



Wallonie



Service public  
de Wallonie

**IRRECEVABILITE – Permis d’urbanisme**  
(Art. D.IV.33 2° du Code du Développement Territorial)

Nom de la demanderesse :

Nom de l’auteur de projet :

Objet de la demande : permis d’urbanisation.

Adresse et références cadastrales du terrain concerné par le projet :

Rue Neufcour (lieu-dit Chat Pirard) à 4610 BEYNE-HEUSAY

Division 1, section B, n°96 B, 103 E, 103 F, 103/2 et 115 G.

Date du récépissé ou de la réception du dossier envoyé : 11 avril 2023

Date du récépissé ou de la réception des pièces manquantes : 05 juillet 2023

Référence du dossier : **avril 2023**

**La demande est jugée irrecevable :**

Dans notre relevé de pièces manquantes, daté du 24 avril 2023, nous vous avons **notamment** indiqué :

- *Fournir une attestation établissant que le demandeur jouit **de droits réels** sur toutes les parcelles du bien : le document fourni est un document d’option partiel (2 premières pages). Il est évident que tout document transmis se doit d’être complet et donc comprendre toutes les pages, y compris celle des signatures. Seules les indications liées au montant de transaction peuvent être masquées. Les droits réels sont, pour rappel, le droit de propriété, la copropriété, les droits réels d’usage et les sûretés réelles.*
- *Fournir l’étude d’éclairage réalisée.*
- *Fournir les tests de circulation prévus dans le quartier et recommandé au point 97 des recommandations de l’étude d’incidence,*
- *Sur le plan d’occupation projetée, coter :*
  - o *les « zones vertes »,*
  - o *les différentes zones (longueur et distances entre les différentes zones et avec les limites parcellaires, ) ;*
  - o *les haies à conserver.*
- *Fournir la déclaration du demandeur (= détenteur de droits réels) dans laquelle il s’engage à céder gratuitement à la Commune, quitte et libre de toutes charges et sans frais pour elle, la propriété des voiries, espaces publics ou communautaires (et accessoires). Conformément à la CM du 3 juin 2010, le demandeur doit marquer son accord sur le principe de cession. Il doit également s’engager à ce que le futur domaine public soit conforme **au cahier des charges ainsi qu’au dossier technique.***
- *Tenir compte des remarques formulées par le service des travaux :*
  - *Impétrants :*

*Le cas échéant, le dossier technique relatif à l’ouverture ou la modification de la voirie communale doit comprendre **une estimation globale des coûts de ces travaux avec mention des différents postes et prix unitaires s’y rapportant et reprenant notamment :***

    - *les réseaux d’électricité (y compris **la cabine électrique, s’il échet, bornes électriques en domaine public, ...**), ... ou autres, existants et prévus, avec mention de leurs caractéristiques techniques ainsi **que le téléphone et la télédistribution.***
    - ***les points lumineux du réseau d’éclairage existant et ceux prévus pour les besoins du projet ainsi que leurs caractéristiques techniques ;***

*Inclure ces éléments dans la description des travaux de voirie et autres charges inhérentes au permis d’urbanisation (devis estimatif), **en tenant compte des devis réalisés par les impétrants, des recommandations de l’étude d’incidence pour la phase chantier et des remarques émises ci-après.***

Pour ce faire, fournir tous les avis avec études chiffrées précises (coût) des impétrants listés ci-après ainsi **que les plans localisant ceux-ci**, ils impactent le domaine public et ils doivent être intégrés à la conception du projet en domaine public :

- CILE,
- VOO,
- Proximus,
- RESA Gaz,
- RESA Elec,
  - Étude photométrique + poteaux d'éclairage manquants,
  - Etude de la cabine électrique,
- Unifiber.

**Intégrer, s'il échet, les cessions de terrains complémentaires qui devraient être réalisées pour l'intégration au domaine public de ces infrastructures** ou encore pour la faisabilité du projet tel que proposé.

- Plan d'emprise :
  - ne spécifie pas les statuts du réseau d'égouttage **d'eau pluviales hors voirie et hors chemin,**
  - ne reprend pas :
    - **la plaine de jeux,**
    - **la route d'accès située sur l'emprise de servitude de la CILE,**
    - **des noues et du bassin d'infiltration où sont censées se rejeter les eaux de voiries situées au sud du projet.**
- ...
- **Plans de détails des chambres des visites manquants (repris au métré).**
- **Plan de détail du ponton en bois manquant et non repris au CSC.**
- **Toutes les terres issues des travaux pour la réalisation du domaine public sont-elles intégralement incorporées au projet ? Fournir un justificatif à ce sujet.**
- **Détails des noues et bassin d'infiltration à communiquer (pente, type de plantes, type de matériaux drainant, accessibilité du terrain pour entretien, problématique de la forte déclivité, ...).**
- « Coquille » :
  - **Annexe 10, cadre 2, il est spécifié que 51 lots sont destinés à la construction de 70 maisons alors que sont prévus 48 + 3 immeubles à appartement qui sont apparemment en (9+9+21) ce qui fait 87 logements.**
  - **Cadre 9, décret voirie, voir remarque ci-dessus.**
- **Schéma des objectifs d'aménagement repris au point 2.7 en page 9 du rapport urbanistique : la localisation des emplacements de parking diffère des plans transmis.**
- **Réseau viaire repris au point 3.1 en page 9 du rapport urbanistique : il est spécifié que des bornes électriques y seront aménagées (chargement voiture). Elles doivent apparaître sur les plans et doivent être reprises dans l'avis des impétrants qui doivent être sollicités.**
- **Traitement des eaux usées repris au point 3.2.1 en page 9 du rapport urbanistique, le premier paragraphe est un copié-collé de celui repris pour le PUR Sainte-Anne, clarifier.**
- **Une incompréhension existe quant à la grande zone verte :**
  - **il est spécifié au point 2.3 espace public et espace verts en page 5 du rapport urbanistique que celle-ci sera en terrains privés,**
  - **il est spécifié au point 3.3 espace public et espace verts en page 11 du rapport urbanistique que ce sera rétrocéder à la commune si celle-ci l'impose ...**
- **Métré/Devis**
  - **Les prix de l'estimation sont anormalement bas, merci de les justifier ou de les revoir adéquatement ;**

- Les quantités /prix doivent être revus car beaucoup de postes sont en OP ou à 1€. Il est nécessaire de réaliser un métré précis en intégrant des quantités et prix justes car l'estimatif sert dans le calcul des charges à prévoir. Tel que réalisé, celui-ci fausse le coût réel des travaux à intégrer aux charges.
- Vérifier les métrés car ceux-ci ne correspondent pas avec le projet proposé (quantité incorrectes, éléments manquants...).
- Il manque des postes de travaux essentiels et un métré détaillé permettant une bonne compréhension de la localisation de ceux-ci.

Considérant que l'article D.IV.26. du CoDT indique notamment :

« Toute demande de permis est accompagnée d'un dossier.

**Le Gouvernement arrête la forme et le contenu de la demande de permis.** Il précise le nombre d'exemplaires du dossier qu'elle comporte, ainsi que l'échelle et le contenu des différents plans qui y sont joints ...

**La demande de permis d'urbanisation justifie du fait que le demandeur est titulaire d'un droit réel sur le bien qui fait l'objet de la demande de permis. ... »**

Considérant que le complément introduit comprend une déclaration de droits réels indiquant que la  
 » déclare sur l'honneur avoir conféré un droit réel sur les parcelles lui appartenant, à  
 », demanderesse du permis d'urbanisation introduit, par un contrat datant du 31/08/2020 ;

Considérant que la demanderesse a introduit, lors du premier dépôt de cette demande, les deux premières pages d'une option d'achat, les pages suivantes avec date et signatures des parties sont manquantes, que celle-ci annule et remplace la version du 21 septembre 2019, que le recto de la première page de ce document indique « attestation de droits réels sur le bien » ;

Considérant que la demanderesse estime donc qu'une option d'achat constitue l'attestation établissant qu'elle est titulaire de droits réels sur les parcelles concernées (Document sollicité au cadre 11 précisant les « annexes à fournir » de l'annexe 10 - formulaire de demande de permis d'urbanisation ou de modification de permis d'urbanisation du CoDT) ;

Considérant que cette option d'achat aurait pu être signée comme indiqué par la demanderesse en date du 31/08/2020 (soit un peu moins d'un an après celle annulée mentionnée dans le document fourni) mais sans certitude puisque les pages reprenant date et signature sont manquantes ;

Considérant que les droits réels sont, pour rappel, le droit de propriété, la copropriété, les droits réels d'usage et les sûretés réelles ; que l'option d'achat n'en est pas un ; celle-ci ne constituant qu'une promesse de vente et non un transfert de propriété ;

Considérant que le contrat liant ces deux sociétés daté du 31 août 2020 n'a pas été fourni par la demanderesse lors du dépôt des compléments ;

Considérant que l'autorité communale est en droit de se poser des questions quant à la pertinence et au bienfondé de l'attestation fournie ; qu'une ambiguïté existe, en effet, sur l'acquisition de droits réels par la demanderesse du permis ; **que le Collège estime que la demanderesse n'a pas adéquatement justifié qu'elle dispose de droits réels sur le bien, comme prévu à l'article D.IV.26 du CoDT précité**, puisqu'il est établi que celle-ci estime à tort que la constitution d'une option d'achat confère des droits réels ;

Considérant que la circulaire ministérielle du 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation indique notamment :  
*« Dans le cadre plus spécifique du permis d'urbanisation, il importe que le dossier de demande de permis d'urbanisation contienne les éléments nécessaires pour définir clairement la prise en charge de la réalisation de ces charges.  
 L'imposition de charges d'urbanisme aura un effet direct sur le mécanisme de péremption du permis d'urbanisation et sa mise en œuvre.  
 Conformément à l'article 128, §2, l'imposition de ces charges d'urbanisme implique que le demandeur fournisse les garanties financières nécessaires à leur bonne exécution.  
 Cette garantie financière doit nécessairement être fournie par le demandeur du permis avant le début du chantier relatif au projet.  
 Elle doit être vue comme une charge d'un type particulier, qui constitue une sûreté accessoire d'autres charges, mais dont l'exécution ne libère pas de l'obligation d'exécuter celles-ci. La raison d'être de la constitution des garanties financières, est d'assurer que l'autorité ne devra pas exécuter elle-même, à ses frais, les charges que le titulaire du permis resterait en défaut d'exécuter.*

\*\*\*  
*Comme le prévoit l'article 128, §2, alinéa 3, du Code, la délivrance d'un permis peut être subordonnée à une déclaration du demandeur s'engageant à céder gratuitement à la commune ou à la Région, quitte et libre de toutes charges et sans frais pour elles, la propriété des voiries, des espaces publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires.*

*Le demandeur doit marquer son accord sur le principe de la cession.*



- Fournir les tests de circulation prévus dans le quartier et recommandé au point 97 des recommandations de l'étude d'incidence,»

Considérant que le PICM en cours d'étude actuellement, n'a pas pris en considération les projets d'urbanisation de Sainte-Anne et du Chat Pirard car l'Administration n'a jamais marqué son souhait de voir ces zones densément urbanisées ;

Considérant que la phase de diagnostic est terminée, que ces deux projets ne peuvent donc être intégrés ;

Considérant que l'autorité estime que pour être dûment éclairée sur l'impact de ces projets d'urbanisation en matière de mobilité, incluant des notions de commodité du passage et de sécurité publique, elle a besoin d'informations complémentaires (recommandation au point 97 de l'EIE) ;

Considérant que celles-ci ont été sollicitées à la charge de la demanderesse dans le relevé de pièces manquantes ; qu'elles n'ont pas été fournies ;

Considérant que l'étude d'éclairage doit également permettre d'informer adéquatement l'autorité sur la demande introduite ;

Considérant que ces éléments sont justifiés afin de permettre de définir clairement la prise en charge de la réalisation des charges, comme prévu à la circulaire ministérielle du 3 juin 2010 (voir explication reprise plus haut) mais également doit permettre de renseigner adéquatement l'autorité sur le projet proposé ;

Considérant que les demandes émises par le service travaux dans le relevé de pièces manquantes ne sont pas pleinement rencontrées ; que les demandes soulignées dans l'extrait de celui-ci, reproduit en début de courrier, sont soit manquantes, soit insuffisantes, soit non modifiées adéquatement comme demandé par l'Administration ;

Considérant que ces demandes sont sollicitées, non seulement pour informer l'autorité sur la demande formulée de manière complète mais aussi pour permettre le respect de la circulaire précitée et du CoDT ;

Considérant que les éléments à inclure au domaine public doivent être intégrés dans les documents en amont de la complétude (comme par exemple les emprises impétrants ou la plaine de jeu, ...) sans quoi la procédure prévue au décret relatif à la voirie communale du 6 février 2014 ne sera pas adéquatement mise en œuvre ;

Considérant que l'ensemble de ces éléments sont jugés indispensables à la compréhension du projet, comme le prévoit l'article R.IV. 26-3 al.2 du CoDT ;

Considérant que le Collège se voit donc contraint de conclure à l'irrecevabilité de votre demande de permis d'urbanisme à la suite du dépôt des pièces manquantes enregistré en date du 05 juillet 2023, la demande étant qualifiée d'incomplète à deux reprises (Art. D.IV.33 – 2° repris ci-après).

**Extrait du Code du Développement Territorial Art. D.IV.33-2°.**

Si la demande est incomplète, le collège communal ou la personne qu'il délègue à cette fin, ou le fonctionnaire délégué adresse au demandeur, par envoi, un relevé des pièces manquantes et précise que la procédure recommence à dater de leur réception. Il envoie une copie à son auteur de projet. Le demandeur dispose d'un délai de 180 jours pour compléter la demande ; à défaut, la demande est déclarée irrecevable.

**Toute demande qualifiée d'incomplète à deux reprises est déclarée irrecevable.**

Notre service reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Beyne-Heusay, le 14 juillet 2023.

PAR LE COLLEGE :

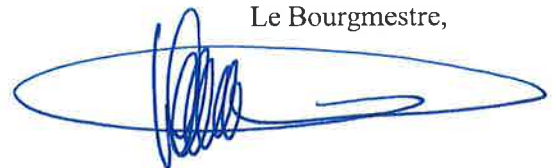
Le Directeur général,



Marc HOTERMANS



Le Bourgmestre,



Didier HENROTTIN.