'expiration du délai de 5 ans.

La péremption de permis s'opère de plein droit, par la simple expiration du délai de 5 ans : le Collège des Bourgmestre et Echevins constate la péremption dans un procès-verbal notifié par recommandé au lotisseur et au fonctionnaire délégué. A défaut de constat par le Collège dans les 60 jours qui suivent la péremption, c'est le fonctionnaire délégué qui est chargé de le faire.

Lorsque la réalisation d'un permis de lotir est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption (de 5 ans) pour chaque phase autre que la première. Pour pouvoir à nouveau vendre des lots appartenant à la partie périmée, le demandeur doit réengager une nouvelle procédure et, donc, introduire une nouvelle demande de permis de lotir sur laquelle l'autorité sera amenée à se prononcer.

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.*
- ✍ *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 - site Internet : 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 »