

RENCONTRE DGO4 – COMMUNES N°5

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION

DU 2 JUILLET 2010

LE PERMIS D'URBANISATION

MAISON DE L'URBANISME

FAMENNE-ARDENNE asbl



Etaient présents :

- Monsieur José SCHWANEN, SPW, DGO4, Direction d'Arlon,
- Madame Mireille DEMUYNCK, Commune de Bertogne,
- Monsieur Freddy VINCENT, Commune de Daverdisse,
- Madame Cécile KIEBOOMS, Commune de Daverdisse,
- Madame Anita BOURGRAFF, Commune de Gouvy,
- Madame Murielle HUBERTY, Commune de Gouvy,
- Madame Anne MORSOMME, Commune de Gouvy
- Monsieur Philippe CARA, Commune de Houffalize,
- Monsieur Michel MARTIN, Commune de Houffalize,
- Monsieur Stéphane MONFORT, Commune de Houffalize,
- Monsieur Cédric LERUSSE, Commune de La Roche-en-Ardenne,
- Monsieur Mehdi BOUHRI, Commune de Libin,
- Monsieur Louis-Marie LIBAN, Commune de Libin,
- Madame Bernadette LAMY, Commune de Manhay,
- Monsieur Philippe PERET, Commune de Marche-en-Famenne,
- Madame Marylène RENARD, Commune de Marche-en-Famenne,
- Madame Nathalie HENQUINET, Commune de Nassogne,
- Madame Laurence ARNOULD, Commune de Nassogne,
- Monsieur Christian ANTOINE, Commune de Rendeux,
- Monsieur François COLLIGNON, Commune de Rendeux,
- Madame Chantal BASSIAUX, Commune de Tellin,
- Monsieur Walter JORIS, Commune de Tenneville,
- Monsieur Freddy COPINE, Commune de Wellin,
- Madame Bénédicte MONFORT, Maison de l'Urbanisme Famenne-Ardenne.

Etait excusée :

- Madame Annick BURNOTTE, Maison de l'Urbanisme Famenne-Ardenne,
- Monsieur Philippe MARÉCHAL, Commune de Vielsalm,
- Madame Annelise ROBIN, Commune de Vielsalm,
- Madame Bernadette DECOLLE, Commune d'Erezée,
- Commune de Libramont.

1. Introduction

Le permis de lotir fera place au permis d'urbanisation dès le 1^{er} septembre 2010. Ce virage important a été anticipé. En effet, le décret Resa Ter qui en est l'origine a déjà plus d'un an. Un arrêté du 30 juin 2009 précise le contenu de la composition des demandes de permis d'urbanisation et la circulaire ministérielle du 3 juin 2010 – non encore parue au Moniteur - précise certains aspects de la législation. De plus, fin octobre, un vade mecum sur le permis d'urbanisation sera publié. Il comportera deux volets, le premier sera conceptuel tandis que le second abordera des exemples concrets. Un site internet présentant des dossiers exemplaires devrait compléter cette panoplie d'outils.

Cette législation sur le permis d'urbanisation risque de subir quelques modifications dans le cadre de l'évaluation du CWATUPE entamée par le Ministre. Celle-ci se déroule en trois phases. La première, dont font partie les différentes circulaires, a pour objectif d'éclaircir la législation afin de la rendre applicable. La seconde correspondra à la promulgation d'arrêté visant à modifier certains points du Code. Enfin, des modifications décrétales sont prévues dans la troisième phase et ce pour la fin de la législature. Enfin, une réorganisation du Code facilitera son emploi tout en limitant les multiples références internes.

L'introduction du permis d'urbanisation est un pari pour un aménagement réfléchi et cohérent, gageons que le pari sera réussi !

2. Le permis d'urbanisation : précisions législatives

Monsieur Schwanen a présenté un PowerPoint réalisé à partir du travail de Monsieur André Delecour, Directeur – Fonctionnaire délégué de la Direction de Liège 1. Ces documents sont disponibles sur le site internet de la Maison de l'Urbanisme Famenne-Ardenne, dans l'onglet « Outils ».

Cette présentation précise les objectifs du permis d'urbanisation, en définit la notion et ses conditions de mise en œuvre. Elle décrit également les éléments constitutifs d'un dossier de PU°, aborde les différentes procédures de dérogation et l'évolution dans le temps du permis d'urbanisation vers un document à valeur de RUE. Quelques dias sont consacrées aux dispositions transitoires.

Sans reprendre tous les éléments de ce PowerPoint, certaines réflexions sont mentionnées ci-dessous :

- L'objectif des permis de lotir/d'urbanisation et des permis de constructions groupées est de tendre à une cohérence d'ensemble. Mais, puisque les constructions groupées ne font intervenir qu'un architecte et n'induisent qu'un chantier unique, la cohérence est plus facilement atteinte que dans le cas d'un permis de lotir.
- Garantir à l'acquéreur que sa parcelle est constructible et que la voirie est équipée est un autre objectif des permis de lotir/d'urbanisation.
- Les permis de lotir sont aujourd'hui figés dans des conceptions de l'habitat qui ne correspondent plus nécessairement à la réalité sociale d'aujourd'hui. Les nouveaux permis d'urbanisation pourront évoluer dans le temps. La réforme prévoit également de faire évoluer les anciens permis de lotir.
- La définition du permis d'urbanisation donnée par le CWATUPE introduit la notion de conception urbanistique. Il ne s'agit donc plus d'un simple découpage parcellaire figé comme dans le cas d'un permis de lotir mais d'une réelle gestion de l'espace, d'un projet réfléchi dans sa globalité.

- Le permis d'urbanisation « vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ». Cette définition donnée par l'article 88 du CWATUPE signifie que la majorité des biens concernés seront destinés, en tout ou en partie, à l'habitation. Elle se base donc sur les intentions des propriétaires. C'est-à-dire que si un propriétaire souhaite diviser un terrain sans destiner les parties obtenues à la construction d'habitation, le PU° ne sera pas d'application. On considère de 5 ans la « durée d'une intention ». Il faut donc être particulièrement attentif aux divisions notariales, notamment, afin d'éviter le contournement de la loi qui est punissable.
- L'article 88 stipule également que la première étape de la « mise en œuvre de l'urbanisation est la division cadastrale d'un bien en au moins deux lots non bâtis [...] ». Deux remarques doivent être soulevées à ce sujet. Tout d'abord l'adjectif « cadastrale » ne doit pas être considéré, il s'agit d'une « erreur » textuelle. Ensuite, la notion de bâti, qui revient à plusieurs endroits dans la législation, fait référence à un élément significatif. Si un lot possède une cabine électrique ou un abri en tôle pour animaux, il ne pourra être considéré comme bâti.
- L'article 90 précise les conditions nécessaires pour la dispense d'un PU° lorsque la division d'un bien se fait entre deux constructions situées à front de voirie équipée, distantes de maximum 100 m dont le permis d'urbanisme a été délivré depuis au minimum 5 ans (à dater du 1/09/2010). Les « constructions » dont il est ici question ont été clairement identifiées dans les travaux parlementaires comme des bâtiments destinés au logement à titre principal.
- Les dossiers de PU° comprennent trois (ou quatre) grandes parties :
 1. Les *options d'aménagement* auxquelles on ne peut déroger et qui sont en rapport étroit avec le contexte dans lequel s'inscrit le PU°. Elles s'attachent à l'organisation générale de la zone concernée (énergie, transports, infrastructures...)
 2. L'*option architecturale d'ensemble* à laquelle on peut déroger sans pour autant aller à l'encontre des options d'aménagement permet une visualisation précise du futur lotissement. Elle définit les zones constructibles, donne une idée du découpage parcellaire... **Attention**, ce parcellaire n'a qu'une valeur indicative.
 3. Les *prescriptions* sont facultatives dans le périmètre d'un RCU ou d'un RGBSR par exemple.
 4. Un *dossier technique* accompagne la demande lorsque le PU° implique la modification, l'ouverture ou la suppression d'une voirie communale. Les démarches liées aux travaux de voiries sont complexes puisqu'elles nécessitent de jongler avec la loi de 1841 et l'article 129bis du CWATUPE. Monsieur Schwanen en éclaircira quelques points dans un courrier adressé aux communes.
- Pour que les documents d'un PU° acquièrent pour un lot valeur de RUE, il est nécessaire que les travaux associés à ce lot aient fait l'objet d'une déclaration visée à l'article 139. Il s'agit d'une déclaration dressée par le Collège certifiant que les travaux sont ou ne sont pas achevés dans les délais, ont ou n'ont pas été réalisés dans le respect du permis.
- Lorsque les documents d'un PU° ont acquis valeur de RUE, une modification aux options d'aménagement entraînera une procédure identique à la modification d'un RUE comme décrit à l'article 33. Cette démarche est très lourde puisque qu'elle nécessite entre autre une évaluation environnementale et une sanction ministérielle. Mais puisqu'un RUE n'a pas valeur réglementaire, une solide motivation suffit à s'en écarter. L'article 33 sera donc, sans doute, très peu utilisé.

Pour terminer, rappelons que nous sommes des aménageurs et non des juristes. Lorsque le droit n'explique pas tout, il faut revenir aux objectifs du législateur et il sera parfois nécessaire de créer la jurisprudence pour clarifier certains points.