



Procédures en cas de demandes de permis d'urbanisme dérogatoires

Lors de la séance de formation sur les petits lotissements, un débat a eu lieu sur la nécessité ou non, en cas de demande de permis d'urbanisme dérogatoire que la commune compte de toute façon refuser, d'une part de demander l'avis (et l'octroi des dérogations) au fonctionnaire délégué, d'autre part d'organiser les mesures particulières de publicité.

La Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne a notamment interrogé des juristes de la DGATLP et de l'UVCW compétents dans ces domaines. La note ci-après tente de synthétiser les résultats de cette analyse.

Préambules

1) Il existe trois types de demande que la commune peut ou doit adresser au fonctionnaire délégué dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme :

- la demande d'avis au fonctionnaire délégué, en application de l'art. 107, § 2 et de l'art. 116, § 4 : cet avis n'est pas conforme (il ne doit pas nécessairement être respecté) ;
- la demande d'octroi de dérogations, en application de l'art. 114 et de l'art. 116, § 5 : la décision qui en découle est conforme (la décision communale ne peut être plus permissive que cette décision).

Ces deux demandes peuvent évidemment être combinées. Dans ce cas, l'avis du fonctionnaire délégué n'est conforme qu'en ce qui concerne sa décision sur l'octroi des dérogations.

2) Par projet dérogatoire, on entend une demande de permis d'urbanisme qui nécessite de déroger aux dispositions, soit :

- d'un plan communal d'aménagement en vigueur (PCA) ;
- d'un permis de lotir non périmé (PL) ;
- d'un règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- d'un règlement communal d'urbanisme (RCU).

Demande non dérogatoire (pour rappel)

Si la demande n'est pas dérogatoire, et qu'on ne se trouve pas dans un des cas visés à l'article 107, § 1^{er} (dans un PCA ou un permis de lotir en vigueur, commune décentralisée, ou travaux de minime importance dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué), c'est l'article 107, § 2 qui s'applique. Son alinéa 1^{er} dit explicitement que « le permis est délivré par le collège des bourgmestre et échevins, sur avis préalable du fonctionnaire délégué. Toutefois, le permis peut être refusé sans solliciter cet avis ». Donc, lorsqu'une demande de permis n'est pas dérogatoire et que la commune souhaite accorder le permis, elle doit demander l'avis du fonctionnaire délégué. Par contre, si elle souhaite refuser le permis d'urbanisme, elle peut le faire sans demander l'avis du fonctionnaire délégué. Il vaut même mieux qu'elle ne le sollicite pas car, si

cet avis était favorable, la décision communale serait déforcée et le demandeur disposerait d'un outil précieux pour introduire un recours au Gouvernement.

Demande dérogatoire

L'article 114 précise que « le gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité ». Cette phrase indique 3 choses :

- c'est le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué qui accorde la dérogation ;
- les dérogations ne peuvent être accordées qu'après mesures particulières de publicité ;
- c'est pour que les dérogations soient accordées que ces deux conditions doivent être rencontrées.

Organisation des mesures particulières de publicité

L'organisation des mesures particulières de publicité n'est pas explicitement facultative. Elle est par contre un préalable indispensable à la demande d'octroi des dérogations et à la délivrance du permis. Renseignements pris auprès des services juridiques de la DGATLP et de l'UVCW, cette question n'a pas encore été vraiment tranchée mais on peut trouver logique de considérer cette étape comme facultative lorsque la commune compte de toute façon refuser le permis, quel que serait le résultat de l'enquête publique. Cette pratique n'est d'ailleurs pas exceptionnelle.

Finalement, il importe peu de savoir si l'absence de mesures particulières de publicité, avant de refuser un permis, est conforme ou non aux dispositions du CWATUP. Ce qui compte, c'est ce qui risque d'arriver si l'on procède ainsi. Quelles sont donc les conséquences possibles ?

- 1) Le demandeur introduit un recours au Conseil d'Etat. Ce dernier ne pourrait que constater, soit que la procédure a été régulière (ce qui confirmerait la validité du refus de permis), soit que la procédure a été irrégulière (ce qui confirmerait le caractère illégal du refus) et, dans ce dernier cas, annuler la décision communale. En aucun cas, cela n'aurait pour conséquence d'octroyer le permis refusé. Au pire, cela obligerait simplement la commune à recommencer la procédure totalement ou partiellement.
- 2) Le demandeur introduit un recours au Gouvernement contre le refus de permis. En principe, lorsqu'il s'agit d'une demande de permis qui aurait dû être soumis aux mesures particulières de publicité et que la commune n'y a pas procédé, le Gouvernement devrait enjoindre la commune à organiser les mesures particulières de publicité (art. 123, alinéa 2) et statuer ensuite. En pratique, il arrive qu'il ne procède pas ainsi et refuse directement le permis en se basant uniquement sur le fait qu'il n'y a pas eu de mesures particulières de publicité. Cela a pour conséquence, de fait, de priver le requérant de son droit au recours puisqu'en agissant ainsi, le Gouvernement n'examine pas le fond du dossier.

La demande de dérogation au fonctionnaire délégué

Pour refuser un permis, il suffit que soit la commune soit le fonctionnaire délégué soient opposés au projet. La commune étant la première, chronologiquement, à se prononcer, la demande de dérogation n'a de sens que si elle envisage d'accorder le

permis. En outre, en application de l'article 323, la commune a l'obligation de faire une proposition motivée de dérogation (si elle souhaite qu'elle soit accordée) lorsque le projet s'écarte des prescriptions d'un PCA ou d'un permis de lotir. Donc, non seulement le collège communal a le droit de décider d'adresser ou non au fonctionnaire délégué la demande de dérogation mais, s'il le fait, c'est qu'il souhaite qu'elle soit accordée. Dans un PCA ou un permis de lotir, il doit en plus motiver sa proposition de dérogation. Refuser le permis après avoir sollicité et obtenu du fonctionnaire délégué la dérogation serait une contradiction dans l'attitude communale.

Conclusions

- 1) Les mesures particulières de publicité sont obligatoires lorsque le projet est dérogoire à un permis de lotir, un PCA, un RRU ou un RCU, et que la commune envisage d'accorder le permis. Elles sont, de facto, facultatives si la commune souhaite refuser le permis.
- 2) L'avis préalable du fonctionnaire délégué est obligatoire lorsque la commune n'est pas décentralisée, que le projet est situé hors d'un permis de lotir ou d'un PCA et que la commune envisage d'accorder le permis. Il est facultatif si la commune souhaite refuser le permis.
- 3) L'obtention, auprès du fonctionnaire délégué, de l'octroi de la dérogation est obligatoire et doit être demandée explicitement (et motivée s'il s'agit d'une dérogation à un PCA ou un permis de lotir) si le projet n'est pas conforme à un PCA, un permis de lotir, un RRU ou un RCU et que la commune envisage d'accorder le permis. Elle est contradictoire si la commune souhaite refuser le permis.

Tableau récapitulatif

Commune décentralisée, TMI ou projet situé dans PL ou PCA	Projet conforme au PL, PCA, RRU ou RCU	Intention du Collège communal avant MPP	Mesures particulières de publicité	Intention du Collège communal après MPP	Avis du fonctionnaire délégué	Accord du fonctionnaire délégué sur les dérogations
OUI	OUI	accorder	NON	sans objet	NON	sans objet
		refuser	NON	sans objet	NON	sans objet
	NON	accorder	obligatoire	accorder	NON	obligatoire
		incertain	obligatoire	accorder	NON	obligatoire
		incertain	obligatoire	refuser	NON	déconseillé
		refuser	déconseillé	refuser	NON	déconseillé
NON	OUI	accorder	NON	sans objet	obligatoire	sans objet
		refuser	NON	sans objet	déconseillé	sans objet
	NON	accorder	obligatoire	accorder	obligatoire	obligatoire
		incertain	obligatoire	accorder	obligatoire	obligatoire
		incertain	obligatoire	refuser	déconseillé	déconseillé
		refuser	déconseillé	refuser	déconseillé	déconseillé

Légende des abréviations :

- PL : permis de lotir (non périmé)
- PCA : plan communal d'aménagement (en vigueur)
- RCU : règlement communal d'urbanisme
- RRU : règlement régional d'urbanisme
- TMI : travaux de minime importance, dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué

Philippe PEETERS