

CHAPITRE 13

Déchiffrer une demande de permis

Déposer une demande de permis est obligatoire pour le promoteur s'il veut réaliser son projet. Ce permis doit rentrer dans le cadre des différents codes et plans urbanistiques évoqués précédemment. Il existe différents types de permis suivant le type et l'envergure du projet.

Une enquête publique et une étude d'incidence sur l'environnement doivent être organisées si l'impact du projet est jugé important.

Les citoyens peuvent s'exprimer et agir pendant cette période, qui peut être de 15 ou de 30 jours selon le type de permis demandé.

Suivant les types de projets, différentes administrations de la commune et de la Région seront amenées à rendre un avis.

La décision « finale » d'accorder ou non le permis sera prise par les mêmes instances (Collège communal ou fonctionnaire-délégué de la Région).

MOTS CLÉS

permis, administrations, enquête publique, citoyens

SOMMAIRE DU CHAPITRE

01. Les permis
02. Le cheminement d'une demande de permis
03. Quel permis et quelle « publicité » ?



• *Si vos premières démarches pour en savoir plus sur la menace qui pèse sur votre quartier ou votre village n'ont pas suffi à effrayer le promoteur (voir chapitre 1), il va fatalement arriver un moment où le projet sortira de l'ombre et de la confidentialité des bureaux d'architectes pour entrer dans le domaine public via la demande d'un permis.*

A ce stade, les choses se compliquent inévitablement. Car il n'y a pas un type de permis mais plusieurs. Et il n'y a pas qu'un niveau de pouvoir pour décider mais plusieurs. Et tout cela ne se fait pas en une étape mais plusieurs.

01. LES PERMIS

Lorsqu'un promoteur veut réaliser un projet, il doit demander un permis. Cette demande doit être rentrée par le promoteur (ou par le propriétaire du terrain qui s'est associé avec un promoteur) auprès de l'administration communale concernée. Elle est accompagnée d'un descriptif de ce que pourrait être le futur projet (par exemple, l'abattage des arbres du bois et la construction de quatre immeubles pour un total de 50 appartements et de 60 emplacements de parking).

Il existe *différents types de permis* selon ce que le promoteur veut construire et la manière dont il veut s'y prendre.

Certains ont un objet simple et précis :

- **le permis d'environnement**¹ (pour pouvoir exploiter un établissement menant des activités aussi différentes que l'installation d'une citerne à combustible, la construction d'une station-service, l'exploitation d'une ferme, d'une usine sidérurgique ou d'un circuit de sports moteurs) ;
- **le permis d'urbanisme**² (par exemple, pour installer un abri de jardin, créer un nouveau logement dans une maison existante, construire une nouvelle maison... ou implanter sur un terrain 2 blocs d'immeubles de 10 logements chacun) ;
- **le permis d'implantation commerciale**³ (par exemple, pour ouvrir une épicerie ou transformer la pizzeria de belle-maman en supérette moderne) ;
- **le permis d'urbanisation**⁴ (pour pouvoir diviser un terrain en plusieurs lots - ce permis s'appelait d'ailleurs auparavant le permis de lotir - en vue de l'aménager ou d'y construire des bâtiments par la suite) ;

1 Wallonie Environnement SPW (2020) Permis d'Environnement en Wallonie. Disponible sur : <http://environnement.wallonie.be/aerw/pe/index.htm> (Consulté le 5 juin 2020)

2 Belgium (2020) Permis d'urbanisme. Disponible sur : https://www.belgium.be/fr/logement/construire_et_reover/permis_d_urbanisme (Consulté le 5 juin 2020)

3 Wallonie (2020) Demander un permis d'implantation commerciale ou un permis intégré avec une composante commerciale. Disponible sur : <http://environnement.wallonie.be/aerw/pe/index.htm> (Consulté le 5 juin 2020)

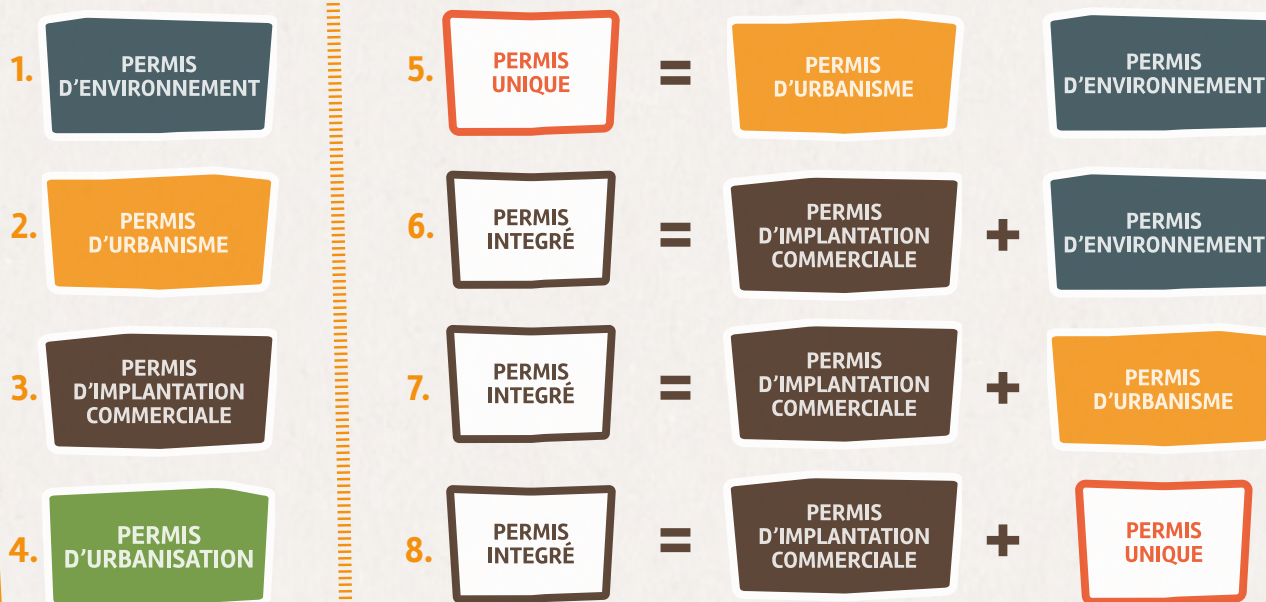
4 Wallonie (2020) Demander un permis d'urbanisation. Disponible sur : <https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-un-permis-durbanisation> (Consulté le 5 juin 2020)

D'autres combinent plusieurs types de permis afin de simplifier les démarches administratives et diminuer le « temps de parcours » nécessaire pour l'examen et l'octroi du permis :

- *le permis unique*⁵, qui réunit permis d'urbanisme et permis d'environnement (par exemple, pour construire un parking pour 200 véhicules) ;

- *le permis intégré*⁶, qui combine un permis d'implantation commerciale et un permis d'urbanisme (par exemple pour construire une surface commerciale de 650 m²) ou un permis d'environnement ou encore un permis unique.

LES DIFFÉRENTS TYPES DE PERMIS



5 Wallonie (2020) Demander un permis d'environnement ou un permis unique pour un établissement de classe 1 ou 2. Disponible sur : <https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-un-permis-denvironnement-ou-un-permis-unique-pour-un-etablissement-de-classe-1-ou-2> (Consulté le 5 juin 2020)

6 Wallonie (2020) Demander un permis d'implantation commerciale ou un permis intégré avec une composante commerciale. Disponible sur : <https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-un-permis-dimplantation-commerciale-ou-un-permis-integre-avec-une-composante-commerciale> (Consulté le 5 juin 2020)

02.

LE CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE PERMIS

La demande de permis s'élabore dans le cadre des divers codes (de l'Environnement, du Développement territorial, du Patrimoine,...), des décrets (en particulier celui sur les voiries), des Schémas (aux différents niveaux) et enfin des règlements et des directives édictés par la Région et la commune concernée.

*Pour vous rafraîchir la mémoire,
revenez au chapitre précédent.*

Toutes les modalités sont fixées et décrites dans des documents législatifs qui totalisent des milliers de pages. Il est donc impossible de les présenter ici avec précision. Nous nous bornerons donc à en présenter les grands traits et les points les plus importants pour l'action des citoyen·ne·s et des collectifs.

Le parcours d'une demande de permis entre le dépôt de celle-ci et la décision finale est un processus qui peut prendre quelques mois... ou quelques années, selon la complexité du dossier et l'importance des réactions dans la population. Il tient, de manière très simplifiée, en cinq étapes :

- **dépôt** : le demandeur (qu'il soit un individu, un promoteur privé, un pouvoir public,...) dépose sa demande de permis. Celle-ci doit légalement prendre en compte l'impact du projet sur l'environnement, la santé humaine, la sécurité de la population et le bien-être des animaux ainsi que son

intégration urbanistique. Ce point est important car il va déterminer la manière dont le projet poursuivra son chemin, et en particulier la manière dont la publicité (terme légal) sera ou non organisée avec son attirail de procédures (réunions d'information, enquêtes publiques, études d'incidences,...).

- **vérification** : l'administration s'assure que la demande est complète et recevable
- **publicité** : la demande de permis est soumise à une enquête publique pour recueillir les avis de la population
- **analyse** : les différents services « techniques » donnent leurs avis et recommandations, puis le service d'urbanisme analyse les réponses à l'enquête publique et les avis des services, synthétise le tout et transmet cette synthèse à l'autorité politique
- **décision** : l'autorité publique prend la décision d'accorder ou de refuser le permis.

Si le demandeur du permis ou les habitant.e.s contestent cette décision, ils et elles peuvent éventuellement introduire un (ou des) recours, selon des procédures très précises. Les instances concernées (Région wallonne, Conseil d'Etat,...) confirmeront ou invalideront la décision prise (ce qui, dans ce dernier cas, relancera la procédure).

03.

QUEL PERMIS ET QUELLE « PUBLICITÉ » ?

A. LES PERMIS D'ENVIRONNEMENT

La procédure d'examen de la demande de permis varie fortement suivant l'impact environnemental du projet.

La première démarche que doit accomplir le demandeur (personne ou promoteur) est d'analyser précisément cet impact, en fonction des règles et des critères définis dans le Code de l'Environnement.

Si le projet a un impact « minime » ou « faible », un permis d'environnement n'est pas nécessaire.

1. impact « *minime* » : le demandeur n'a pas de démarche particulière à faire.
2. impact « *faible* » : le demandeur doit simplement remplir une **déclaration environnementale** décrivant les travaux à entreprendre et la communiquer à l'administration.

- soit seule (par exemple, si la mise en action d'une nouvelle machine — qui demande une déclaration environnementale — se fait dans un atelier déjà existant)
- soit en accompagnement d'une demande de permis d'urbanisme ou d'implantation commerciale (par exemple, si la mise en action de cette nouvelle machine doit s'accompagner de la construction d'un nouvel

atelier pour l'y installer (ce qui demande un permis d'urbanisme).

Si le projet a un impact « moyen » ou « important », un permis d'environnement est nécessaire.

3. impact « *moyen* » : la publicité prend la forme d'une enquête publique d'une durée de 30 jours. Pendant cette enquête, chacun.e peut envoyer ses observations, ses demandes de mises en évidence de point particulier, ses critiques et ses suggestions ou propositions d'alternative technique au collège communal. Ensuite, l'administration analyse les remarques, questions et réclamations des personnes ayant répondu à l'enquête publique. Enfin, sur base de cette analyse, le collège octroie le permis (parfois en l'assortissant de conditions) ou le refuse.

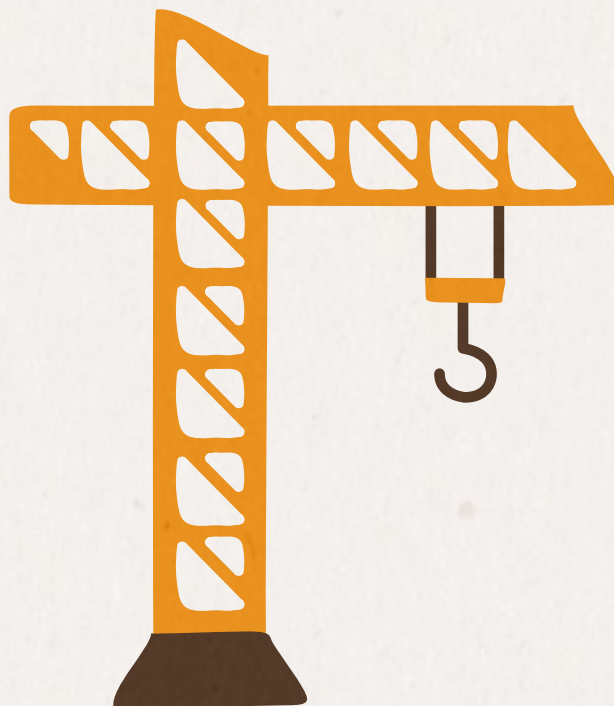
4. impact « *important* » : le processus est le même qu'en cas d'impact « moyen » mais avec une étape supplémentaire : le promoteur est tenu d'inclure une phase préliminaire au dépôt de la demande du permis d'environnement, à savoir la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement qui comporte sa propre phase de publicité.

L'étude d'incidences sur l'environnement a pour but de mesurer précisément l'impact du projet sur l'environnement et d'indiquer des moyens pour le réduire. Il s'agit d'une étude technique et scientifique approfondie des impacts d'un projet sur l'air, le sol, les eaux de surface et souterraines, la faune et la flore, la production de déchets, les émissions sonores..., qui doit être réalisée par un bureau d'étude agréé par la Région wallonne. En particulier, l'étude d'incidences

est obligatoire pour tous les projets qui s'étendent sur plus de deux hectares (20.000 m²) et/ou ayant un très grand impact en termes environnementaux suivant une liste très technique (reprise à l'article 6682 du Code de l'Environnement).

- Le processus s'ouvre avec une **Réunion d'Information Préalable (RIP)** qui doit être organisée par le promoteur pour présenter son projet au public afin que celui-ci puisse s'informer et donner son avis.
- Cette réunion est suivie par une **Enquête publique (EP)** pendant laquelle les citoyen·ne·s peuvent communiquer par écrit leurs questions et critiques face au projet mais aussi demander que des aspects précis soient étudiés en détail et même formuler des alternatives possibles pour réduire les impacts négatifs.
- **L'Etude d'incidences sur l'Environnement (EIE)** doit répondre à l'ensemble des points soulevés lors de l'enquête publique.
- Une fois l'étude d'incidences terminée, le promoteur doit intégrer les conclusions de celle-ci dans son projet. Il peut alors déposer une demande de permis d'environnement qui passera par le processus classique « enquête publique – analyse par l'administration – décision par l'autorité ».

Qu'en est-il, dans tout cela, de la menace de destruction du site boisé qui mobilise votre collectif ? Si ce terrain fait moins de 2 hectares, il n'entre pas en ligne de compte pour déterminer l'impact environnemental d'un projet... même si, aux yeux des habitant·e·s proches de ce site, l'impact peut être ressenti comme très important. Heureusement (si on peut dire !), la destruction d'un tel site boisé n'a de sens que si son propriétaire ou un promoteur entend y construire des maisons, un ou plusieurs magasins, un lotissement,... qui nécessiteront une demande de permis d'urbanisme et/ou d'implantation commerciale. Soyez donc particulièrement attentifs et attentives aux aspects environnementaux de ces demandes de permis. Par contre, si le terrain fait plus de 2 hectares, une étude d'incidences sur l'environnement sera indispensable et vous pourrez intervenir activement à ce moment.



B. LES PERMIS D'URBANISME

Trois scénarios sont possibles, en fonction des règles et des critères définis dans le Code du Développement Territorial. Ils sont classés ci-dessous par ordre d'exigence croissante pour le promoteur.

1. Pour les projets dont l'impact urbanistique est jugé « faible » : le projet ne fait pas l'objet d'une « publicité »

Il file directement pour analyse au service de l'Urbanisme.

2. Pour les projets dont l'impact est jugé « moyen » : la publicité prend la forme d'une Annonce

Elle commence par le placement d'affiches vertes le long du périmètre de la parcelle concernée par le projet. Le dossier complet du projet est consultable pendant 15 jours auprès de l'administration communale (uniquement pendant les heures d'ouverture des bureaux !) et les observations et réclamations doivent être envoyées au collège communal pendant cette même période de 15 jours

3. Pour les projets dont l'impact est considéré comme « important » : la publicité prend la forme d'une Enquête publique

Elle commence par le placement d'affiches jaunes le long du périmètre de la parcelle concernée par le projet ainsi que par l'envoi d'un courrier d'information aux occupant·e·s des bâtiments situés dans un rayon de 50 mètres autour de ce périmètre. Dans ce cas aussi, le dossier est consultable auprès de

l'administration communale (pendant les heures d'ouverture des bureaux) et les observations et réclamations doivent être envoyées au collège communal. La durée de cette enquête publique sera de 15 jours.

C. LES PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE

Le processus est similaire à celui du permis d'urbanisme.

D. LES PERMIS D'URBANISATION

Les projets concernés par ces permis ont toujours un impact environnemental défini comme « moyen » ou « important ». Ils suivent donc le même processus que celui en vigueur dans les permis d'environnement pour ces deux catégories, avec une enquête publique de 30 jours.

E. LES PERMIS UNIQUES (URBANISME + ENVIRONNEMENT)

Les projets concernés par ces permis ont toujours un impact environnemental défini comme « moyen » ou « important ». Ils suivent donc le même processus que celui en vigueur dans les permis d'environnement pour ces deux catégories, avec une enquête publique de 30 jours.

F. LES PERMIS INTÉGRÉS QUI RÉUNISSENT PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE ET PERMIS D'URBANISME

Le processus est similaire à celui en vigueur pour ces deux types de permis.

G. LES PERMIS INTÉGRÉS QUI RÉUNISSENT PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE ET PERMIS D'ENVIRONNEMENT OU PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE ET PERMIS UNIQUE

Le processus est similaire à celui en vigueur pour le permis unique.

Comme toujours, un petit dessin vaut mieux qu'un long discours. Sauf qu'ici, vous venez d'avoir le long discours. Alors, pour vous remettre de vos émotions et du mal de tête qui se fait menaçant, vous trouverez à la fin de ce chapitre deux jolis schémas qui présentent les processus de demande de permis d'environnement et de permis d'urbanisme.

04. LE RÔLE DES ADMINISTRATIONS

Diverses administrations interviennent tout au long du processus de demande de permis :

1. *l'administration communale* fixe la procédure, instruit la demande de permis, organise la publicité du projet et rédige une première analyse du dossier qui est proposée au Collège communal.
2. *l'administration de la Région wallonne* par le biais de son ou sa Fonctionnaire-délégué·e et/ou Fonctionnaire technique et/ou Fonctionnaire des implantations commerciales remet un avis dans le cadre des procédures. Attention, les avis du·de la Fonctionnaire délégué·e sont de deux types : « simples » ou « conformes » selon les cas identifiés par le CoDT.

S'il s'agit d'un *avis simple*, le Collège communal n'est pas lié par celui-ci ; il peut prendre la décision contraire (mais il doit justifier de manière détaillée pourquoi il s'écarte de cet avis). S'il s'agit d'un *avis conforme*, le Collège communal est lié à cet avis et ne peut pas prendre de décision contraire à celui-ci.

3. *certain services « techniques »* régionaux (répondant aux doux noms de DGO1, DGO2, DGO3, DNF,...), communaux ou intercommunaux (service incendie, police,...), identifiés par le CODT, doivent remettre un avis dans le cadre des procédures.

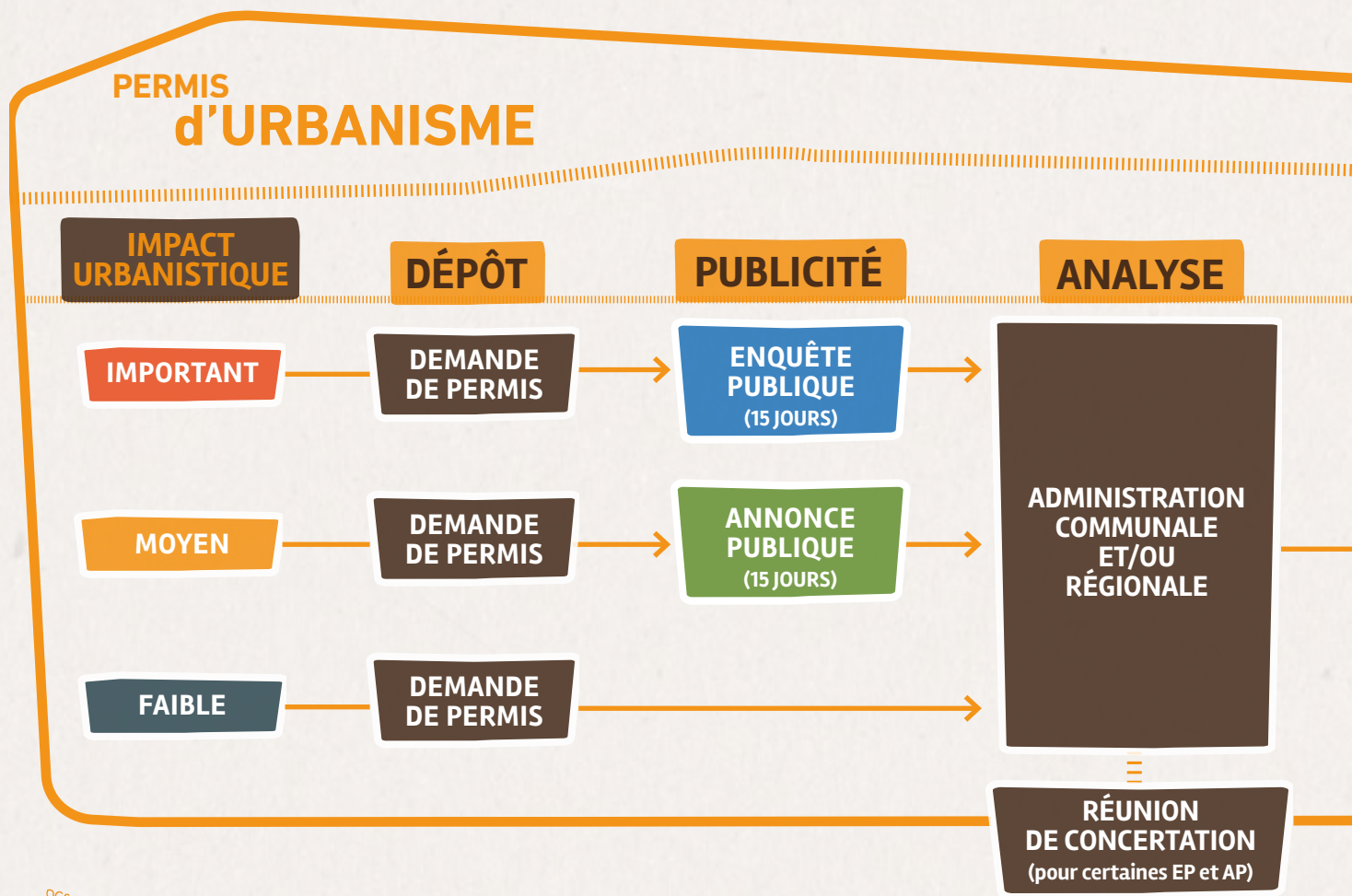
4. lorsqu'il y a *création, modification ou suppression de voirie* (dans le cadre du Décret Voirie), le *Conseil communal* rend un avis (ce qui peut être intéressant pour les opposant·e·s à un projet parce que les conseiller·e·s peuvent être plus sensibles à l'avis de la population, pour autant que le vote ne se fasse pas simplement majorité contre opposition).

5. *le service de l'Urbanisme ou de l'Aménagement du Territoire de la commune* analyse l'ensemble du dossier rentré par le promoteur, les avis des services, les réclamations des riverain·e·s et formule un avis global qu'il transmet au Collège communal.

Attention : si le projet est porté par une autorité publique (une commune, une société intercommunale,...) ou encore s'il est situé à cheval sur plusieurs communes ou encore s'il a pour but de « promouvoir l'intérêt général » (les hôpitaux, les écoles, les musées,...), c'est l'administration de la Région wallonne qui prend directement en charge la procédure. Le dossier doit être déposé par le promoteur auprès de la Région. Toutefois, si le Code du Développement Territorial indique la nécessité d'une enquête publique, la réalisation de celle-ci sera confiée par la Région à la commune concernée.

05. LA DÉCISION « FINALE »

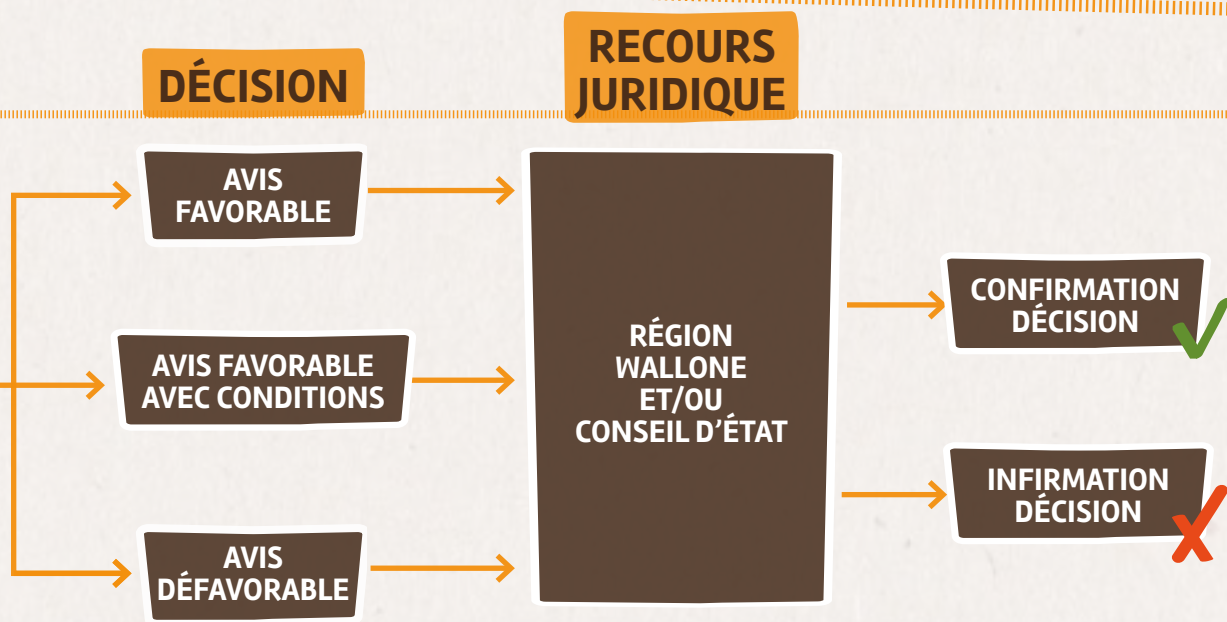
Quel que soit le permis demandé (d'urbanisme, d'urbanisation, unique ou intégré), c'est le **Collège communal** (le bourgmestre et les échevins) qui prendra la décision finale et délivrera le permis ou non... sauf dans les cas spécifiques évoqués au paragraphe précédent où c'est la Région wallonne qui statuera, par l'intermédiaire de son ou sa **Fonctionnaire-délégué-e**.



Enfin, vous aurez remarqué que, dans l'intertitre qui annonce ce paragraphe, il y a des guillemets au mot « finale ». C'est parce qu'après cette décision, il est toujours possible de partir en recours contre celle-ci.

Pour voir comment s'organise cette procédure complexe et coûteuse, plongez dans le chapitre 9 « La bataille des recours ».

Les demandes du **permis d'implantation commerciale** et de certains **permis intégrés** (du type «urbanisme et implantation commerciale») suivent un schéma similaire à celle du permis d'urbanisme.



PERMIS d'ENVIRONNEMENT

IMPACT ENVIRONNEMENTAL

PHASE PRÉLIMINAIRE

IMPORTANT

DÉPÔT D'UN
AVANT-PROJET

RÉUNION
D'INFORMATION
PUBLIQUE
- RIP -

ENQUÊTE
PUBLIQUE
(30 JOURS)
- EP -

ÉTUDES
D'INCIDENCES
ENVIRON.
- EIE -

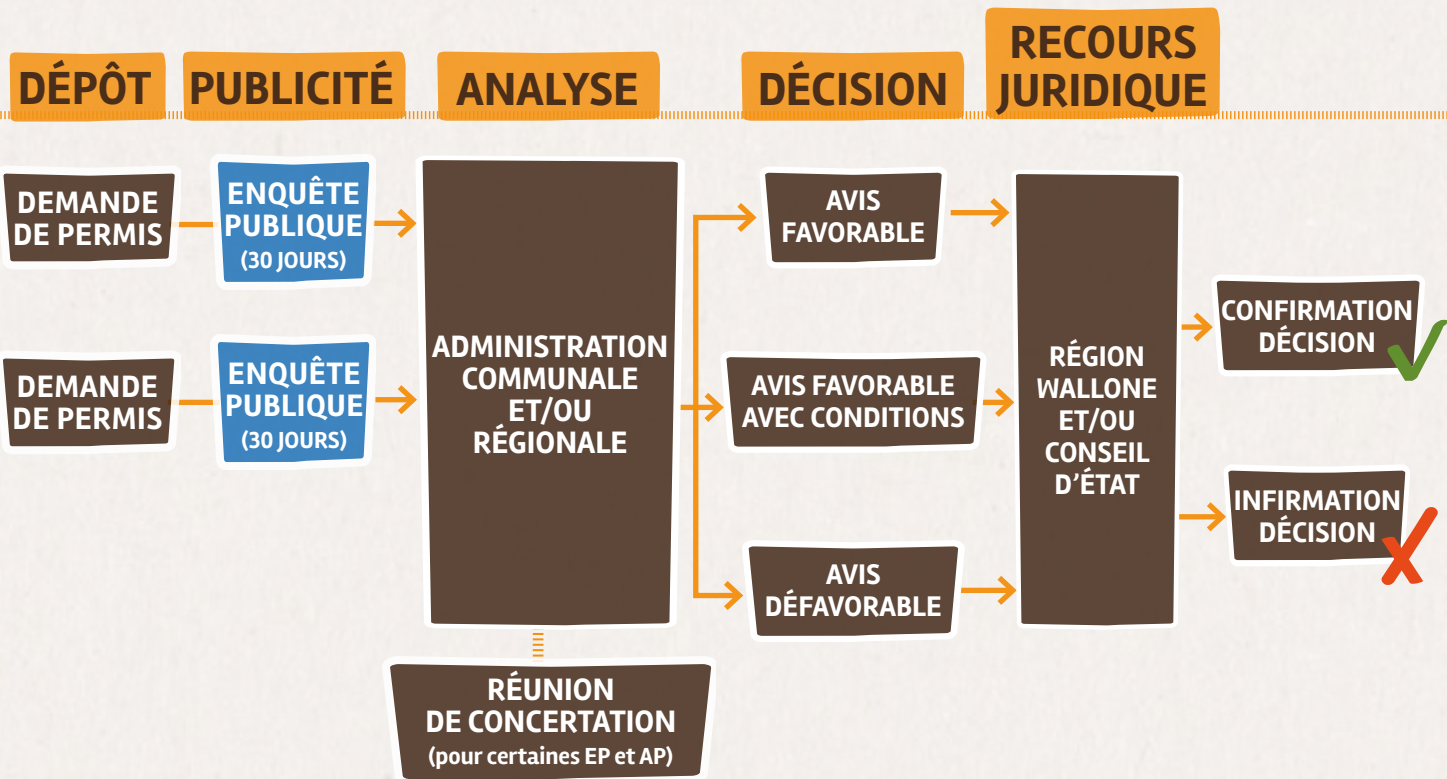
MOYEN

FAIBLE

DÉCLARATION
ENVIRONNEMENTALE

MINIME

PAS DE
DÉMARCHE



Les demandes du **permis d'urbanisation**, du **permis unique** (urbanisme + environnement) et de certains **permis intégrés** (du type «implantation commerciale + environnement» et «implantation commerciale + unique») suivent un schéma similaire à celles du permis d'environnement.