

## Les autorisations

Le CoDT prévoit deux types d'autorisations, à savoir, d'une part, les permis d'urbanisme et, d'autre part, les permis d'urbanisation.

Ces deux notions présentent des champs d'application bien distincts.

À côté de ces autorisations, on mentionnera que le CoDT prévoit la possibilité de solliciter un certificat d'urbanisme n° 1 ou un certificat d'urbanisme n° 2. Le premier contient les informations relatives à la situation urbanistique d'un bien immobilier alors que le second contient, outre les informations du certificat d'urbanisme n° 1, une appréciation du collège communal ou du fonctionnaire délégué sur les actes et travaux projetés par le demandeur. La procédure de délivrance du certificat d'urbanisme n° 2 est calquée sur la procédure de délivrance des permis, y compris en ce qui concerne les autorités compétentes.

### 1. Le permis d'urbanisme

En Région wallonne, une série d'actes et travaux ne peuvent être entrepris que s'ils sont dûment autorisés au préalable par l'autorité compétente, à savoir le collège communal, en principe, et le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement, pour certains cas limitativement définis par le Code<sup>1</sup>.

Ainsi, aux termes de l'article D.IV.4 du CoDT, il faut un permis d'urbanisme pour :

- construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes ; par « construire ou placer des installations fixes », on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé ;
- placer une ou plusieurs enseignes, ou un ou plusieurs dispositifs de publicité ;
- démolir une construction ;
- reconstruire ;
- transformer une construction existante ; par « transformer », on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural ;
- créer un nouveau logement<sup>2</sup> dans une construction existante ;

<sup>1</sup> Pour les permis dits publics (fonctionnaire délégué) et pour les actes et travaux pour lesquels il existe des motifs impérieux d'intérêt général (Gouvernement). Voir à cet égard CoDT, art. D.IV.22, RIV.22-1 à 3 et D.IV.25.

<sup>2</sup> Par créer un nouveau logement dans une construction existante au sens du 6°, il faut entendre créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat, à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, WC, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial.

- modifier la destination de tout ou partie d'un bien, en ce compris par la création dans une construction existante, d'un hébergement touristique ou d'une chambre occupée à titre de kot, pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement<sup>3</sup> en tenant compte des critères suivants :
  - a) l'impact sur l'espace environnant ;
  - b) la fonction principale du bâtiment ;
- modifier, dans un bâtiment dont la destination autorisée par permis d'urbanisme est commerciale, la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales autorisées ; le Gouvernement peut arrêter la liste de ces modifications ;
- modifier sensiblement le relief du sol ; le Gouvernement peut définir<sup>4</sup> la notion de modification sensible du relief du sol ;
- boiser ou déboiser ; toutefois, la sylviculture dans la zone forestière n'est pas soumise à permis ;
- abattre :
  - a) des arbres isolés à haute tige, plantés dans les zones d'espaces verts prévues par le plan de secteur ou un schéma d'orientation local en vigueur ;
  - b) des haies ou des allées dont le Gouvernement arrête les caractéristiques<sup>5</sup> en fonction de leur longueur, de leur visibilité depuis l'espace public ou de leurs essences ;
- abattre, porter préjudice au système racinaire ou modifier l'aspect d'un arbre ou arbuste remarquable ou d'une haie remarquable, lorsqu'ils figurent sur une liste arrêtée par le Gouvernement<sup>6</sup> ; le Gouvernement peut établir une liste des travaux qui portent préjudice au système racinaire ou qui modifient l'aspect des arbres, arbustes et haies remarquables<sup>7</sup> ;
- défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire<sup>8</sup>, à l'exception de la mise en œuvre du plan particulier de gestion d'une réserve naturelle domaniale, visé à l'article 14 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, du plan de gestion d'une réserve naturelle agréée, visé à l'article 19 de la même loi, ou du plan de gestion active d'un site Natura 2000 visé à l'article 27 de la même loi ;
- cultiver des sapins de Noël dans certaines zones et selon les modalités déterminées par le Gouvernement<sup>9</sup> ;
- utiliser habituellement un terrain pour :
  - a) le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets ;
  - b) le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, à l'exception des installations mobiles autorisées par une autorisation visée par le Code wallon du tourisme, le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage ou le décret de la Communauté germanophone du 9 mai 1994 ;

---

<sup>3</sup> Voir CoDT, art. R.IV.4-1.

<sup>4</sup> CoDT, art. R.IV.4-3.

<sup>5</sup> CoDT, art. R.IV.4-6.

<sup>6</sup> CoDT, art. R.IV.4-7 et 8.

<sup>7</sup> CoDT, art. R.IV.4-10.

<sup>8</sup> CoDT, art. R.IV.4-11.

<sup>9</sup> CoDT, art. R.IV.4-4.

- pour la Région de langue française, entreprendre ou laisser entreprendre des travaux de restauration, au sens de l'article 187, 11°, du Code wallon du patrimoine, relatifs à un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets du classement en application des dispositions du même Code.

Il est très important de préciser que certains actes et travaux visés par cet article D.IV.4 et donc soumis en principe à permis d'urbanisme sont, de manière dérogatoire, exonérés de permis par l'article R.IV.1-1 qui dresse notamment la liste<sup>10</sup> des actes et travaux exonérés de permis d'urbanisme. On y retrouve, par exemple, la construction d'un volume annexe, d'un carport, d'une piscine ou encore d'une véranda moyennant le respect de certaines conditions.

## 2. Le permis d'urbanisation

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2010, le permis d'urbanisation a remplacé le permis de lotir. Le CoDT le maintient en modifiant quelque peu son contenu et son champ d'application mais, surtout, en lui conférant, dès son octroi, une valeur indicative et non plus réglementaire. Il est à noter que tous les permis de lotir sont devenus, au 1<sup>er</sup> juin 2017, des permis d'urbanisation à valeur indicative.

En vertu de l'article D.IV.2 du CoDT, est soumise à permis d'urbanisation préalable, écrit et exprès de l'autorité compétente, l'urbanisation d'un bien, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

Cette notion « d'urbanisation » consiste, dans le chef du titulaire du droit de propriété, à mettre en œuvre une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser<sup>11</sup> en au moins **trois lots non bâtis** destinés à l'habitation. Ce projet d'ensemble, pour être soumis à permis d'urbanisation, doit viser principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation ainsi que, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat.

Un changement important est donc opéré par rapport au Cwatup puisque la division d'un terrain en deux lots non bâtis destinés à l'habitation n'est plus soumise à permis d'urbanisation

Comme pour le permis d'urbanisme, des exceptions sont prévues au champ d'application de principe du permis d'urbanisation. Ainsi, l'article D.IV.3 du CoDT liste des hypothèses en principe soumises à permis d'urbanisation mais qui en sont néanmoins exonérées.

Pour le reste, on peut souligner que le permis d'urbanisation est un instrument intéressant dès lors qu'il permet notamment de garantir au demandeur, moyennant le respect de certaines conditions, qu'il pourra diviser son bien et vendre ses lots comme terrains à bâtir.

---

<sup>10</sup> Cette liste n'est toutefois pas applicable aux actes et travaux qui se rapportent à des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés ou soumis provisoirement aux effets de classement, sauf si ces biens immobiliers sont des éléments du petit patrimoine populaire visés à l'article 187, 13°, du Code wallon du patrimoine.

<sup>11</sup> Cette division est réalisée par tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel en vue de la vente ou de la cession.

### 3. La délivrance de permis

Il faut distinguer la procédure de droit commun, où l'autorité compétente pour délivrer le permis est le collège communal, de la procédure particulière d'octroi de permis dits "publics", où le fonctionnaire délégué est l'autorité compétente<sup>12</sup>.

Lorsque le projet envisagé nécessite à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement, la demande sera traitée conformément à la procédure particulière consacrée pour le permis unique<sup>13</sup>. Lorsque la demande nécessite un permis d'urbanisme et un permis d'implantation commerciale, elle sera traitée conformément à la procédure particulière du permis intégré<sup>14</sup>.

#### A. La procédure de droit commun

##### 1. La consultation du fonctionnaire délégué

La procédure d'octroi de permis d'urbanisme ou d'urbanisation varie selon que la commune est ou non tenue de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué.

En principe, le collège communal est tenu de solliciter l'avis simple<sup>15</sup> du fonctionnaire délégué, sauf dans les cas visés à l'article D.IV.15 (commune en décentralisation, actes et travaux situés dans un schéma d'orientation local, actes et travaux d'impacts limités visés notamment à l'article R.IV.1-1, ...). Il faut toutefois rester attentif au fait que, même en cas de dispense d'avis du fonctionnaire délégué sur base de l'article D.IV.15, son avis devra toutefois être sollicité si la demande de permis implique un écart à un document indicatif, dans les limites prévues à l'article D.IV.16, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>.

On précisera également que le collège communal a toujours la possibilité de solliciter l'avis simple du fonctionnaire délégué, même en dehors d'un cas de consultation obligatoire.

Quel que soit le type de demande ou sa localisation, le collège communal est tenu de solliciter l'avis conforme<sup>16</sup> du fonctionnaire délégué lorsqu'une des hypothèses visées à l'article D.IV.17 est rencontrée, notamment lorsque la demande implique une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme.

##### 2. Les étapes de la procédure d'octroi

Les principales étapes de la procédure de délivrance d'un permis sont les suivantes :

- Une réunion de projet facultative ou obligatoire est organisée, conformément à l'article D.IV.31 avant le dépôt de la demande.
- La commune reçoit la demande et dispose de 20 jours<sup>17</sup> pour envoyer au demandeur un accusé de réception de demande complète ou un relevé de pièces manquantes.

---

<sup>12</sup> Nous n'abordons pas ici la procédure particulière de délivrance des permis par le Gouvernement pour les actes et travaux pour lesquels il existe des motifs impérieux d'intérêt général, au vu de son champ d'application très limité.

<sup>13</sup> Décr. 11.3.1999, art 81 et ss., rel. au permis d'environnement.

<sup>14</sup> Décr. 5.2.2015, art.83 et ss., rel. aux implantations commerciales.

<sup>15</sup> Lorsque l'avis est simple, la commune peut s'en écarter moyennant due motivation.

<sup>16</sup> Lorsque l'avis est conforme, le collège ne peut s'en écarter.

<sup>17</sup> Lorsque le collège communal ou la personne qu'il délègue à cette fin n'a pas envoyé au demandeur l'accusé de réception ou le relevé des pièces manquantes, dans le délai de vingt jours, la demande est considérée comme recevable et la procédure est poursuivie si le demandeur adresse au fonctionnaire délégué, dans les 30 jours du dépôt de sa demande, une copie du dossier de demande qu'il a initialement adressé au collège communal, ainsi que la preuve de l'envoi ou du récépissé visé à l'article D.IV.32.

- Simultanément à l'envoi de l'accusé de réception, elle sollicite les services dont elle souhaite ou doit recueillir l'avis<sup>18</sup> (services d'incendie, impétrants, ...).
- Elle fait passer le dossier à enquête publique ou à annonce de projet s'il échet<sup>19</sup>.
- En cas de consultation du fonctionnaire délégué, elle envoie l'ensemble du dossier accompagné d'un rapport du collègue au fonctionnaire délégué, lequel dispose de 35 jours pour rendre son avis.
- Une fois les avis reçus et les mesures de publicités terminées, le collège communal statue sur la demande.

On notera que les permis doivent être octroyés dans les **délais** suivants<sup>20</sup>, à dater de l'envoi de l'accusé de réception de demande complète ou à dater du lendemain de l'échéance du délai de 20 jours lorsque la commune n'a pas réagi sur la complétude dans ce délai :

- 30 jours lorsque la demande ne requiert ni mesures particulières de publicité (enquête publique ou affichage), ni avis des services ou commissions que la commune peut ou doit consulter en vertu de l'article D.IV 36 et que l'avis du fonctionnaire délégué est facultatif et n'est pas sollicité.
- 75 jours lorsque la demande requiert soit des mesures particulières de publicité (enquête publique ou affichage), soit l'avis de services ou commissions que la commune peut ou doit consulter en vertu de l'article D.IV 36, soit lorsque l'avis facultatif du fonctionnaire délégué est sollicité ou que l'avis du fonctionnaire délégué est obligatoire.
- 115 jours lorsque l'avis facultatif du fonctionnaire délégué est sollicité ou que l'avis du fonctionnaire délégué est obligatoire et que la demande requiert soit des mesures particulières de publicité (enquête publique ou affichage) soit l'avis des services ou commissions.

Ces trois délais peuvent être prorogés de trente jours par le collège communal.

Si le projet implique l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, les délais d'instruction de la demande de permis sont prorogés du délai utilisé pour l'obtention de l'accord définitif relatif à cette voirie. Si la commune n'a pas envoyé sa décision dans le délai, le CoDT prévoit plusieurs conséquences automatiques (on parle de délais de rigueur) qui sont fonction de la remise ou non d'un avis par le fonctionnaire délégué dans le cadre de la procédure d'instruction.

Trois cas de figure peuvent se présenter :

- Soit le collège communal n'a pas sollicité l'avis obligatoire ou facultatif du fonctionnaire délégué. Dans ce cas, le fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande. Le fonctionnaire délégué doit alors envoyer sa décision simultanément au demandeur et au collège communal dans les quarante jours à dater du jour suivant le terme du délai imparti au collège communal pour envoyer sa décision. Ce délai est prorogé de quarante jours si des mesures particulières de publicité doivent être effectuées ou si des avis doivent être sollicités. Dans ce cas, le fonctionnaire délégué doit envoyer la décision de prorogation dans le délai initial de quarante jours simultanément au demandeur et au collège communal. Si le fonctionnaire délégué dépasse lui aussi son délai de décision, le permis est réputé refusé ou le certificat d'urbanisme n° 2 est réputé défavorable et le Gouvernement est saisi de la demande.
- Soit le collège communal a sollicité l'avis obligatoire ou facultatif du fonctionnaire délégué qui l'a envoyé dans le délai de 35 jours. Dans ce cas, la proposition de décision contenue dans l'avis exprès du fonctionnaire délégué vaut décision. Pour ce faire, celle-ci doit être envoyée par le fonctionnaire délégué simultanément au demandeur et au collège communal dans les trente jours à dater du jour suivant le terme du délai imparti au collège communal pour envoyer sa décision.

<sup>18</sup> La liste des consultations obligatoires figure à l'article R.IV.35-1 du CoDT.

<sup>19</sup> CoDT, art. D.IV.40, R.IV.40 et ss.

<sup>20</sup> CoDT, art. D.IV.46.

Si le fonctionnaire délégué ne procède pas à cet envoi au demandeur dans le délai imparti, le Gouvernement est saisi de la demande.

- Soit le collège communal a sollicité l'avis obligatoire ou facultatif du fonctionnaire délégué qui ne l'a pas envoyé dans le délai de 35 jours. Dans ce cas, le permis est réputé refusé ou le certificat d'urbanisme n° 2 est réputé défavorable et le Gouvernement est saisi de la demande.

Le demandeur dispose, en toute hypothèse, d'un droit de *recours* auprès du Gouvernement wallon contre la décision du collège communal<sup>21</sup>. Ce même pouvoir est reconnu dans certains cas au fonctionnaire délégué. Ce dernier dispose de plus d'un pouvoir de suspension d'autorité sur les permis délivrés par le collège dans les conditions décrites à l'article D.IV.62 du CoDT.

On signalera que le collège communal ne dispose pas d'un droit de recours contre les décisions prises par le fonctionnaire délégué lorsque ce dernier est compétent en raison du dépassement par le collège communal de son délai de décision.

### ***B. Une procédure particulière : les permis publics***

Le CoDT prévoit une procédure particulière, dérogatoire à la procédure de droit commun, relative aux demandes de permis dits "publics", dont le traitement relève exclusivement de la compétence du fonctionnaire délégué. Cette procédure particulière, outre le fait qu'elle écarte la compétence décisionnelle du collège communal, se distingue de la procédure de droit commun par le fait qu'elle permet de déroger au plan de secteur dans une plus grande mesure. Le fonctionnaire délégué dispose aussi de délais de décisions différents de ceux du collège communal<sup>22</sup>.

Cette procédure permet d'éviter, d'une part, que certaines communes puissent s'opposer à l'exécution de travaux d'autres autorités sur leur territoire et, d'autre part, que le collège communal ne puisse statuer sur une demande introduite par la commune.

Elle est applicable aux permis qui concernent, en tout ou en partie, des actes et travaux<sup>23</sup> :

- projetés par une personne de droit public inscrite sur la liste arrêtée par le Gouvernement<sup>24</sup> ;
- d'utilité publique inscrits sur la liste arrêtée par le Gouvernement<sup>25</sup> ;
- s'étendant sur le territoire de plusieurs communes ;
- situés dans une zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur ou dans les domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes visés à l'article D.II.19 ;
- situés dans les périmètres des sites à réaménager ou des sites de réhabilitation paysagère et environnementale ;
- situés dans le périmètre visé à l'article 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>, du décret relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques ;
- relatifs aux constructions ou équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général qui suivent :
  - a) hôpitaux, en ce compris les cliniques ;
  - b) centres d'accueil, de revalidation ou d'hébergement des personnes handicapées ;

<sup>21</sup> CoDT, art D.IV.63.

<sup>22</sup> CoDT, art. D.IV.48.

<sup>23</sup> CoDT, art. D.IV.22.

<sup>24</sup> CoDT, art. R.IV.22-1.

<sup>25</sup> CoDT, art. R.IV.22-2.

- c) terrains d'accueil des gens du voyage ;
  - d) établissements scolaires ;
  - e) centres de formation professionnelle ;
  - f) internats et homes pour étudiants dépendant d'un établissement scolaire ;
  - g) homes pour enfants ;
  - h) musées, théâtres et centres culturels ;
  - i) cultes reconnus ou morale laïque ;
  - j) mouvements de jeunesse ;
  - k) liées à l'énergie renouvelable en raison de leur finalité d'intérêt général ;
- situés dans une zone d'enjeu régional ;
  - projetés dans une zone d'extraction ou de dépendances d'extraction au plan de secteur ou relatifs à l'établissement destiné à l'extraction ou à la valorisation de roches ornementales visé à l'article D.IV.10 ;
  - situés dans un périmètre de remembrement urbain ;
  - relatifs à un patrimoine exceptionnel visé à l'article 187, 12°, du Code wallon du patrimoine.

On notera que l'article R.IV.22-3 du CoDT prévoit une compétence du collège communal dérogatoire à certains points de cette énumération mais qu'elle est d'un champ d'application très limité.

#### 4. L'évaluation des incidences sur l'environnement

Conformément à l'article D 65 du Code de l'environnement, toute demande de permis d'urbanisme ou d'urbanisation doit être accompagnée soit d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, soit d'une étude d'incidences sur l'environnement.

En règle générale, les demandes de permis d'urbanisme ou de permis d'urbanisation doivent simplement être accompagnées d'une notice d'évaluation des incidences<sup>26</sup>.

L'arrêté-liste du 4 juillet 2002<sup>27</sup> détermine, pour sa part, certaines demandes de permis qui doivent nécessairement s'accompagner d'une étude d'incidences<sup>28</sup>. Citons, entre autres, les projets de lotissement<sup>29</sup> comprenant une superficie de 2 ha et plus de lots destinés à la construction d'habitations ou au placement d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, en ce compris les espaces réservés à la réalisation d'équipements et d'aménagements divers liés à la mise en œuvre du lotissement ou les constructions groupées<sup>30</sup> sur une superficie de 2 ha et plus.

Pour les projets ne figurant pas dans la liste et qui ne sont, par conséquent, accompagnés que d'une notice d'évaluation des incidences, la commune doit se prononcer explicitement quant à la susceptibilité du projet d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si tel est le cas, elle doit imposer l'introduction d'une nouvelle demande de permis, accompagnée d'une étude d'incidences<sup>31</sup>.

---

<sup>26</sup> Un modèle de notice est disponible sur notre site internet.

<sup>27</sup> M.B., 4.10.2002.

<sup>28</sup> Étude scientifique plus poussée que la notice d'évaluation et devant être élaborée par un auteur agréé.

<sup>29</sup> L'arrêté fait référence à la notion de lotissement que l'on peut considérer comme équivalente à la notion de permis d'urbanisation.

<sup>30</sup> Il s'agit du permis d'urbanisme de constructions groupées visé à l'article D.IV.1.

<sup>31</sup> Pour un détail de la procédure et de ses implications, v. M. Moreau, *Études d'incidences, une liste à nouveau ouverte*, *Mouv. comm*, 2/2007, pp. 74 et ss.

