



Comment délivre-t-on un permis d'urbanisme ?

Quels sont les éléments pris en compte par l'autorité ?

- 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 permis d'urbanisation, le plan d'alignement en vigueur.
- La conformité du projet avec les schémas qui contiennent les objectifs de la réglementation urbanistique au niveau régional (SDER) ou communal (SSC) et le rapport urbanistique et environnemental (RUE).
- Les circulaires ministérielles par lesquelles le Ministre précise le prescrit du CWATUPE.
- Les directives administratives et la ligne de conduite adoptée dans des cas précédents, similaires au projet (sorte de « jurisprudence » en la matière).
- Pour certains permis, 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.
- L'avis conforme ou la décision du fonctionnaire délégué dans certains cas de dérogation, pour des sites Natura 2000 ou des biens faisant l'objet de certaines mesures de sauvegarde en matière de patrimoine.
- Les avis sollicités auprès des commissions consultatives dont la CCATM, 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...).

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.



- Les risques naturels (art. 136 du CWATUPE sur les contraintes physiques majeures) ou l'insuffisance d'équipement de la voirie.
- L'exigence d'une motivation adéquate et suffisante :

PUS

**Une information, un conseil,
pour vous accompagner dans vos démarches**

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

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).

Le permis peut-il être assorti de conditions ?

L'autorité peut, dans certains cas, accorder le permis en l'accompagnant d'une ou de plusieurs conditions. Il peut s'agir, par exemple :

- de prescriptions visant à intégrer la construction dans le cadre paysager;
- de charges d'urbanisme imposées au candidat bâtisseur sur un terrain n'ayant pas accès à une voirie suffisamment équipée (en eau, électricité...);
- de la remise en état des lieux à l'expiration d'un permis à durée limitée (pour un dépôt de véhicules usagés, par exemple) ainsi que du dépôt des garanties nécessaires à l'exécution de cette obligation;
- de la mise en conformité d'un projet à un plan d'aménagement ou à un permis de lotir ou d'urbanisation.

Le non-respect de ces conditions constitue une infraction.

Comment se fait la notification de la décision ?

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.



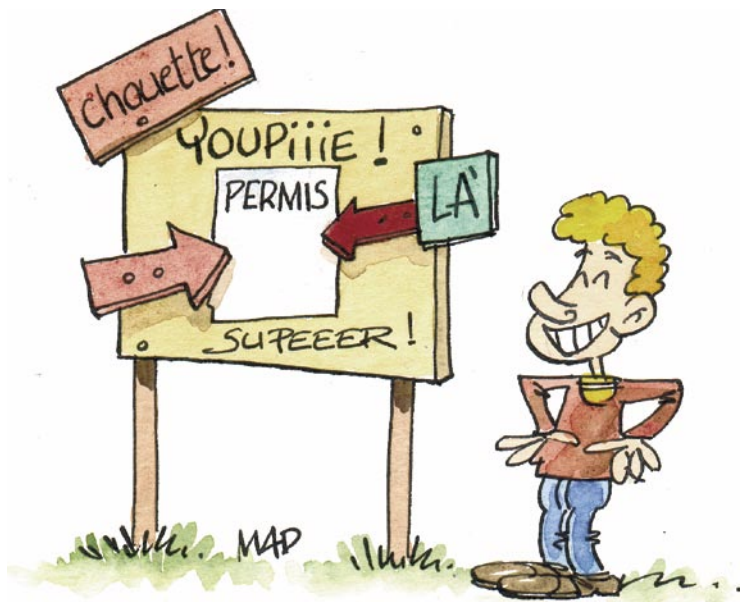
N'oubliez pas de faire indiquer, par le Collège et ce, avant le début des travaux, l'implantation des constructions nouvelles, y compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes (art. 137).

Pour en savoir plus sur cette obligation, reportez-vous à la [fiche PU 6](#).

Y a-t-il des recours contre la décision de l'autorité ?

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, 10 jours après l'expiration des délais. 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). Voir [fiche PU4](#).

Plusieurs personnes peuvent contester la décision :

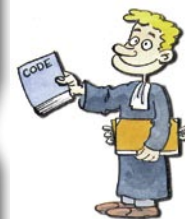
- Le demandeur du permis, s'il conteste la décision du Collège, son recours doit être introduit soit auprès du Gouvernement wallon, soit auprès du fonctionnaire délégué s'il s'agit d'actes et travaux de minime importance.
- Le demandeur du permis, s'il conteste la décision ou l'absence de décision du fonctionnaire délégué en cas de saisine, il peut introduire un recours auprès du Gouvernement wallon.
- Le Collège des Bourgmestre et Echevins, s'il 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 peut aussi introduire un recours auprès du Gouvernement wallon :
 - si le Collège des Bourgmestre et Echevins n'a pas suivi l'avis de la CCATM alors qu'il était obligatoire;
 - si, en l'absence de CCATM, 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.
- Enfin, le fonctionnaire délégué doit suspendre la décision du Collège s'il constate que (art. 108 §1^{er}) :
 - la procédure a été irrégulière;
 - le permis n'est pas motivé;
 - le permis ne respecte pas les plans (plan de secteur, plan communal d'aménagement, permis de lotir ou d'urbanisation), 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.

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,

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.



au demandeur et au fonctionnaire délégué. A défaut de notification dans les délais, le permis est annulé.

Et si c'est un riverain qui conteste un permis d'urbanisme...

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

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.

Quel est le délai de péremption d'un permis ? (art. 87)

Dans les deux ans à dater de l'envoi du permis d'urbanisme, les travaux doivent avoir commencé de manière significative. Passé ce délai, le permis est périmé.

Le reste des travaux doit être entièrement exécuté dans les cinq ans de l'envoi du permis d'urbanisme. Passé ce délai, le permis est périmé pour la partie restante des travaux.

Toutefois, à la demande du titulaire du permis, une prorogation d'une durée d'un an pourra être accordée.

Cette prorogation ne vise que le délai de deux ans (et non celui de cinq ans).

Cela signifie que les travaux doivent être commencés dans les deux ans (ou trois ans si prorogation), mais qu'ils doivent, en tout état de cause, être terminés dans les cinq ans de l'envoi du permis.

La péremption s'opère de plein droit.

La durée de certains permis est limitée

Il existe plusieurs cas où la durée du permis d'urbanisme **doit** être limitée dans le temps (art. 87) :

- le placement d'enseignes ou de dispositifs de publicité;
- le dépôt de véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets;



Les bonnes adresses

- ✓ Les services Urbanisme, Travaux ou Environnement, ainsi que le conseiller en Aménagement du Territoire de votre commune.
- ✓ Le Numéro Vert de la Région wallonne : 0800/11.901 (appel gratuit) - site Internet : www.wallonie.be.
- ✓ La Direction Générale Opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (DGO4), rue des Brigades d'Irlande 1 - 5100 JAMBES - Tél. : 081/33.21.11.
- ✓ Les Directions extérieures de la DGO4 - site Internet : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp>.
- ✓ Les Maisons de l'Urbanisme de la Région wallonne - site Internet : 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.

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.

- le placement d'installations mobiles;
- les infrastructures provisoires relatives à des équipements communautaires ou de services publics;
- certains actes et travaux dans les Centres d'Enfouissement Technique (art. 28 § 2 alinéa 2) ou en zone d'extraction (art. 32 alinéa 2);
- certains actes et travaux en zone agricole (art. 35 alinéa 3) et certains travaux d'extraction de roches ornementales (art. 110);
- pour des projets portant sur des établissements temporaires ou d'essai au sens du décret relatif au permis d'environnement.

La durée du permis d'urbanisme **peut** être limitée dans le temps pour les actes et travaux à réaliser dans une zone non destinée à l'urbanisation.

Dans tous les cas où la durée du permis d'urbanisme est limitée, le Collège, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement peut exiger la fourniture des garanties nécessaires à l'exécution des obligations de remise en l'état des lieux (art. 88 dernier alinéa).

