

SAISINE DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

**(1) DECISION - D'OCTROI - DE REFUS - D'UNE MODIFICATION - DU PERMIS
D'URBANISATION - DU PERMIS DE LOTIR**

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie ;

Vu le Livre I^{er} du Code de l'environnement ;

(1) Considérant que ... propriétaire du - (des) - lot(s) ... a introduit une demande de modification du permis - d'urbanisation - de lotir - non périmé ... , autorisé par ... du ..., relative à un bien sis à ... cadastré division...section ... , et ayant pour objet ...;

(1) Considérant que la demande complète de modification du permis a été :

- adressée à l'administration communale en date du ... ;
- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du ;

(1)(2) Considérant que le demandeur a invité le Fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande de modification du permis d'urbanisation - permis de lotir - en date du ...; que la saisine du Fonctionnaire délégué est - recevable - irrecevable - pour les motifs suivants : ...;

(1)(2) Considérant que tous les propriétaires d'un lot, qui n'ont pas contresigné la demande, ont reçu, préalablement à son introduction, une copie conforme de celle-ci par envoi; que - le(s) - propriétaire(s) du - des - lot(s) ... - a - ont - introduit une réclamation dans un délai de trente jours suivant la réception de la copie conforme de la demande;

(1)(2) Considérant que le(s) propriétaire(s) - du - des - lot(s) ... qui - n'a - n'ont - pas contresigné la demande - n'a - n'ont - pas reçu une copie conforme de celle-ci par envoi;

(1)(2) Considérant qu'il - ne - ressort - pas - du dossier de la demande ou des réclamations introduites que l'autorisation de modifier le permis porte atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties;

(2) Considérant qu'un certificat d'urbanisme n° 2 non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du ... ;

(1)(2) Considérant que le bien est situé - dans un périmètre ... - en zone ... au plan de secteur de ... adopté par ... du ..., et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(2) Considérant que le bien est situé en zone ... dans le périmètre du plan communal d'aménagement ... approuvé par ... du ..., et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(2) Considérant que le règlement régional sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de ... du ... ;

(2) Considérant que le règlement régional sur les bâtisses en site rural est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de ... du... ;

(2) Considérant que le bien est situé en zone ... au schéma de structure communal adopté par ... du... ;

(1)(2) Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par ... du ... est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en -aire - sous aire - ... audit règlement;

(2)(4) Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé : ... ;

(1)(2) Considérant que la demande de modification se rapporte à un bien - classé - inscrit sur la liste de sauvegarde - situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité - localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité -;

(2) Considérant qu'un certificat de patrimoine non périmé relatif à l'objet de la demande à été délivré en date du ...;

(1)(2)(4) Considérant que la demande de modification se rapporte également à un bien situé dans les périmètres ou zones suivants : ...;

(1)(2) Considérant que la demande de modification implique - l'ouverture de nouvelles voies de communication communales - la modification du tracé de voies de communication communales existantes - l'élargissement de voies de communication communales existantes - la suppression de voies de communication communales existantes - ; que le Conseil communal, après - en l'absence de - mesures particulières de publicité, en a - n'en a pas - délibéré;

(2) Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée pour le(s) motif(s) suivant(s) : ... ;

(1)(2) Considérant que la demande de modification a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : ...;

(1)(2) Considérant que - qu'aucune - ... réclamation(s) - a - ont - n'a - été introduite(s); qu'une réunion de concertation - a - n'a pas - été organisée;

(1)(2)(3) Considérant que la demande de modification n'est pas conforme ... pour le(s) motif(s) suivant(s) : ... ;

(1)(2)(4) Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) suivant(es) - a - ont - été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :... ; que leur avis sollicité en date du ... et transmis en date du ... est - favorable - favorable conditionnel - défavorable - réputé favorable par défaut -;

(8) Considérant que ...;

Pour les motifs précités,

Décide :

(1) Article 1^{er}. - La modification du permis d'urbanisation - permis de lotir - sollicitée par ... est - octroyée - refusée.

(5) - Le titulaire du permis devra :

(6) 2° ...

(1)(2)(5)(7) Article ... - La modification du permis d'urbanisation - permis de lotir - sera réalisée en ... phases successives, comme il est précisé ci-après : ...

Article ... - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Collège communal aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

A....., le.....;

Le Fonctionnaire délégué.

(1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).

(2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.

(3) Indiquer les prescriptions du plan de secteur, du plan communal d'aménagement, du règlement régional ou communal d'urbanisme auxquelles la demande de permis déroge.

(4) A compléter par un ou plusieurs considérants s'il y a lieu.

(5) A biffer ou effacer si le permis n'est pas délivré.

(6) A compléter, le cas échéant, par le Collège communal

(7) Indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption de 5 ans.

(8) Indiquer les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.

EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME, DU PATRIMOINE ET DE L'ENERGIE

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du Fonctionnaire délégué.

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

Art. 452/8. Le recours visé à l'article 119 est envoyée à l'adresse du directeur général de la direction générale opérationnelle aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie du service public de Wallonie.

Le demandeur qui introduit le recours mentionne :

- 1° soit la date à laquelle il a reçu la décision du Fonctionnaire délégué;
- 2° soit la date de la saisine du Fonctionnaire délégué.

Le demandeur joint au recours une copie des plans de la demande de permis et, le cas échéant, de la décision dont recours.

2) SUSPENSION DU PERMIS

Art. 119. §2. Le recours du Collège communal, de même que le délai pour former recours, est suspensif.

3) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article 155, § 5, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture au chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué ou le jugement visé à l'article 155, § 5, doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 98. Dans les cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie restante lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Dans les cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article 88, § 1er, alinéa 4.

Art. 99. Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. 100. La péremption du permis d'urbanisation s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

5) MODIFICATION DU PERMIS

Art. 102. Soit à l'initiative du collège communal, soit à la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis d'urbanisation, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription de tout ou partie des documents contenus dans le permis d'urbanisation, dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. § 1er. Les dispositions réglant le permis d'urbanisation sont applicables à sa modification.

Le collège communal adresse, par envoi, une copie conforme de sa demande à tous les propriétaires d'un lot. La preuve des envois est annexée à la demande.

Les réclamations éventuelles sont adressées au fonctionnaire délégué, par envoi, dans les trente jours de la réception de la copie conforme de la demande.

§ 2. En cas d'initiative du collège communal, la demande de modification est instruite conformément à l'article 127, § 2.

§ 3. En cas de demande d'un propriétaire d'un lot et avant d'introduire la demande, celui-ci en adresse une copie conforme, par envoi, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. La preuve des envois est annexée à la demande.

Les réclamations éventuelles sont adressées au collège communal, par envoi, dans les trente jours de la réception de la copie conforme de la demande.

§ 4. Lorsque les documents contenus dans le permis d'urbanisation ont, conformément à l'article 92, acquis valeur de rapport urbanistique et environnemental, leur modification s'opère conformément à l'article 33.

Art. 105. La modification du permis d'urbanisation n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisation dont la modification est demandée.

6) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERMIS D'URBANISATION IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE D'UNE VOIRIE COMMUNALE

Art. 95. Nul ne peut procéder à la division d'une partie d'un bien faisant l'objet d'un permis d'urbanisation, qui implique des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

Le cas échéant, le permis détermine ceux des lots qui peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2010 déterminant la forme des décisions relatives au permis d'urbanisation.

Namur, le 3 juin 2010.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité,

Ph. HENRY