

LE PERMIS D'URBANISATION



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE
DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DU LOGEMENT, DU PATRIMOINE ET DE L'ÉNERGIE

LE PERMIS D'URBANISATION - Décret du 30 avril 2009 - AGW du 30 juin 2009
FORMATION D604



Service public de Wallonie

Province de LIEGE
Commune de PLAINEVAUX

PERMIS DE LOTIR

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,
Vu la demande introduite par M^r Frédéric BRACCNIER, rue Strivay, à PLAINEVAUX
(réintroduction du lotissement ayant
été relative à un lotissement à créer à Plainevaux; fait l'objet du permis du 26/2/1966
Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 26 Janvier 1966.
Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;
Vu l'article 90,6° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la
susdite loi;
Vu l'arrêté royal du 19 avril 1962 sur l'instruction des demandes de permis de lotir;
Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le lotissement, de
plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi;
Attendu que le dispositif de l'avis émis en application de la susdite loi par le
fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire
n° 10-256-3/10 du 9 Juin 1966. **AVIS FAVORABLE.**
est libellé comme suit:
aux conditions suivantes :

1°) Les lots n° 3993, 3994, 3995, 3996 et 3997 seront exclus du présent
accord tant que le tracé de la route n° 4 qui les dessert et qui tra-
averse une parcelle communale boisée n'aura pas été approuvé par le Conseil
communal de Plainevaux; il y a lieu également d'exclure provisoirement
le lot n° 715 sur lequel la route n°4 pourrait être éventuellement dé-
placée;

2°) quoiqu'il en soit, à ce sujet, je suppose que les zones
1, 2 et 3 indiquées sur le nouveau plan correspondront respectivement
aux zones C, B et A du premier projet, c'est-à-dire :

Zone 1:-
Constructions à deux niveaux; 6m.25 maximum sous corniche; toi-
tures à deux ou plusieurs versants, de pente de 22,5° minimum;
hauteur maximum au faîtage: 10 m.
J'ajoute à ces prescriptions qu'il est bien entendu que le fai-
tage sera du type traditionnel et que la pente maximum, des toi-
tures sera fixée à 40°.

Zone 2 :
bungalows couverts de toitures à deux pentes minimum, de 22,5°
de pente maximum; hauteur sous corniche prise au niveau haut de
terrain : 4 m. maximum.

(voir suite au verso)

ARRETE

Article 1er. Le permis de lotir est délivré à M^r BRACCNIER Fréd. qui devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire
délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire;

2°

Article 2. Expédition du présent arrêté est transmis au demandeur et au fonctionnaire
délégué de l'Administration de l'Urbanisme.
Le 15 Juin 1966.

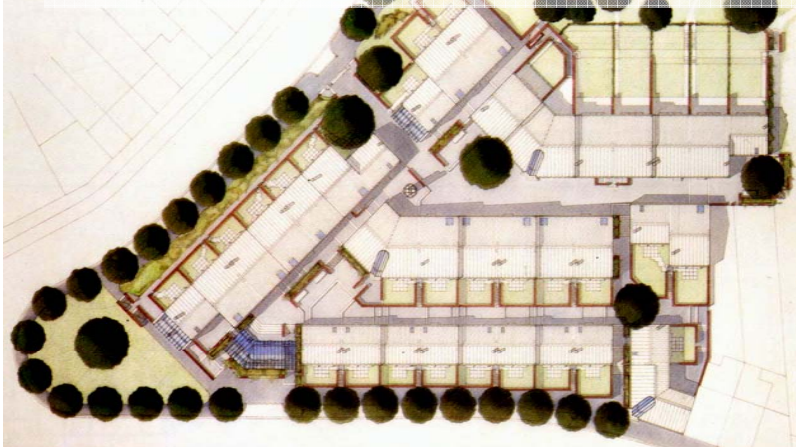
Par le Collège:
Le Bourgmestre
Le Bourgmestre



Permis de lotir, cahier de prescriptions et plan terrier - juin 1966, il y a 44 ans !

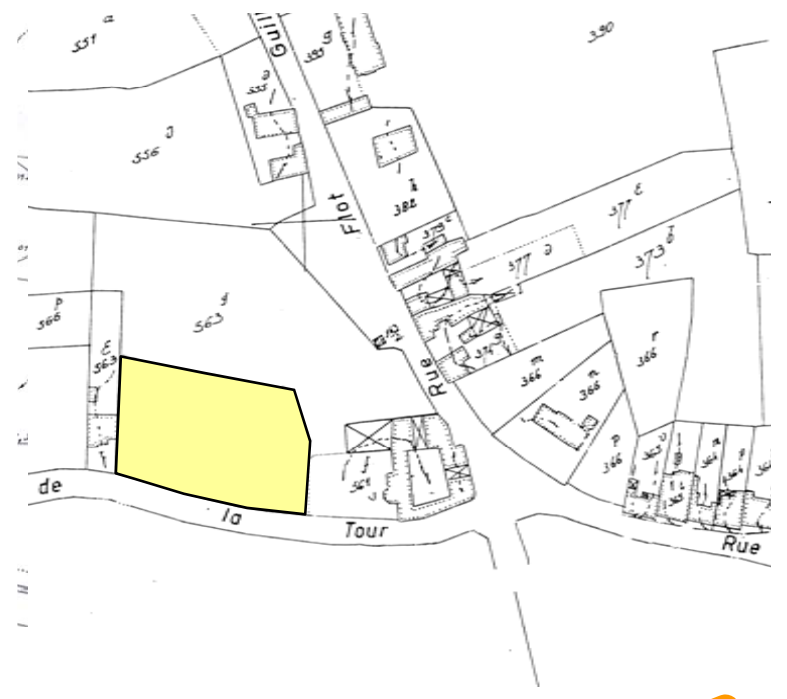
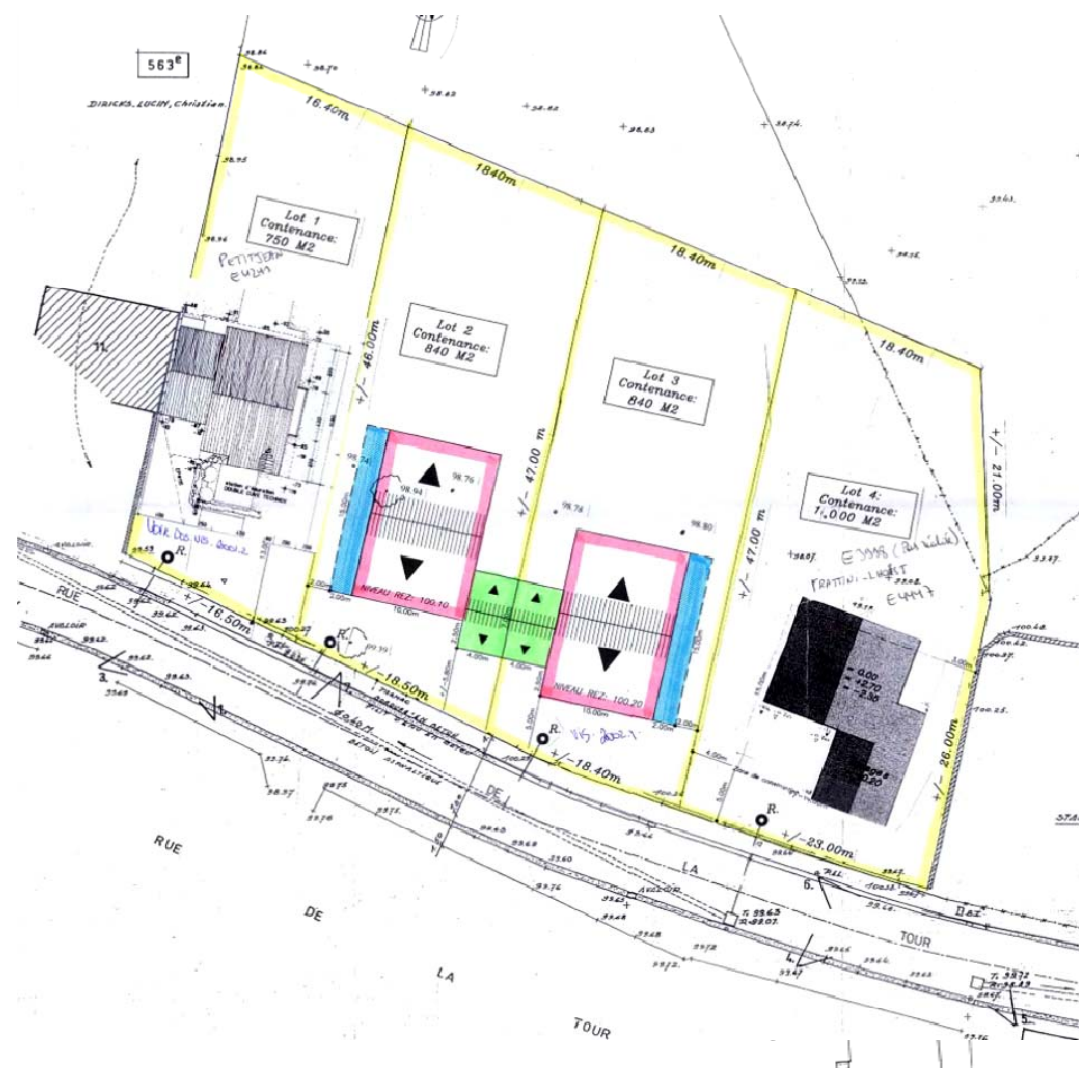
Le permis d'urbanisation s'inscrit dans le cadre général de la production du bâti, pour laquelle sont identifiés 2 modes usuels bien distincts :

Le permis d'urbanisme de constructions groupées : le projet d'ensemble à réaliser est proposé globalement par un maître d'ouvrage unique sur la base d'une étude architecturale résultant souvent d'un seul maître d'œuvre. On le nomme également chantier groupé eu égard au mode opératoire (un seul chantier). A noter que l'art. 126 relatif aux « constructions groupées » a été abrogé par le décret du 30 avril 2009. Seuls les termes « permis d'urbanisme de constructions groupées » figurent dans les textes, sans définition expresse.

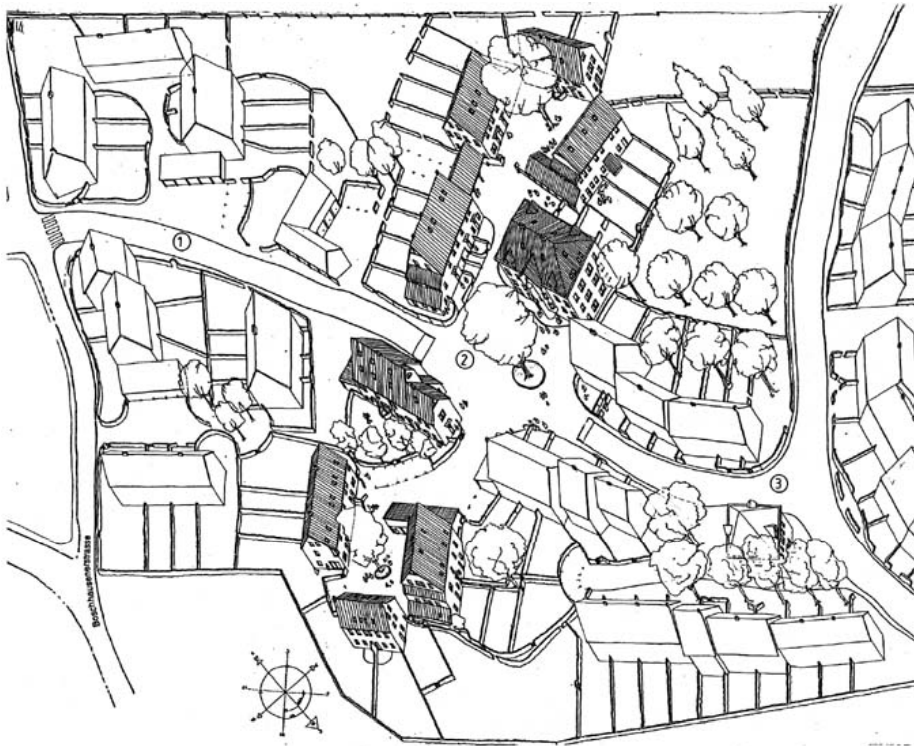


LIEGE - QUARTIER BERNALMONT

Le permis de lotir : le projet d'ensemble est proposé globalement via un permis de lotir qui définit le cadre général dans lequel viendront s'inscrire des acteurs multiples (chaque logement a son maître d'ouvrage et son architecte), la cohésion repose donc sur des règles et prescriptions " théoriques " et abstraites qui vont tenter d'atteindre la cohérence d'ensemble.

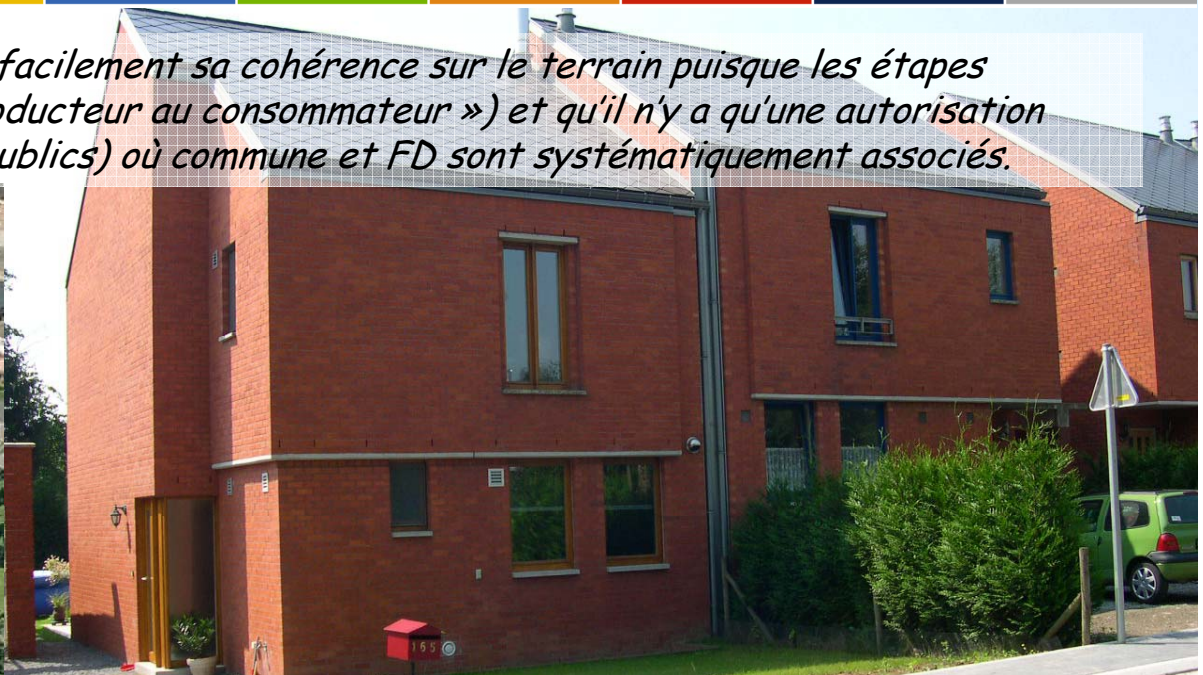


Le mode opératoire du 1^{er} trouve plus facilement sa cohérence sur le terrain puisque les étapes intermédiaires sont limitées (« du producteur au consommateur ») et qu'il n'y a qu'une autorisation (ensemble des bâtiments et espaces publics) où commune et FD sont systématiquement associés.



LA CALAMINE - KELMIS - QUARTIER NOS CITE

Le mode opératoire du 1^{er} trouve plus facilement sa cohérence sur le terrain puisque les étapes intermédiaires sont limitées (« du producteur au consommateur ») et qu'il n'y a qu'une autorisation (ensemble des bâtiments et espaces publics) où commune et FD sont systématiquement associés.



LIEGE - LAVANISTE VOIE

Quant au second, seules les prescriptions et le plan de lotissement serviront de cadre de référence pour les candidats bâtisseurs et la seule autorité communale qui aura à prendre position. Ces règles ne sont pas seulement un "code de bonnes pratiques" urbanistiques et architecturales, mais également des règles de droit qui vont déterminer le rôle de chacun, particulièrement la commune et les tiers.



LIEGE - Rocourt

Au travers du permis d'urbanisation, le législateur semble vouloir trouver une voie médiane où l'essentiel des règles relève davantage de la conception urbanistique que du droit au sens usuel.

Est-ce possible ?

Extraits des commentaires des articles et de l'exposé des motifs:

« Partant du souci légitime d'organiser la protection des acquéreurs de lot, les législateurs successifs ont fait du permis de lotir un document de composition urbanistique à valeur réglementaire.

Le contenu même du permis de lotir, eu égard au plan de division qui l'accompagne, conduit à figer réglementairement et sur un très long terme la trame parcellaire qui en constitue la base.

Constat de l'incapacité d'adapter les formes urbaines issues des permis de lotir non périmés face aux nouveaux défis de la société : l'évolution de la cellule familiale, l'avenir socio-économique, l'accroissement des valeurs foncières ou encore le coût énergétique des bâtiments, du mode d'urbanisation autant que des transports.

D'où la double évolution proposée par le texte. D'une part, pour l'avenir, privilégier davantage une démarche de composition urbanistique d'ensemble, plus précisément dans l'hypothèse où s'élabore un projet d'urbanisation fondé sur la modification ou la création d'espaces publics et sans référence à un parcellaire. D'autre part, offrir à la commune l'opportunité d'initier l'évolution des permis de lotir existants en les adaptant progressivement aux besoins sociétaux d'aujourd'hui et de demain. »



Auparavant, l'article 89 ,§1er déterminait les actes soumis au permis de lotir (faits générateurs) et les actes exonérés du permis du permis de lotir.

Depuis la réforme, 2 articles distincts règlent ces aspects : d'une part, l'article 88, d'autre part, l'article 90.

Art. 88. § 1^{er}. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, procéder à l'urbanisation d'un bien, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

" Procéder à l'urbanisation " = objectif visé par les permis d'urbanisation.

Il est bien entendu que la seule définition d'un concept ne suffit pas à l'exigence d'un permis d'urbanisation, encore faut-il procéder à sa mise en œuvre. Cette conception vise principalement la construction de bâtiments destinés à l'habitat.

Par procéder à l'urbanisation d'un bien, on entend une conception urbanistique relative à ce bien et qui vise principalement (1) la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation (2) et, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat.

1. pas de définition, il faut s'en tenir au terme commun, à l'instar de la destination de résidence d'une zone d'habitat

2. A la question de savoir s'il convient d'apprécier subjectivement ou objectivement l'intention du propriétaire, le DATU estime qu'il faut s'en tenir à la destination subjective donnée aux lots dans l'acte de division (= intention subjective du propriétaire).

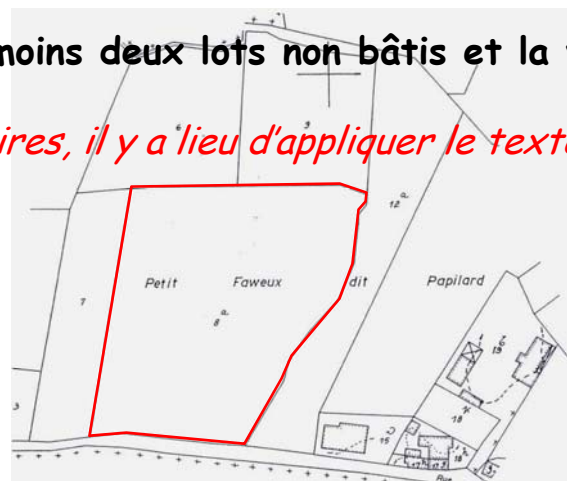
Le permis d'urbanisation vise avant tout à la définition d'un concept urbanistique plutôt que la détermination de règles.

La mise en œuvre = faits générateurs.

La mise en œuvre de l'urbanisation du bien est matérialisée successivement par :

1° la division (cadastrale) du bien en au moins deux lots non bâtis et la vente ou la cession d'au moins un des lots ainsi formés;

pas de précision dans les travaux préparatoires, il y a lieu d'appliquer le texte sans considérer le mot "cadastral" !



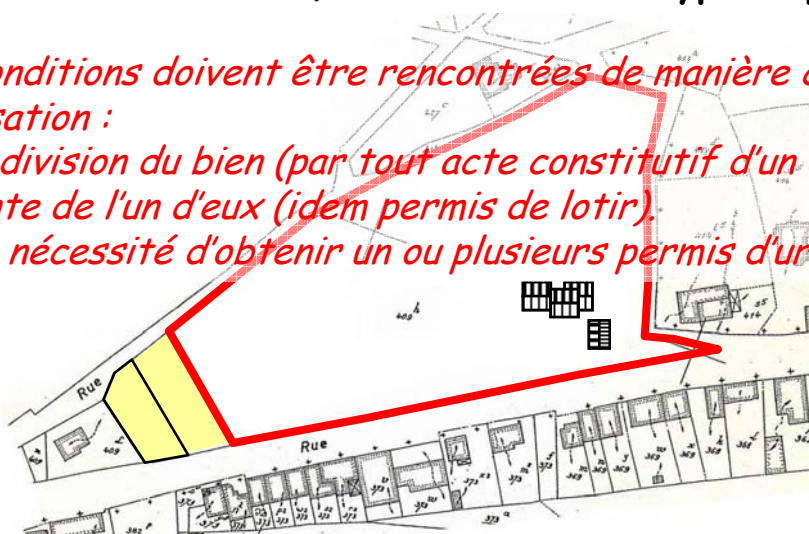
2° l'octroi d'un ou plusieurs permis d'urbanisme relatif à la réalisation de construction ou d'aménagement sur les lots formés.

La division cadastrale visée est celle qui est réalisée par tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse.

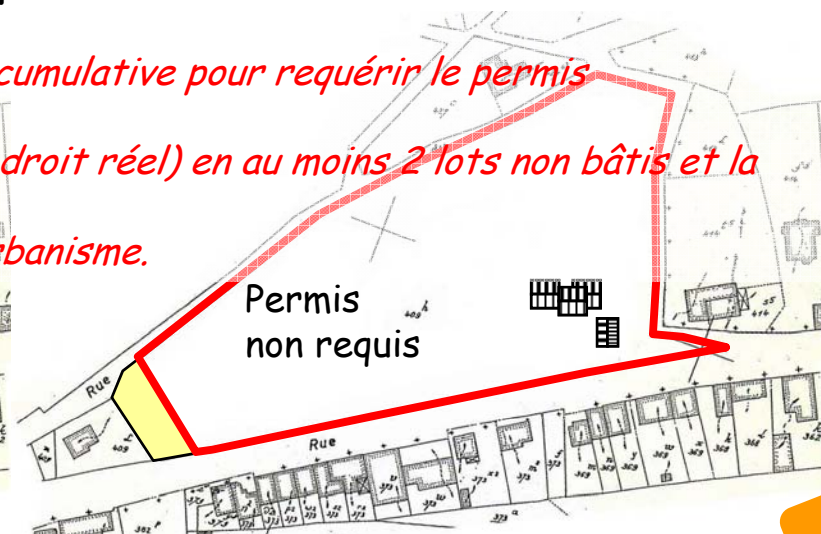
DEUX conditions doivent être rencontrées de manière cumulative pour requérir le permis d'urbanisation :

- la division du bien (par tout acte constitutif d'un droit réel) en au moins 2 lots non bâtis et la vente de l'un d'eux (idem permis de lotir).*
- La nécessité d'obtenir un ou plusieurs permis d'urbanisme.*

Permis requis



Permis non requis



Une disposition identique à celle du permis de lotir permet d'exclure du périmètre du bien certains lots non destinés à l'habitation : rien de neuf.

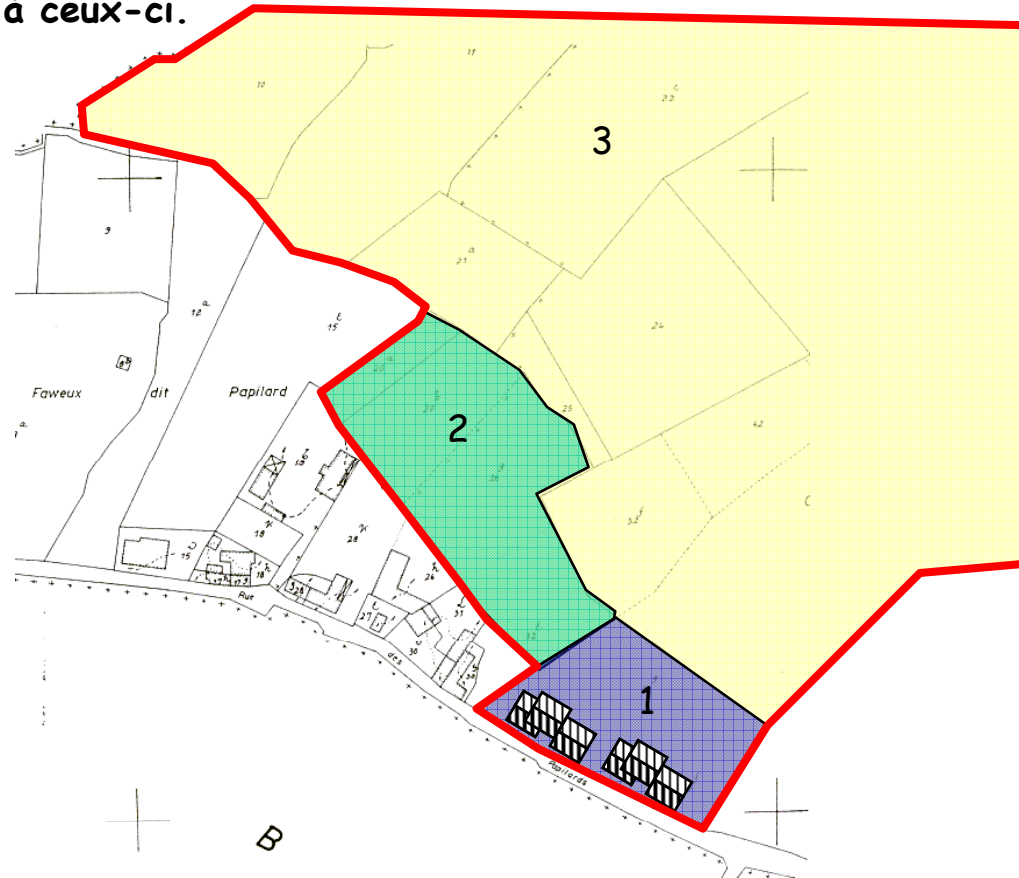
§ 2. À la suggestion du demandeur ou d'office, l'autorité qui délivre le permis d'urbanisation peut exclure du périmètre du permis tous ou certains des lots non destinés, en tout ou en partie, à la construction d'une habitation ou au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout en partie, pour l'habitation ou inaptes à cette destination pour une raison technique ou juridique ou encore déjà construits ou utilisés pour le placement d'une installation fixe ou mobile au sens de l'article 84, § 1^{er}, 1^o, lorsqu'elle estime qu'il n'y a pas d'intérêt à imposer des prescriptions relatives à ceux-ci.

Options d'aménagement:

Lot 1: destiné à la construction d'immeubles d'habitation;

Lot 2: non constructible: valorisation paysagère (prescriptions spécifiques).

Lot 3: à exclure du périmètre.



Le permis d'urbanisation se définit au travers de 3 aspects à considérer distinctement pour leur valeur réglementaire et leurs effets :

- Les options d'aménagement ;
- L'option architecturale d'ensemble ;
- Les prescriptions ;

Cela signifie:

- que ces 3 éléments constitueront la base de la « conception urbanistique » du projet de permis d'urbanisation;
- qu'ils seront les références réglementaires pour:
 - les opérations de divisions « cadastrales » et la vente des parcelles;
 - l'élaboration des projets architecturaux par les acquéreurs et leur architecte;
 - la gestion des permis d'urbanisme subséquents, tant au niveau:
 - de la décision communale,
 - de la décision de suspendre ou non la décision par le fonctionnaire délégué,
 - des recours administratifs,
 - des recours des tiers au CE.

La souplesse souhaitée par le « nouvel » outil d'urbanisation devra bien entendu être limitée par la nécessité d'assurer la sécurité juridique des décisions sous peine de générer un potentiel de contentieux sans pareil.

Pour que cette souplesse ne soit pas un leurre, il est donc impératif de définir clairement ces 3 éléments, (sans risque d'interprétations divergentes), et de faire en sorte que les documents à valeur indicatives ne constituent pas une source d'imbroglie.

Par comparaison, le permis de lotir comprend un plan terrier et un cahier de prescriptions, sans doute de conception rigide, mais d'expression plus simple et univoque.

Le permis d'urbanisation se définit au travers de 3 aspects à considérer distinctement pour leur valeur réglementaire et leurs effets :

- Les options d'aménagement ;*
- L'option architecturale d'ensemble ;*
- Les prescriptions ;*

Il convient cependant de nuancer la définition et donc la portée de chacun des aspects.

Les options d'aménagement:

Les options d'aménagement portent sur les choix opérés quand à l'affectation de la propriété (parties bâties, non bâties, la densité, les accès, les voies de desserte internes, les plantations, l'aménagement de sol, ...).

NON AU REGARD DE L 'AGW !!!! Il faut toutefois relever que l 'AGW du 30 juin 2009, n 'est pas très explicite sur leur définition puisqu 'il se contente de reprendre le texte du décret. La circulaire ministérielle devra apporter les précisions requises.

L'option architecturale d'ensemble:

Comme son nom l'indique, l'option architecturale s'applique aux parties construites, particulièrement les choix retenus pour l'expression des façades, la volumétrie, les matériaux, ... bref, ce qui concerne la réponse apportée architecturalement à un programme donné au regard de son contexte.

*Une précision importante: c'est le concept **d'ensemble** qui est visé par ces options et non la réponse « individuelle » qui relève davantage des prescriptions.*

Les prescriptions:

Elles sont relatives aux constructions et à leurs abords.

A noter que le terme " options " repose surtout sur la notion de concept, en tant qu'orientation, plutôt que sur des dispositions quantitatives ou descriptives précises.

Quid ? Les options d'aménagement et une seule option architecturale d'ensemble ?

§ 3. Le permis d'urbanisation contient :

1° les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts ;

Ces options relèvent davantage de la démarche d'aménagement du territoire et d'urbanisme dans la mesure où elles expriment l'intégration du projet dans son contexte. Elles doivent permettre à l'autorité qui instruit la demande d'apprécier dans quelle mesure celle-ci s'inspire ou non des caractéristiques de son contexte, le cas échéant, favorise la mixité souhaitée au sein des noyaux d'habitat et est susceptible d'en renforcer la cohérence, voire de répondre, fût-ce partiellement, à certains problèmes qui caractériseraient ce contexte, le tout dans le respect de l'article 1^{er} du Code.

... Les éléments devant figurer dans les options d'aménagement sont ceux visés dans le contenu visé à l'article 33, § 2, 1° :

« 1° les options d'aménagement relatives (à l'économie d'énergie et aux transports - Décret du 20 septembre 2007, art . 3, 2° et 3°) aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts ; »

Il s'agit bien d'un « copier - coller »

A noter qu'il n'y a pas d'option architecturale dans le RUE !

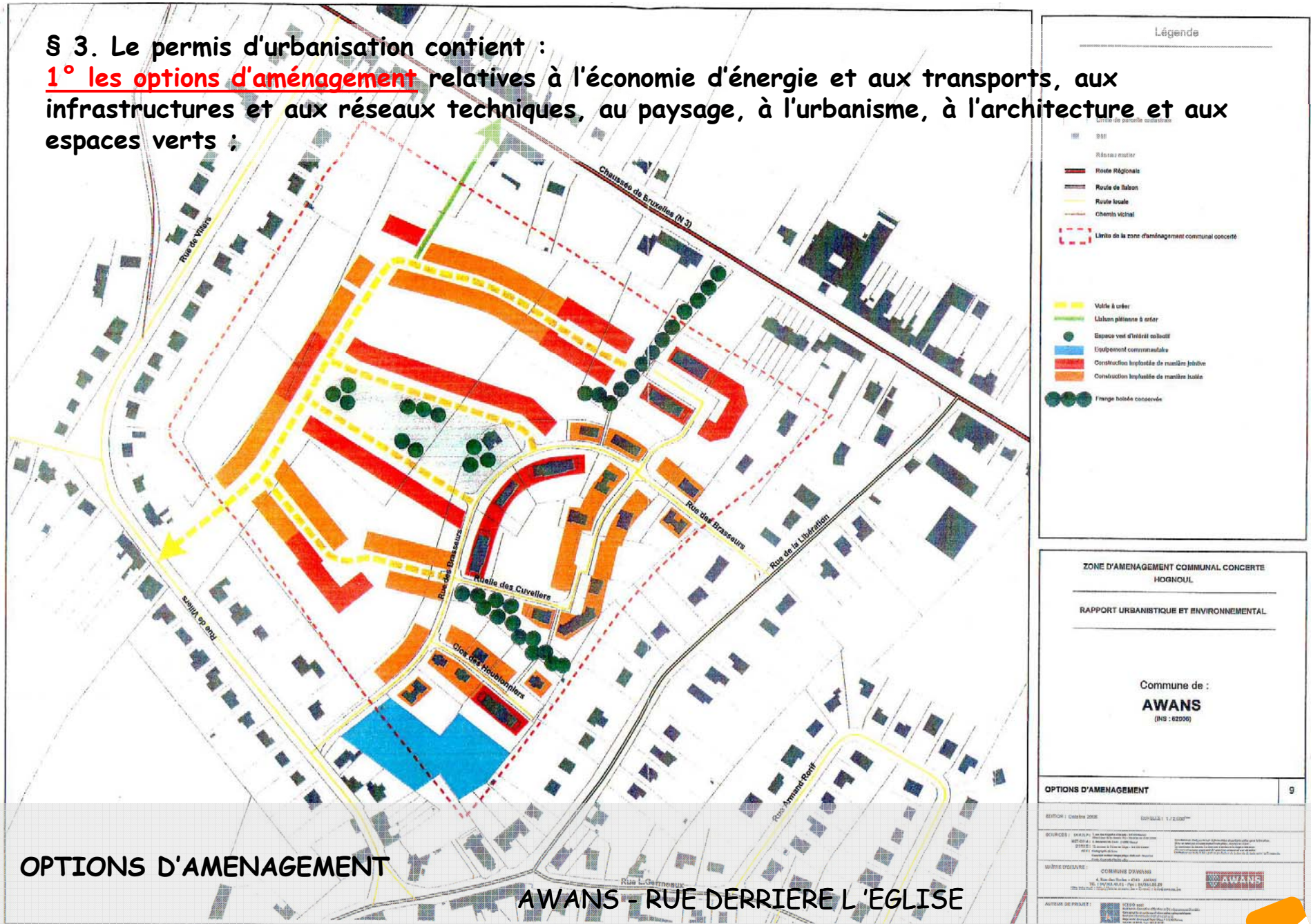
A ce titre, les options d'aménagement ne sont pas susceptibles, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme au sein du périmètre d'un permis d'urbanisation, de faire l'objet d'une dérogation. L'évolution de ces options de base ne peut donc s'envisager que dans le cadre d'une modification du permis d'urbanisation ou de l'adoption d'un rapport urbanistique et environnemental.

Les options d'aménagement = principes fondateurs au regard du contexte.

OPTIONS D'AMENAGEMENT

§ 3. Le permis d'urbanisation contient :

1° les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts ;



OPTIONS D'AMENAGEMENT

AWANS - RUE DERRIERE L' EGLISE

§ 3. Le permis d'urbanisation contient :

1° les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts ;

L'option est une faculté de choix entre plusieurs alternatives dans 8 domaines distincts:

- l'économie d'énergie,
- aux transports, (pourquoi pas plus globalement la mobilité ?)
- aux infrastructures,
- aux réseaux techniques,
- au paysage,
- à l'urbanisme,
- à l'architecture,
- aux espaces verts. (quid des espaces publics ? Uniquement le « vert » ?)

Le législateur n'a cependant donné aucune précision sur les choix possibles, l'obligation d'en respecter la teneur déterminera la limite à ne pas franchir en dérogation.

Il faut cependant relever que les options sont regroupées par 2 pour les 4 premiers thèmes:

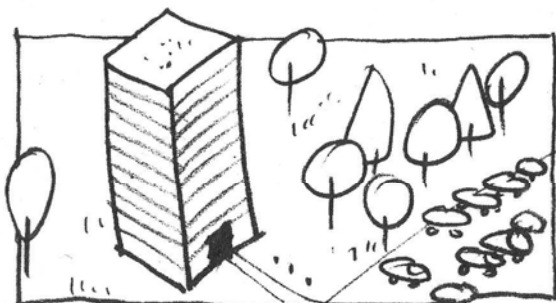
- à l'économie d'énergie et aux transports,
- aux infrastructures et aux réseaux techniques,

La question de la mobilité au sens plus large pourra être définie dans l'un ou l'autre chapitre selon l'opportunité du projet.

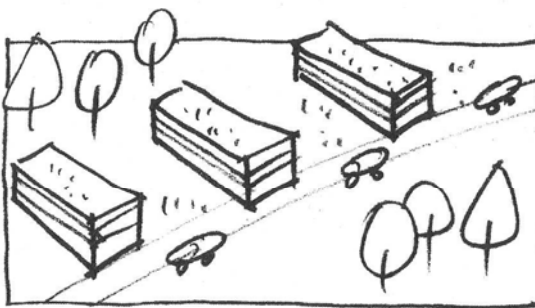
Chaque thème devra être développé. La circulaire ministérielle

OPTIONS D'AMENAGEMENT

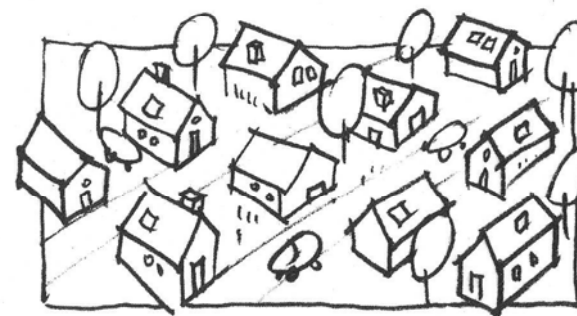
Un COS de densité bâtie de 0,5 c'est au choix:



Une tour de 11 étages



Des petits immeubles de trois niveaux



24 maisons individuelles

La densité peut s'avérer une option essentielle, tant au niveau du seuil minima (ou maxima) « abstrait », que de la manière dont elle peut effectivement se concrétiser sur le terrain.

Il pourra donc y avoir 2 niveaux de lecture, celui qui relève des options d'aménagement pour lesquelles un choix sera opéré parmi les 3 schémas, tandis que l'option architecturale pourra définir plus finement les modalités de réalisation.

Exemple: les 24 maisons individuelles pourraient être réalisées par groupe de 2 à 4, ou selon une structure d'habitat en ordre fermé, il s'agit d'un paramètre de l'option architecturale d'ensemble.

OPTIONS D'AMENAGEMENT

OPTIONS ARCHITECTURALES D'ENSEMBLE

§ 3. Le permis d'urbanisation contient :

1° les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts ;

A ce titre, les options d'aménagement ne sont pas susceptibles, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme au sein du périmètre d'un permis d'urbanisation, de faire l'objet d'une dérogation.

Pour rappel,

Art. 113. Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, **un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :**

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale ;

2° à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation, dans une mesure compatible avec son **option urbanistique**.

*(Pourquoi un autre terme que « options d'aménagement » ?) Il faut lire « **options d'aménagement** »*

Selon l'auteur du texte, il s'agit d'une erreur de « plume ». C'est bien les options d'aménagement qui sont visées.

OPTIONS D'AMENAGEMENT

§ 3. Le permis d'urbanisation contient :

1° les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts ;

A ce titre, les options d'aménagement ne sont pas susceptibles, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme au sein du périmètre d'un permis d'urbanisation, de faire l'objet d'une dérogation.

Pour rappel,

Art. 114. Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, **à titre exceptionnel**, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir **ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o**, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}. **Dans les autres cas**, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué.

L'article 114 limite la compétence du collège aux seules prescriptions visées à l'article 88 §3, 3^o. Cela signifie donc qu'une dérogation à l'option architecturale d'ensemble est visée par « les autres cas ».

En d'autres termes, le collège n'est pas compétent pour accorder la dérogation, mais bien le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué.

OPTIONS D'AMENAGEMENT

2° l'option architecturale d'ensemble qui comprend, au moins, une représentation en trois dimensions, un plan masse qui figurent l'orientation indicative des parcelles, les zones constructibles et le gabarit des constructions ainsi que, le cas échéant, les fonctions complémentaires, les espaces publics et les constructions ou équipements publics ou communautaires ;

L'option architecturale d'ensemble doit permettre de s'affranchir du concept de l'habitat individuel juxtaposé pour mieux exprimer la valeur d'ensemble et donc la cohérence finale au gré des constructions successives.

*A cet égard, le recours fréquent au mécanisme de dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir a pu conduire à un **surenchérissement des opérations individuelles** de construction au détriment de leur harmonie d'ensemble, compte tenu de la proximité ou de la juxtaposition des constructions.*

*L'option architecturale d'ensemble vise en conséquence à fournir aux acquéreurs de lots une **expression urbanistique du futur quartier où ils envisagent de vivre**, cette option pouvant utilement recourir à l'expression combinée en deux dimensions, le plan-masse, et l'expression en trois dimensions, les perspectives. Cette démarche est en outre susceptible de mieux appréhender l'adéquation entre les caractéristiques du paysage, notamment le relief, et l'emplacement des espaces publics d'une part, et, d'autre part, la pertinence de la composition urbanistique qui traduit la manière dont l'auteur du projet du permis d'urbanisation réalise la synthèse entre les contraintes du contexte, l'objectif que vise l'option urbanistique de base et la manière dont le tout pourra être mis en œuvre au travers des actes individuels de construction qui s'ensuivront.*

Il convient de veiller à la complémentarité entre les options d'aménagement et l'option architecturale d'ensemble afin de permettre d'exprimer concrètement la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments, telle qu'insérée à l'article 1^{er} du Code par le décret RESA bis du 20 septembre 2007.

L'option architecturale d'ensemble = principes de la composition architecturale d'ensemble.

2° l'option architecturale d'ensemble qui comprend, au moins, une représentation en trois dimensions, un plan masse qui figurent l'orientation indicative des parcelles, les zones constructibles et le gabarit des constructions ainsi que, le cas échéant, les fonctions complémentaires, les espaces publics et les constructions ou équipements publics ou communautaires ;

L'option architecturale d'ensemble doit permettre de s'affranchir du concept de l'habitat individuel juxtaposé pour mieux exprimer la valeur d'ensemble et donc la cohérence finale au gré des constructions successives.

*A cet égard, le recours fréquent au mécanisme de dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir a pu conduire à un **surenchérissement des opérations individuelles** de construction au détriment de leur harmonie d'ensemble qu'on serait pourtant en droit d'attendre, compte tenu de la proximité ou de la juxtaposition des constructions.*

QUESTIONS:

L'article 113 permet d'envisager de déroger à l'option architecturale d'ensemble.

On a compris que seule l'orientation des parcelles est donnée à titre indicative.

Faut-il en déduire que la valeur réglementaire s'applique :

- à la représentation en trois dimensions,*
 - aux zones constructibles,*
 - au gabarit des constructions,*
- ainsi que, le cas échéant,*
- aux fonctions complémentaires,*
 - aux espaces publics,*
 - aux constructions ou équipements publics ou communautaires, ???*

La réponse est positive, mais une précision doit être apportée pour la représentation en trois dimensions, laquelle ne peut qu'être l'expression d'une potentialité en fonction d'un choix subjectif et exemplatif de ce qui pourrait être réalisé dans le respect des latitudes offertes par les options et les prescriptions. En outre, il n'y a pas, à ce jour, de précision sur la " technique 3D ".

3° des prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords ;

Le cahier des prescriptions fait partie intégrante de la demande de permis d'urbanisation, dans la mesure où ces prescriptions permettent à l'autorité qui délivre le permis d'urbanisme d'assurer la bonne intégration des projets individuels, une fois fixée l'analyse du gabarit de ces projets au regard de la composition d'ensemble.

Une question se pose: le gabarit est-il fixé dans l'option architecturale d'ensemble ou dans les prescriptions ?

A priori, le gabarit doit être fixé dans les options architecturales d'ensemble afin de déterminer la hiérarchie des volumes, mais rien n'empêche que les prescriptions apportent des précisions supplémentaires sur un cadrage plus fin.

4° le cas échéant, le dossier technique relatif à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale.

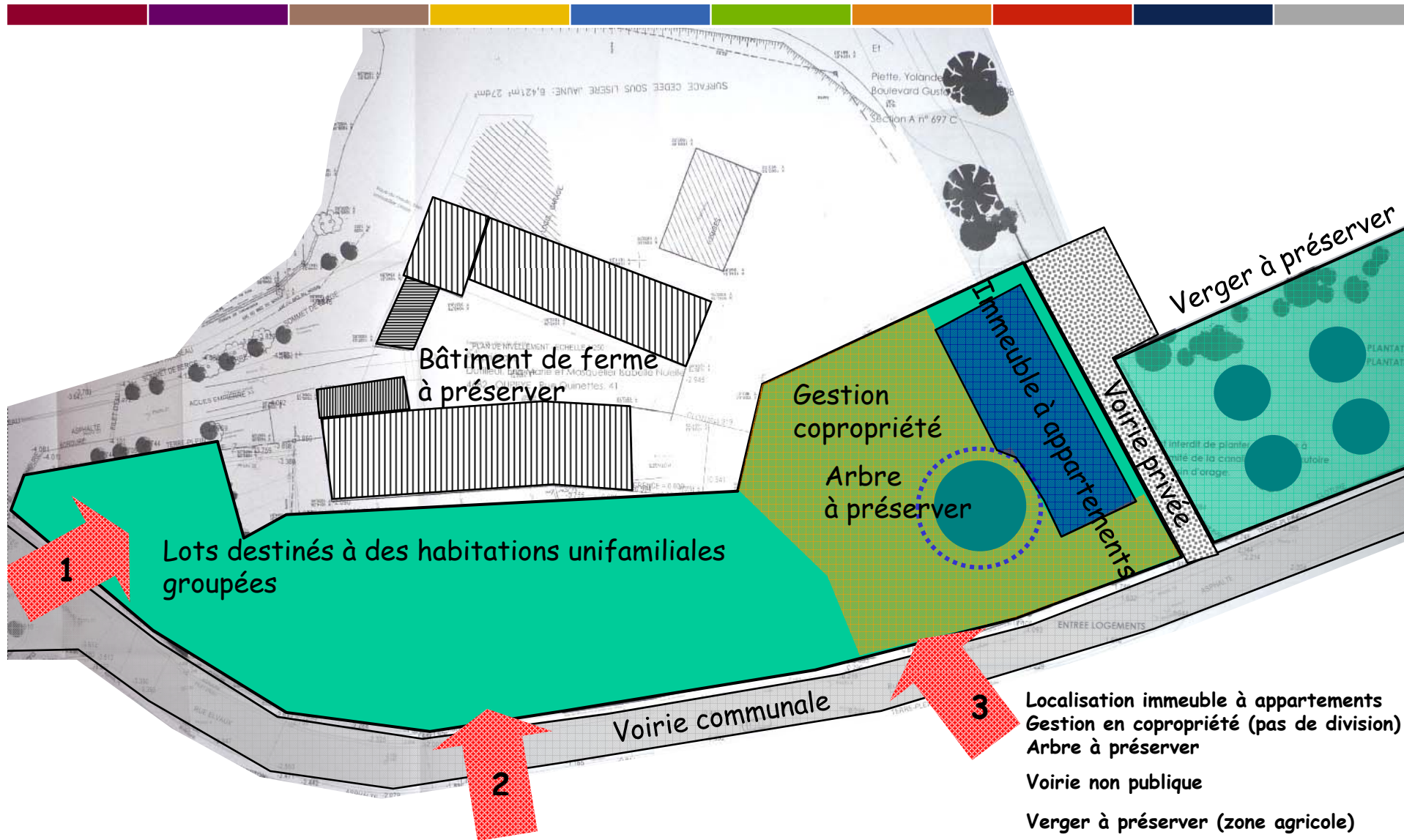
Il est bien évident qu'il ne s'agit pas d'une faculté, mais d'une obligation s'il y a intervention à la voirie communale (modification, création ou suppression) .

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, lorsque le bien est repris dans le périmètre d'un règlement communal d'urbanisme, d'un règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme ou d'un règlement général sur les bâtisses en site rural, le permis d'urbanisation peut ne pas contenir les prescriptions visées au point 3°.

Si le permis d'urbanisation se borne à faire application des prescriptions du RGBSR et qu'une dérogation est nécessaire, c'est le fonctionnaire délégué qui statue.

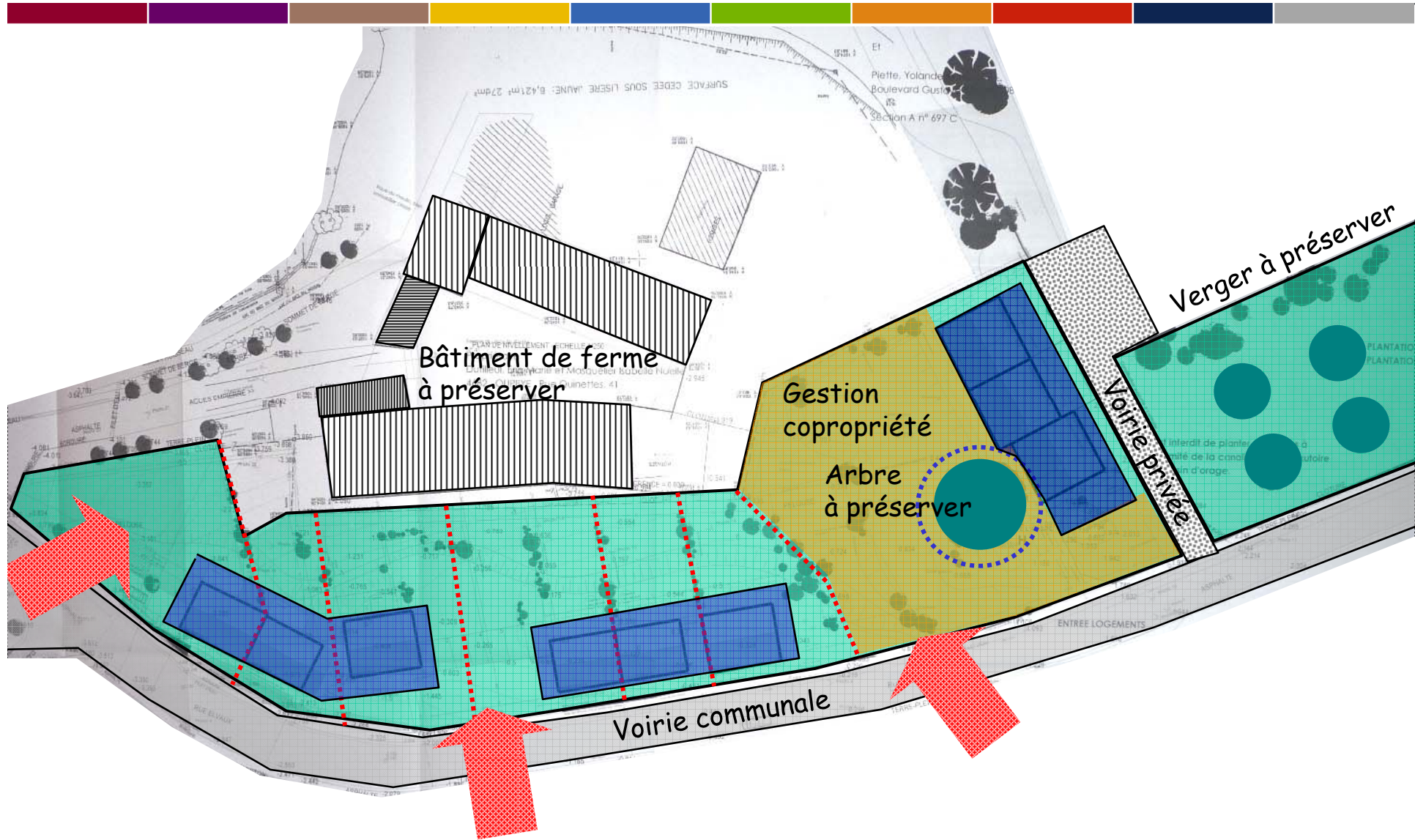
Si le permis d'urbanisation comporte des prescriptions propres relatives aux constructions ou à leurs abords et qu'il faut déroger à ces prescriptions, c'est le collège communal qui est compétent.

Dans certains cas, il y aura donc deux dérogations. A noter également que l'article 417 ne vise que le permis de lotir, mais on peut considérer qu'implicitement le permis d'urbanisation est explicitement visé.



- 3 Localisation immeuble à appartements
Gestion en copropriété (pas de division)
Arbre à préserver
- Voirie non publique
- Verger à préserver (zone agricole)
- 1, 2, 3 : Ouvertures paysagères et vues sur le bâtiment de ferme à préserver

OPTIONS D'AMENAGEMENT



OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE

PLAN MASSE



OPTION ARCHITECTURALE D 'ENSEMBLE VUE 3D

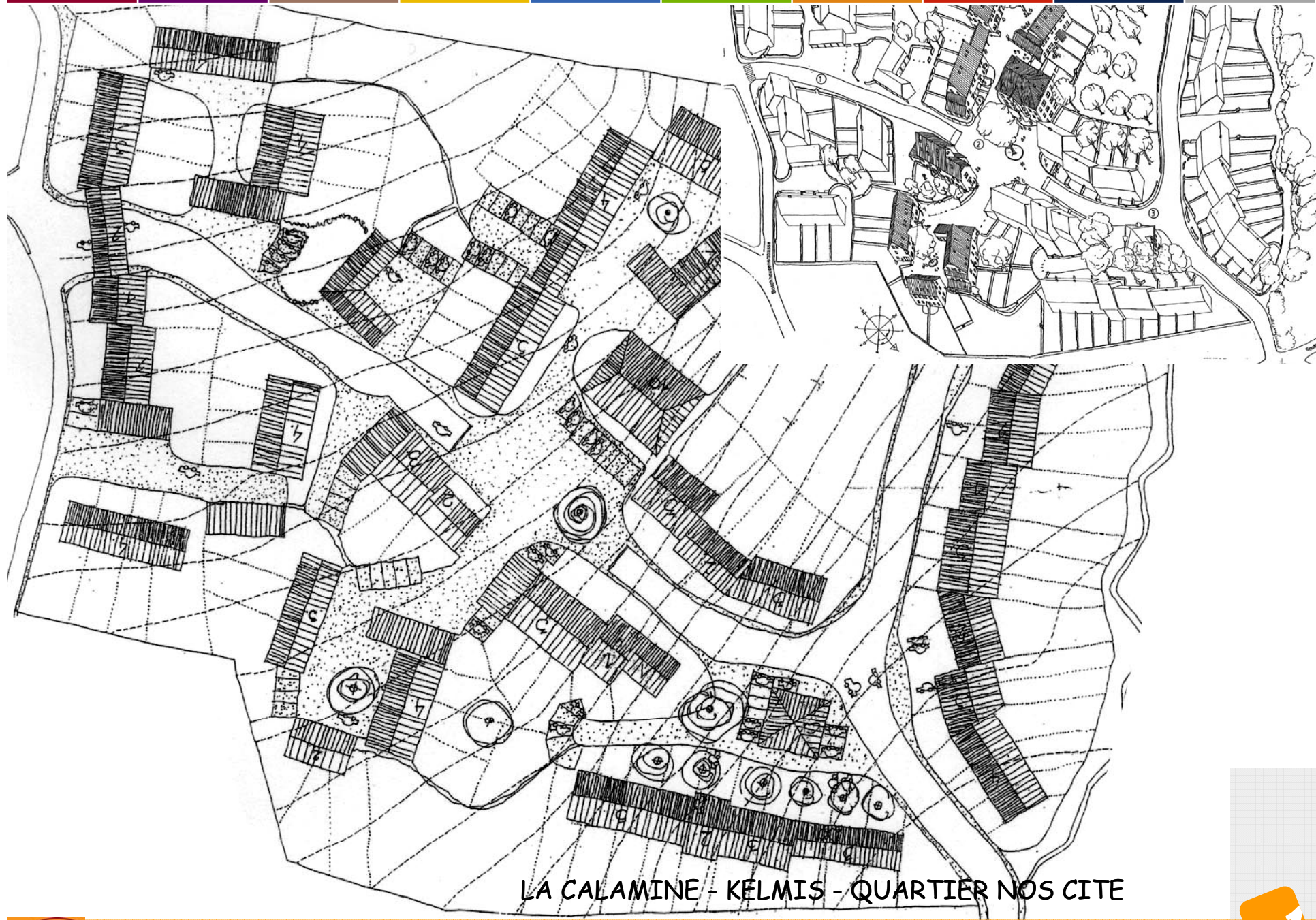


Il est primordial que les options d'aménagement et l'option architecturale d'ensemble reposent sur des concepts clairement identifiables (projet « fort »)! SERAING - PROJET HOME OUGREEN



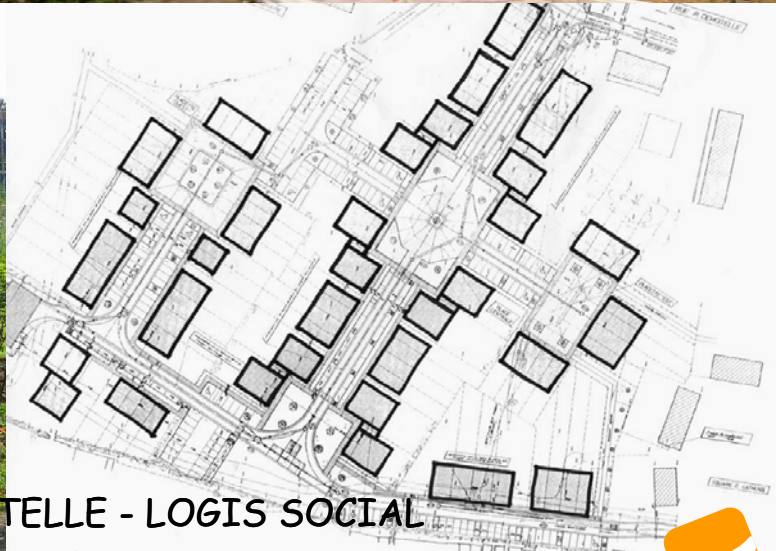


DOLHAIN - LIMBOURG



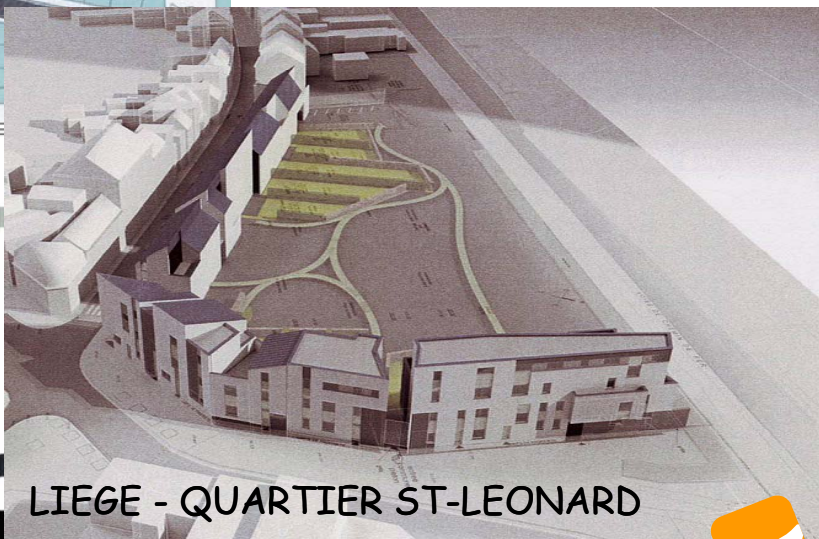
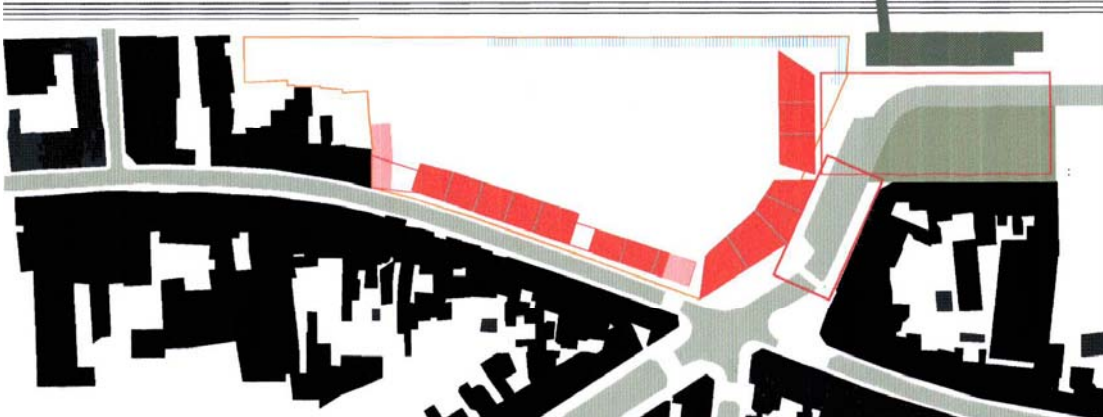
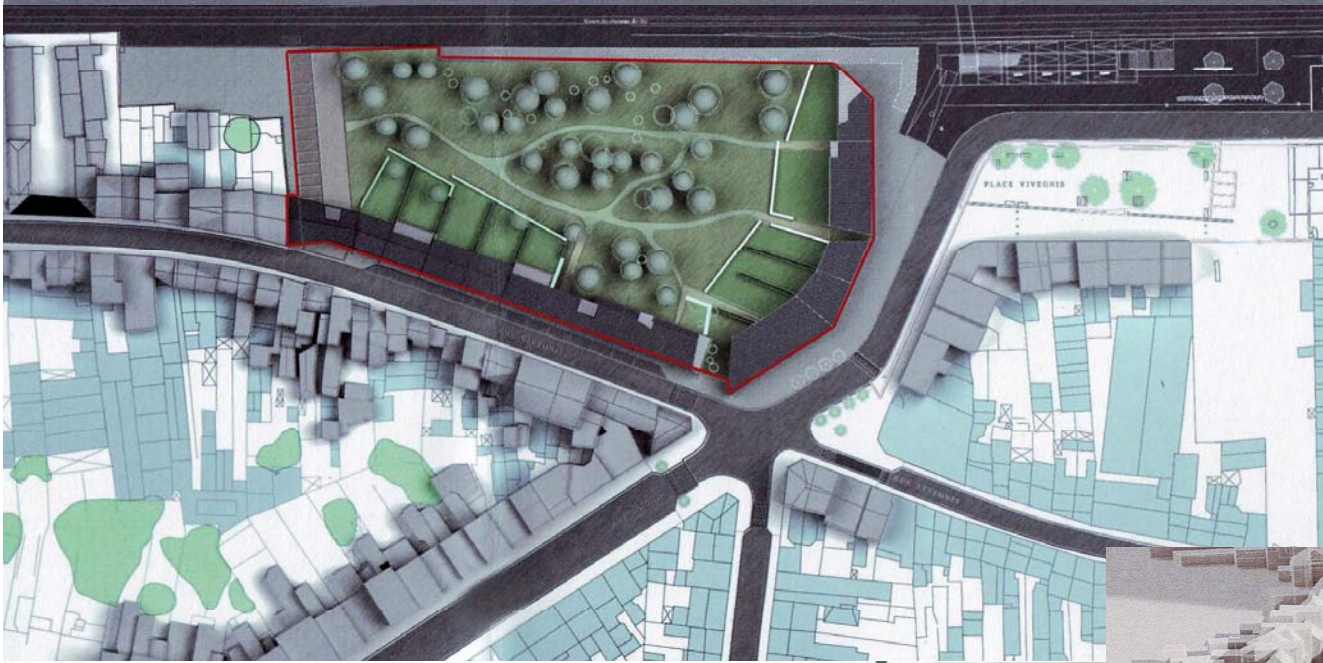
LA CALAMINE - KELMIS - QUARTIER NOS CITE





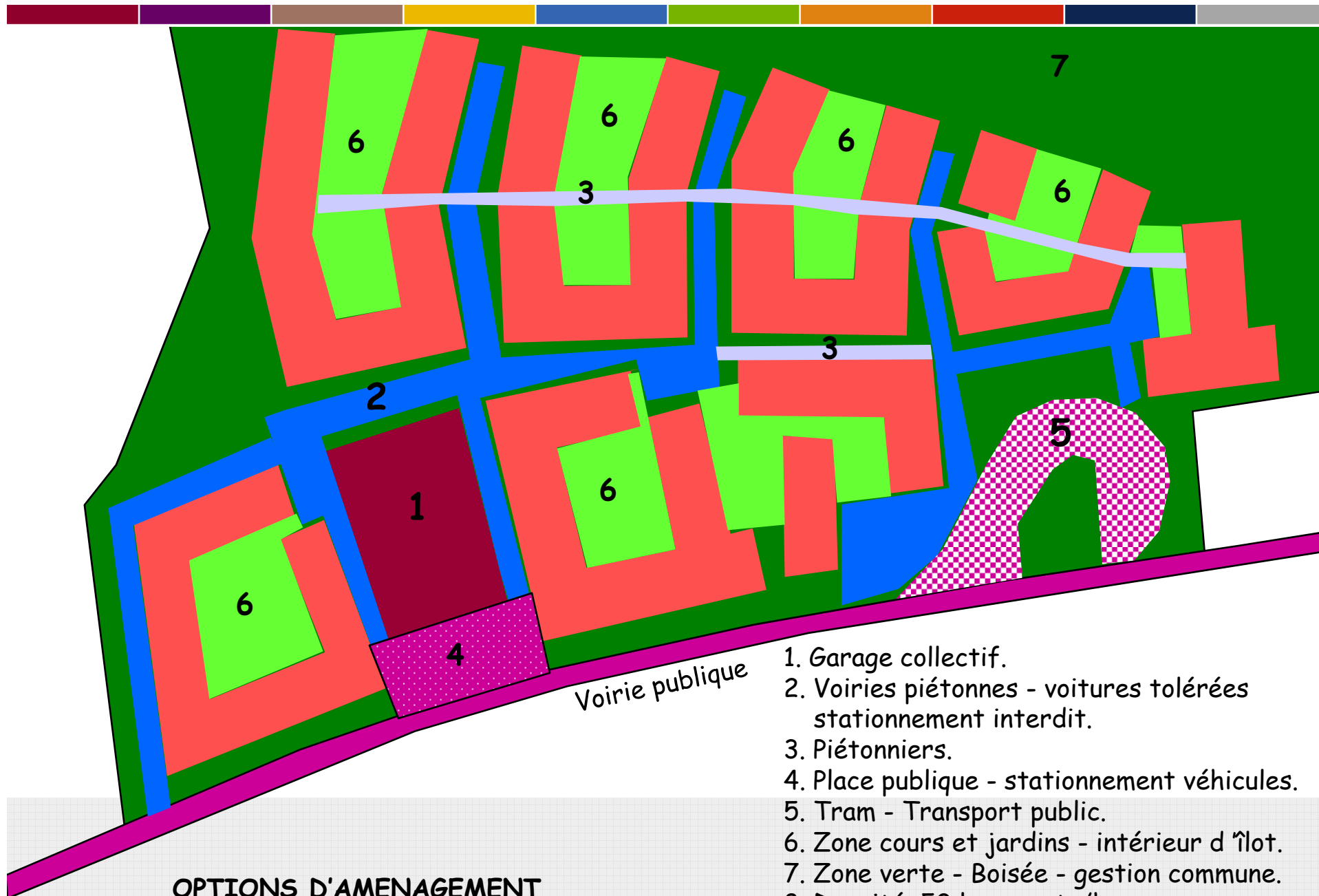
LIEGE - CITE DEMOITELLE - LOGIS SOCIAL





LIEGE - QUARTIER ST-LEONARD





OPTIONS D'AMENAGEMENT

1. Garage collectif.
2. Voiries piétonnes - voitures tolérées stationnement interdit.
3. Piétonniers.
4. Place publique - stationnement véhicules.
5. Tram - Transport public.
6. Zone cours et jardins - intérieur d'îlot.
7. Zone verte - Boisée - gestion commune.
8. Densité: 50 logements/ha







GRAZ - AUTRICHE

25 feet

© 2009 Microsoft Corp





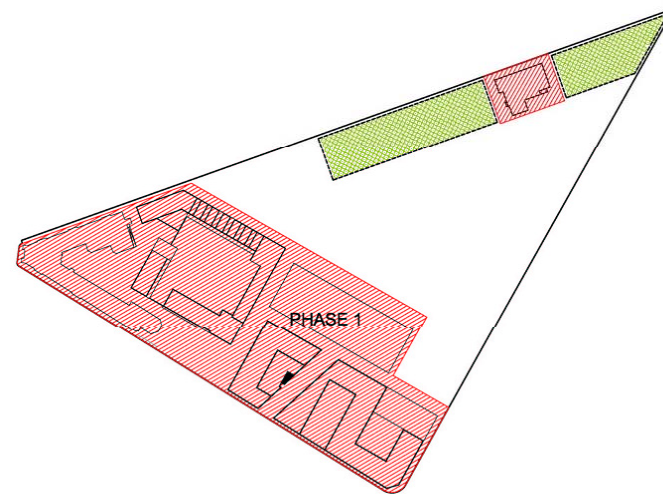
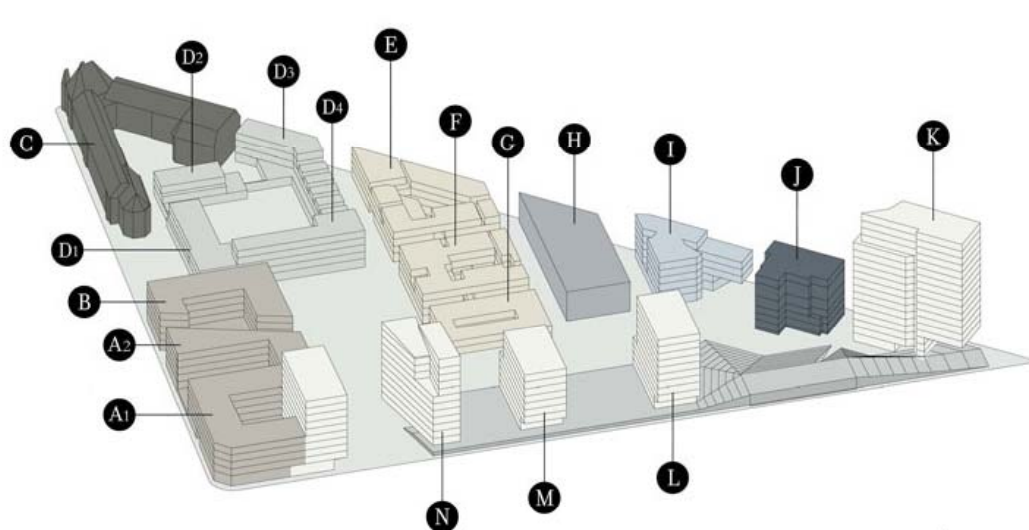
SITE DE BAVIERE
OPTIONS D'AMENAGEMENT: Densité: 590 logt/4 hectares



© POPONCINI & LOOTENS

QUELQUES ILOTS

- Phase 1
 - Phase 2
 - Phase 3
 - Phase 4
- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Lot A B C D J Lot L M N Lot E F G Lot H I K | <ul style="list-style-type: none"> ■ BÂTIMENT D'ANGLE (C) ■ STOMATOLOGIE (J) ■ SALLE DE SPORT (H) ■ LOGEMENTS / DUPLEX (A, B) | <ul style="list-style-type: none"> ■ MAISONS / DUPLEX / APPARTEMENTS (D) ■ APPARTEMENTS (I) ■ LOGEMENTS À COURSIVES EXTÉRIEURES (E, F, G) ■ TOURS (A, K, L, M, N) |
|--|---|---|



| PEPINIERE | ARBRES SITE |
|-----------|-------------|
| PH1 400 | 0 |
| PH2 204 | 28 |
| PH3 144 | 206 |
| PH4 0 | 400 |

PLANTATION DES ARBRES

PHASE 1: 0 - 2 ANS
 PHASE 2: 2 - 4 ANS
 PHASE 3: 4 - 6 ANS
 PHASE 4: 6 - 8 ANS

MICHEL BERNHARD PAYSAGISTE G.P.L.S.
 29 RUE DU MINARD 75004 PARIS
 T. +33 1 46 08 01 F. +33 1 46 01 96 00

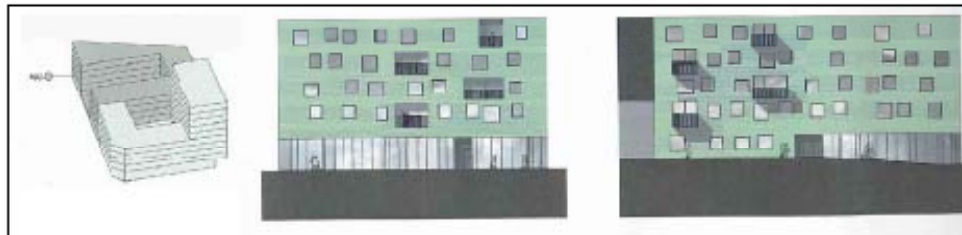
© POPONCINI & LOOT



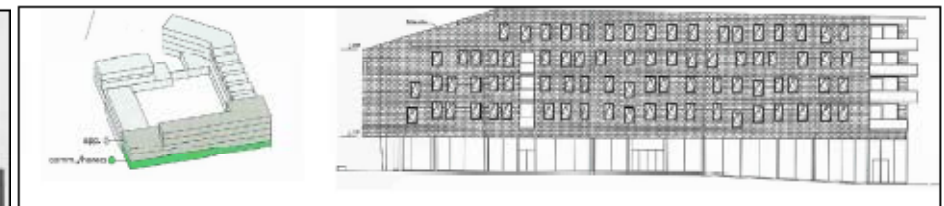
Bavière Avant-Projet, bâtiment A1, Driesen – Meersman – Thomaes.



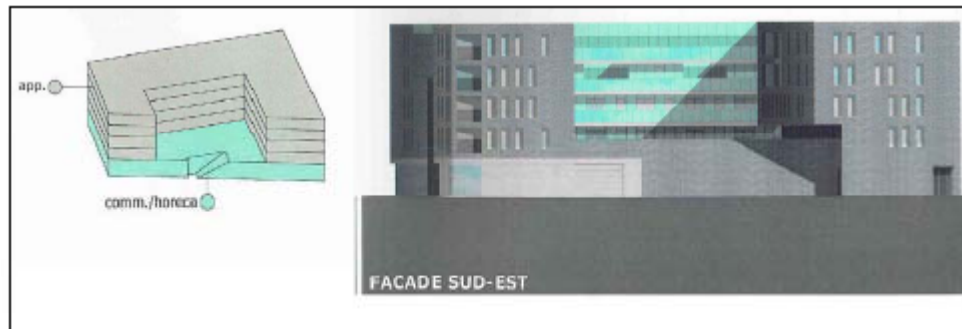
Bavière Avant-Projet, bâtiment D1 et D2, Artau & Partenaires.



Bavière Avant-Projet bâtiment A2 Anorak.



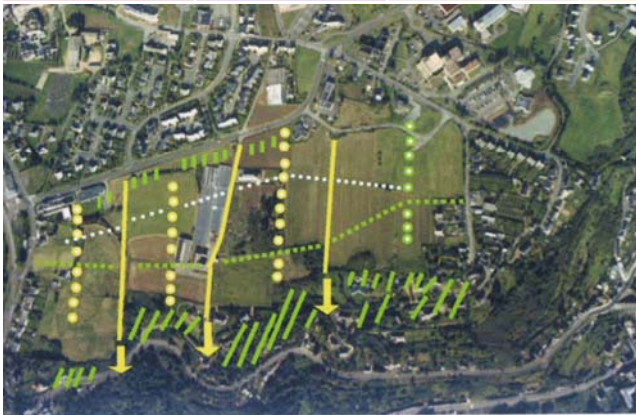
Bavière Avant-Projet, bâtiment D4, Georges - Eric Lantair.



Bavière Avant-Projet, bâtiment B, Poponcini & Lootens.

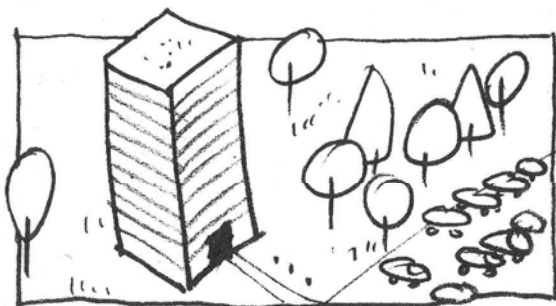


Bavière Avant-Projet, bâtiment D3, Poponcini & Lootens.

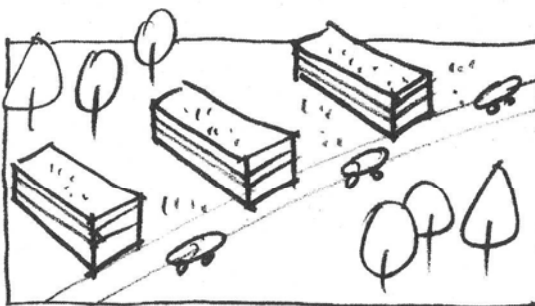


France- PLESSE-SUR-MER
Projet primé et réalisé EUROPAN

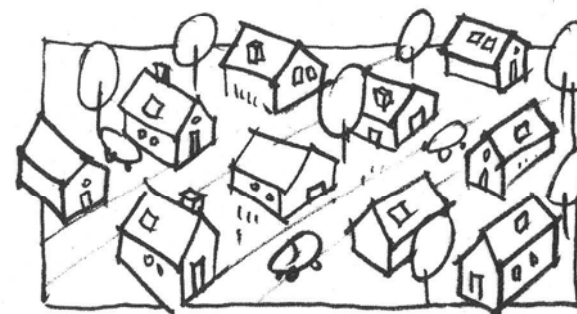
Un COS de densité bâtie de 0,5 c'est au choix:



Une tour de 11 étages



Des petits immeubles de trois niveaux



24 maisons individuelles

La densité peut s'avérer une option essentielle, tant au niveau du seuil minima (ou maxima) « abstrait », que de la manière dont elle peut effectivement se concrétiser sur le terrain.

Il pourra donc y avoir 2 niveaux de lecture, celui qui relève des options d'aménagement pour lesquelles un choix sera opéré parmi les 3 schémas, tandis que l'option architecturale pourra définir plus finement les modalités de réalisation.

Exemple: les 24 maisons individuelles pourraient être réalisées par groupe de 2 à 4, ou selon une structure d'habitat en ordre fermé, il s'agit d'un paramètre de l'option architecturale d'ensemble.

OPTIONS D'AMENAGEMENT

OPTIONS ARCHITECTURALES D'ENSEMBLE



FLERON - PROJET REVITALISATION

Extraits des commentaires des articles et de l'exposé des motifs:

*Le contenu du permis d'urbanisation suit un ordre logique similaire à ce qui est prévu pour le schéma de structure communal, le plan communal d'aménagement ou le rapport urbanistique et environnemental. Il vise tout d'abord les options d'aménagement décrites dans la demande de permis. **Cette option relève davantage de la démarche d'aménagement du territoire et d'urbanisme dans la mesure où elle exprime l'intégration du projet dans son contexte.** Ces options doivent permettre à l'autorité qui inscrit la demande d'apprécier dans quelle mesure celle-ci s'inspire ou non des caractéristiques de son contexte, le cas échéant, favorise la mixité souhaitée au sein des noyaux d'habitat et est susceptible d'en renforcer la cohérence, voire de répondre, fût-ce partiellement, à certains problèmes qui caractériseraient ce contexte, le tout dans le respect de l'article 1^{er} du Code*

Le souci de souplesse entre l'expression architecturale d'ensemble et la mise en œuvre au travers de permis d'urbanisme individuels est rencontré par le fait qu'il pourra être dérogé à l'option architecturale d'ensemble, dans les limites du mécanisme dérogatoire en projet. Par ailleurs, la forme urbanistique reconnue au permis de lotir a non seulement contribué à généraliser un même modèle architectural mais repose en outre sur une stabilisation excessive du parcellaire en fonction même de ce modèle. Ce fait est renforcé par le caractère réglementaire du plan de division parcellaire dont l'évolution ne peut jusqu'ici être envisagée qu'au travers d'une modification du permis de lotir ou de l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser le permis de lotir. Il importe de veiller à la complémentarité entre les options d'aménagement et l'option architecturale d'ensemble, mais surtout de leur donner un vrai contenu, identifiable, spécifique au regard du contexte, et non pas selon une formule stéréotypée issue des seuls grands principes de l'article 1^{er}.

OPTIONS D'AMENAGEMENT

OPTIONS ARCHITECTURALES D'ENSEMBLE

Art. 90. § 1^{er} . Ne sont pas soumis à permis d'urbanisation :

1° les **actes de donation** ;

Les donations sont maintenant clairement exonérées du PU.

2° les **actes involontaires** ;

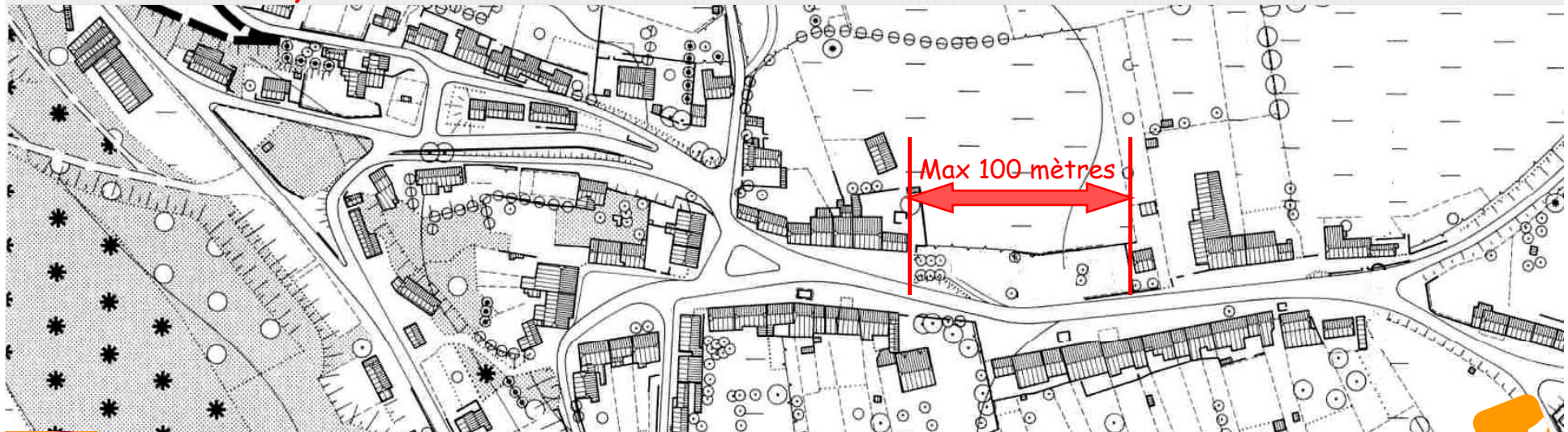
3° les **actes de partage** pour sortir d'une indivision successorale, à la condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants ;

4° la **division d'un bien situé entre deux constructions existantes** depuis au moins cinq ans, distantes l'une de l'autre de cent mètres maximum et pour autant que ce bien et ces constructions soient situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et pour autant que les conditions du Code de l'eau en matière d'épuration des eaux usées soient rencontrées pour le bien concerné ;

Les 5 ans doivent se compter à partir de l'entrée en vigueur du PU, soit le 1^{er} septembre 2010.

L'objectif est bien de favoriser le comblement des vides dans les zones urbanisées établies en bordure de voiries équipées et aménagées à suffisance (par analogie à la règle de remplissage).

Attention au risque de détournement !



Art. 90. § 1^{er} . Ne sont pas soumis à permis d'urbanisation :

1° les **actes de donation** ;

Les donations sont maintenant clairement exonérées du PU.

2° les **actes involontaires** ;

3° les **actes de partage** pour sortir d'une indivision successorale, à la condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants ;

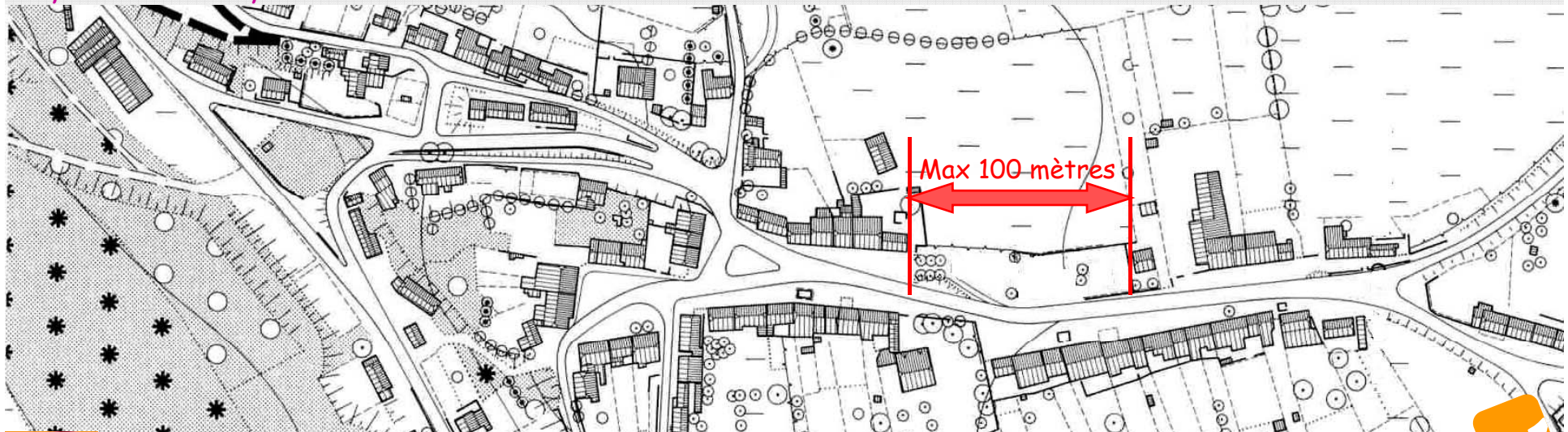
4° la **division d'un bien situé entre deux constructions existantes** depuis au moins cinq ans,

...

Discussion parlement séance publique (2 avril 2009):

M. Antoine, Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial. Ce n'est pas la même chose. Le 112, c'est un terrain qui est en zone agricole, qui est bordé de deux maisons exigües dans le plan de secteur, et donc on considère qu'on peut y déroger. Ici, c'est l'exemption du permis d'urbanisation pour un terrain équipé bordé de deux maisons de plus de cinq ans. Et là, on peut s'exonérer du permis d'urbanisation pour choisir la division.

Ce sont deux éléments différents. Il y en a un où on déroge au plan de secteur, et l'autre, c'est une procédure simplifiée.



5° dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, la création d'un ou plusieurs lots comprenant chacun une construction affectée en tout ou en partie à l'habitation, **dont au moins deux tiers** des constructions ont fait l'objet de la déclaration visée à l'article 139 certifiant que les travaux sont réalisés et conformes au permis délivré ou **sont vendues sur plan**.

Cette disposition vise l'hypothèse de lots non construits faisant partie d'un bien ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme de constructions groupées dont deux tiers ont été réalisées ou sont vendues sur plan (au sens de la loi Breyne ou non). La portion minimale de 2/3 implique que l'opération soit significativement engagée.

L'objectif est également de ne pas alourdir les procédures pour les projets de constructions groupées qui, bien souvent, offrent de meilleures propositions architecturales et urbanistiques.

Art. 90 § 2. En cas de division d'un bien qui ne fait pas l'objet d'une demande de permis d'urbanisation et dont tout ou partie des lots à former sont destinés en tout ou en partie à l'habitation, le notaire communique au collège communal et au fonctionnaire délégué, **trente jours au moins** avant la date prévue pour la vente publique ou la signature de l'acte, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination de chaque lot formé qui sera mentionnée dans l'acte.

Le délai de consultation s'élève à 30 jours au lieu de 20 jours, ce qui devrait permettre à ceux qui n'avaient pas le temps de répondre aux demandes des notaires.

Art. 91. Pour autant qu'il contienne le dossier technique visé à l'article 88, § 3, 4°, le permis d'urbanisation ou le permis de constructions groupées qui implique l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à cette voirie.

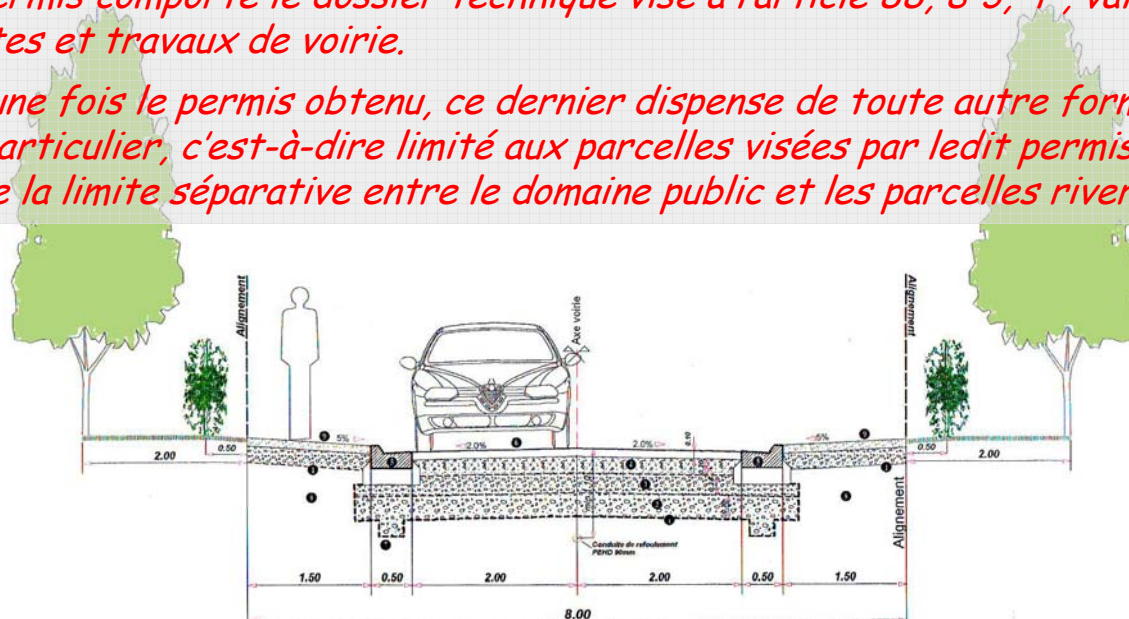
Le permis d'urbanisation ou le permis de constructions groupées dispense la commune de toute autre formalité légale en matière d'alignement particulier.

L'article vise à opérer une double simplification.

D'une part, il apporte une réponse à la question de savoir si, jusqu'à présent, le titulaire d'un permis de lotir ou d'un permis d'urbanisme pour des constructions groupées, impliquant une modification à la voirie, est tenu ou non de disposer, en outre, d'un permis d'urbanisme pour exécuter les actes et travaux de voirie.

Ainsi, l'article précise que le permis d'urbanisation et le permis d'urbanisme pour des constructions groupées, pour autant qu'ils impliquent l'ouverture, la modification ou la suppression de voirie et que la demande de permis comporte le dossier technique visé à l'article 88, § 3, 4°, valent permis d'urbanisme relatif aux actes et travaux de voirie.

D'autre part, une fois le permis obtenu, ce dernier dispense de toute autre formalité en matière d'alignement particulier, c'est-à-dire limité aux parcelles visées par ledit permis en ce que l'alignement fait apparaître la limite séparative entre le domaine public et les parcelles riveraines.



Art. 92. A l'exception du dossier technique visé à l'article 88, § 3, 4°, **le permis d'urbanisation a valeur réglementaire.**

Au jour où la construction, l'aménagement, les infrastructures ou les bâtiments visés à l'article 88, § 1^{er}, alinéa 2 font l'objet de la déclaration visée à l'article 139 certifiant que **les travaux sont réalisés et sont conformes aux permis délivrés, la valeur réglementaire des documents du permis d'urbanisation** visé à l'article 88, § 3, 1°, 2° et 3°, s'éteint et ces documents acquièrent, pour le lot concerné, **valeur de rapport urbanistique et environnemental au sens de l'article 18ter.**

A noter que l'article 108, § 1^{er}.nouveau précise que le fonctionnaire délégué est tenu de vérifier que :

1° la procédure de délivrance du permis est régulière ;

2° le permis est motivé ;

3° le permis est conforme aux dispositions à valeur contraignante prises en vertu du Code ou, à défaut, à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113 ;

4° le permis est conforme aux dispositions à valeur indicative prises en vertu du Code ou, à défaut, qu'il est dûment motivé ;

Pour rappel :

Art. 88, § 3. Le permis d'urbanisation contient :

1° les options d'aménagement ;

2° l'option architecturale d'ensemble qui comprend, au moins, une représentation en trois dimensions, un plan masse qui figurent

l'orientation indicative des parcelles,

les zones constructibles

le gabarit des constructions

le cas échéant, les fonctions complémentaires, les espaces publics et les constructions ou équipements publics ou communautaires ;

3° des prescriptions ;

Cela signifie que parmi les dispositions à valeur réglementaire, le parcellaire est indicatif.

Par contre les zones constructibles restent une référence dont on ne peut s'écarter sans dérogation.

Art. 92. A l'exception du dossier technique visé à l'article 88, § 3, 4°, **le permis d'urbanisation a valeur réglementaire.**

Au jour où la construction, l'aménagement, les infrastructures ou les bâtiments visés à l'article 88, § 1^{er}, alinéa 2 font l'objet de la déclaration visée à l'article 139 certifiant que **les travaux sont réalisés et sont conformes aux permis délivrés, la valeur réglementaire des documents du permis d'urbanisation** visé à l'article 88, § 3, 1°, 2° et 3°, s'éteint et ces documents acquièrent, pour le lot concerné, **valeur de rapport urbanistique et environnemental au sens de l'article 18ter.**

Extraits des commentaires des articles et de l'exposé des motifs:

La valeur réglementaire du permis d'urbanisation s'éteint, au fur et à mesure pour chaque lot, une fois celui-ci construit. La valeur réglementaire du permis d'urbanisation demeure pour chacun des lots formés tant que celui-ci n'a pas fait l'objet d'une construction achevée, conforme aux règles du permis d'urbanisation, en ce compris les permis qui bénéficient d'une dérogation à une ou plusieurs dispositions contenues dans les éléments visés à l'article 88, § 3, 2° et 3°, en projet.

Il en va de même pour les lots non concernés par la construction d'un bâtiment sur lesquels est prévu l'aménagement d'espaces publics ou communautaires : la valeur réglementaire s'éteint lorsque ledit aménagement est réalisé

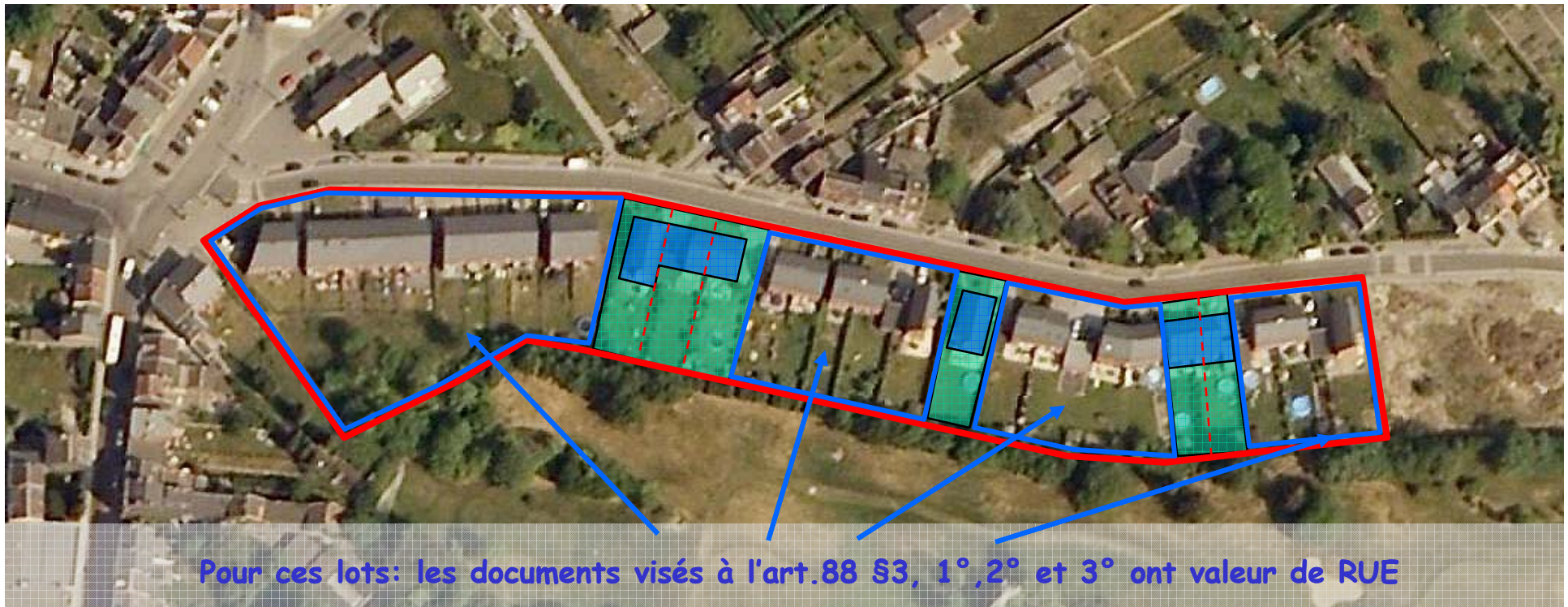
Au terme de la construction sur chacun des lots issu de la division, la valeur réglementaire du permis d'urbanisation qui s'attache à chaque lot acquiert valeur de rapport urbanistique et environnemental. Ceci ouvre la voie à l'initiative de la commune qui le souhaite pour prendre en main la destinée des périmètres construits.

Le passage par le permis d'urbanisation constitue ainsi non seulement comme par le passé une protection des acquéreurs de lots mais également un cadre global pour assurer l'évolution future et cohérente des ensembles bâtis.

En cela, le permis d'urbanisation devient un document ayant la même valeur que celle d'un rapport urbanistique et environnemental et constitue de ce fait un véritable outil communal de composition urbanistique.

Art. 92. A l'exception du dossier technique visé à l'article 88, § 3, 4°, **le permis d'urbanisation a valeur réglementaire.**

Au jour où la construction, l'aménagement, les infrastructures ou les bâtiments visés à l'article 88, § 1^{er}, alinéa 2 font l'objet de la déclaration visée à l'article 139 certifiant que **les travaux sont réalisés et sont conformes aux permis délivrés, la valeur réglementaire des documents du permis d'urbanisation** visé à l'article 88, § 3, 1°, 2° et 3°, s'éteint et ces documents acquièrent, pour le lot concerné, **valeur de rapport urbanistique et environnemental au sens de l'article 18ter.**



Dans le cas d'espèce, seuls 6 lots non bâtis se voient encore appliquer la valeur réglementaire du permis d'urbanisation. Lors des débats parlementaires, il a été précisé que tous les lots auraient ainsi subi la même règle, sans rupture d'égalité: ils sont soumis progressivement, selon leur réalisation, au permis d'urbanisation.

Art. 95. Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'une partie d'un bien faisant l'objet d'un permis d'urbanisation ou d'une partie bâtie d'un bien faisant l'objet d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, 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.

Extraits des commentaires des articles et de l'exposé des motifs:

La disposition étend le mécanisme du certificat délivré par le collège communal aux charges, actes et travaux liés à la voirie et imposé dans le cadre d'un permis d'urbanisme pour des constructions groupées.

Ceci revient à conditionner la cession d'un lot bâti situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées qui implique une modification à la voirie, à la délivrance préalable du certificat par lequel le collège communal atteste que les charges ont été exécutées ou qu'ont été fournies les garanties financières correspondantes.

En cela, l'article étend aux acquéreurs d'un bien couvert par un permis d'urbanisme pour des constructions groupées, la protection réservée jusqu'ici aux seuls acquéreurs d'un bien couvert par un permis de lotir.

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.

L'article 98 est rédigé pour rencontrer une jurisprudence récente qui considère que l'actuel article 99, al. 2, impose la fourniture des garanties financières avant l'échéance des cinq ans pour éviter la péremption, mais n'empêche pas, une fois cette non-péremption acquise, de lever lesdites garanties sans avoir exécuté les travaux (Réf. Namur, 14 novembre 2008).

Ancien Art. 99: « Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance ».



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, § 1^{er}, alinéa 4.

Il n'y a plus de minimum.

AVANT (ancien art. 98): le permis est périmé pour la partie restante lorsque (des actes visés à l'article 89, § 1^{er}, alinéa 3, portant sur au moins un tiers des lots - Décret du 18 juillet 2002, art. 42) n'a pas été enregistrée (lire n'ont pas été enregistrés) dans le délai de cinq ans de sa délivrance



Pour ces lots: péremption !

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 1^{er} 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.

Le collège peut prendre l'initiative de modifier un permis de d'urbanisation, ce n'est plus la prérogative du seul propriétaire :

AVANT (ancien art. 102) : A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, 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.

Question récurrente: comment procéder à la modification d'un permis de lotir « ancien » ?

Réponse à l'article 109 du décret du 30 avril 2009 (Dispositions transitoires):

Toute modification d'un permis de lotir non périmé octroyé sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur du présent décret, dont l'accusé de réception est postérieur à l'entrée en vigueur de dispositions relatives au permis d'urbanisation, est instruite sur la base des dispositions relatives à l'instruction de la demande de modification du permis d'urbanisation.

Art. 103. § 1^{er}. 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.**

Le dispositif étend l'initiative de la modification au collège communal. A noter que selon les dispositions transitoires, cette faculté est également offerte au collège après l'entrée en vigueur du permis d'urbanisation.

Dans l'hypothèse de l'initiative du collège, il appartient à ce dernier de solliciter du fonctionnaire délégué ou, sur recours, du Gouvernement, la modification en tout ou en partie d'un ou de plusieurs des éléments constitutifs du permis d'urbanisation. L'instruction s'opère donc comme un « 127 » !

§ 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.

La condition de « recevabilité » de l'article 103 ancien est supprimée : « La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège ».

Peu importe le nombre de propriétaires de lot(s) qui s'opposent, l'autorité reste compétente pour octroyer ou non la modification. A noter qu'il n'existe pas de possibilité de recours administratif des tiers.

ART. 103.

§ 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.

Cette disposition est une règle de procédure.

Par conséquent, si la commune souhaite modifier les options d'un permis d'urbanisation à valeur de RUE elle ne doit pas élaborer un nouveau RUE.

Par ailleurs, cette modification est soumise à évaluation des incidences.

MAIS, CONCRETEMENT, SELON QUELLE PROCEDURE ?

Il faut suivre la procédure de l'article 33, cela signifie que toutes les étapes de procédure doivent être réalisées, jusqu'à la sanction ministérielle, mais cette dernière portera sur l'approbation d'une modification du permis d'urbanisation et non celle d'un RUE. La situation juridique du bien ne devra pas dès lors faire mention d'un RUE (idem pour la base de données DG04 sur le site carto).

Il est fort probable que peu de modification de permis d'urbanisation soient effectuées sur cette base.

ART. 103.

§ 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.

A noter également que la perte de valeur réglementaire du permis d'urbanisation n'a aucun effet sur la procédure d'instruction des permis d'urbanisme. Il ne s'agit pas d'une disparition du permis d'urbanisation.

***L'avis du FD n'est toujours pas requis** puisque l'article 107 précise que le permis est délivré par le collège communal s'il existe, pour le territoire où se situe entièrement le bien :*

- soit un plan communal d'aménagement qui n'a pas cessé de produire ses effets ;*
- soit un permis de lotir ou un permis d'urbanisation, non périmé ;*

Le Collège pourra s'écarter du permis d'urbanisation moyennant motivation au lieu d'y déroger, c'est à dire sans consultation du FD.

A noter que la « péremption » et la « perte de valeur réglementaire » sont des notions totalement différentes.

DEROGATION ? MODIFICATION ?

Art. 113. Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en **dérogation** :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale ;

2° **à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions** relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation, dans une mesure compatible avec son **option urbanistique**.

On a vu précédemment que les options d'aménagement ne sont pas susceptibles, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme au sein du périmètre d'un permis d'urbanisation, de faire l'objet d'une dérogation. (projet de décret 972 (2008-2009)

Cela signifie t-il qu'il est possible de déroger « sans limite » à l'option architecturale d'ensemble et aux prescriptions ? (A noter que les zones constructibles sont déterminées à l'option architecturale d'ensemble !).

Si la réponse devait être positive, cela signifie qu'il y a un enjeu primordial dans la définition des options d'aménagement !

Le permis d'urbanisation ne semble pas apporter une réponse plus fiable à la sempiternelle question: dérogation ou modification ?

Le problème sera similaire lorsque le permis d'urbanisation aura perdu sa valeur réglementaire !

Peut-on s'écarter sans limite des prescriptions à valeur de RUE ?

Quand faudra t-il les modifier en recourant à la procédure de l'article 33 ?

Rappel:

§ 3. Le permis d'urbanisation contient :

1° les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts ;

Art. 113. Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en **dérogation** :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale ;

2° à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation, dans une mesure compatible avec son option urbanistique.

Discussion parlement séance publique (2 avril 2009), le Ministre:

« D'abord, dans un permis de lotir actuel, il y a toujours une ambiguïté entre ce qui relève de la modification du permis de lotir et de la dérogation et franchement, personne n'est d'accord même au sein de l'Administration et les pratiques sont tout à fait différentes, d'une direction à l'autre et d'une direction extérieure aux services centraux.

Ici, l'article 92 a au moins le mérite de préciser les choses, les options d'aménagement, si on y déroge, cela relève de la modification du permis d'urbanisation. Tandis que si on déroge à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions, à ce moment-là, cela relève de la dérogation, c'est une première clarification. »

Rappel:

§ 3. Le permis d'urbanisation contient :

1° les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts ;

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES - Article 109 alinéa 3 du décret

...
Sans préjudice de l'alinéa 1er, lorsque tous les lots constructibles couverts par un permis de lotir sont construits, le collège communal constate que la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir est abrogée et que ces dispositions ont valeur de rapport urbanistique et environnemental.

Exposé des motifs ...

D'une part, pour l'avenir, privilégier davantage une démarche de composition urbanistique d'ensemble, plus précisément dans l'hypothèse où s'élabore un projet d'urbanisation fondé sur la modification ou la création d'espaces publics et sans référence à un parcellaire. D'autre part, offrir à la commune l'opportunité d'initier l'évolution des permis de lotir existants en les adaptant progressivement aux besoins sociétaux d'aujourd'hui et de demain.

Discussions parlement séance publique (2 avril 2009):

Afin de rencontrer une remarque du CE sur l'avant-projet de décret, un acte officiel devait être posé pour passer d'un permis d'urbanisation à valeur réglementaire à valeur de RUE lorsque le lot est construit: il s'agit de la déclaration d'achèvement des travaux visée à l'article 139.

« Dans les dispositions transitoires, il est prévu un autre mécanisme, c'est que le Collège communal, pour les anciens permis de lotir, puisse constater que le lotissement est réalisé et à partir du moment où le Collège a fait cette constatation, c'est tout le permis de lotir qui passe de la valeur réglementaire à la valeur d'orientation et j'ajouterai que cette modification, elle est issue de 6 réunions de travail que nous avons eues avec l'Union des villes et des communes qui avait été très critique sur la première version du permis d'urbanisation, celle du mois d'août, et un de leurs griefs principaux, était le fait qu'on traînait des prescriptions obsolètes de lotissement qui dataient parfois de 1965, ... »

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES - Article 109 alinéa 3 du décret

...
Sans préjudice de l'alinéa 1er, lorsque tous les lots constructibles couverts par un permis de lotir sont construits, le collège communal constate que la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir est abrogée et que ces dispositions ont valeur de rapport urbanistique et environnemental.

Discussion parlement séance publique (2 avril 2009):

Un autre avantage:

« Et en plus, cela répond ici à toute une série de questions qui nous ont été posées au travers de différents courriers adressés à M. le Ministre par des personnes qui ne comprenaient notamment pas pourquoi les petits permis ne s'appliquaient pas aux lotissements, pour tout ce qui était abris de jardin, piscines, des aménagements d'abords. Cela permet non seulement de remettre les personnes sur un pied d'égalité pour les aménagements secondaires ou peu importants de l'habitation mais en plus, cela va nous permettre, au travers des permis d'urbanisme, de gagner 35 jours dans la procédure, et d'éviter une procédure très lourde ».



DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES - Article 109 alinéa 3 du décret

...
Sans préjudice de l'alinéa 1er, lorsque tous les lots constructibles couverts par un permis de lotir sont construits, le collège communal constate que la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir est abrogée et que ces dispositions ont valeur de rapport urbanistique et environnemental.

A noter que seuls les lots constructibles sont à considérer pour le constat. Le cas échéant, les dispositions des autres lots (zone d'espaces verts, ...) acquerront au même titre, valeur de RUE. En effet, le texte précise clairement que « la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir est abrogée ».

Le verbe « constater » pourrait être interprété en ce sens que le collège n'a pas de pouvoir d'appréciation, que la perte de valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir se produit de plein droit. Toutefois, le débat parlementaire est explicite sur la nécessité d'une formalité expresse. Que se passe-t-il en cas de carence du collège ? La valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir est maintenue.

En outre, il est évident que les constructions doivent avoir une existence légale, dès lors, avoir été érigées sur la base d'un permis d'urbanisme et conformément à celui-ci.



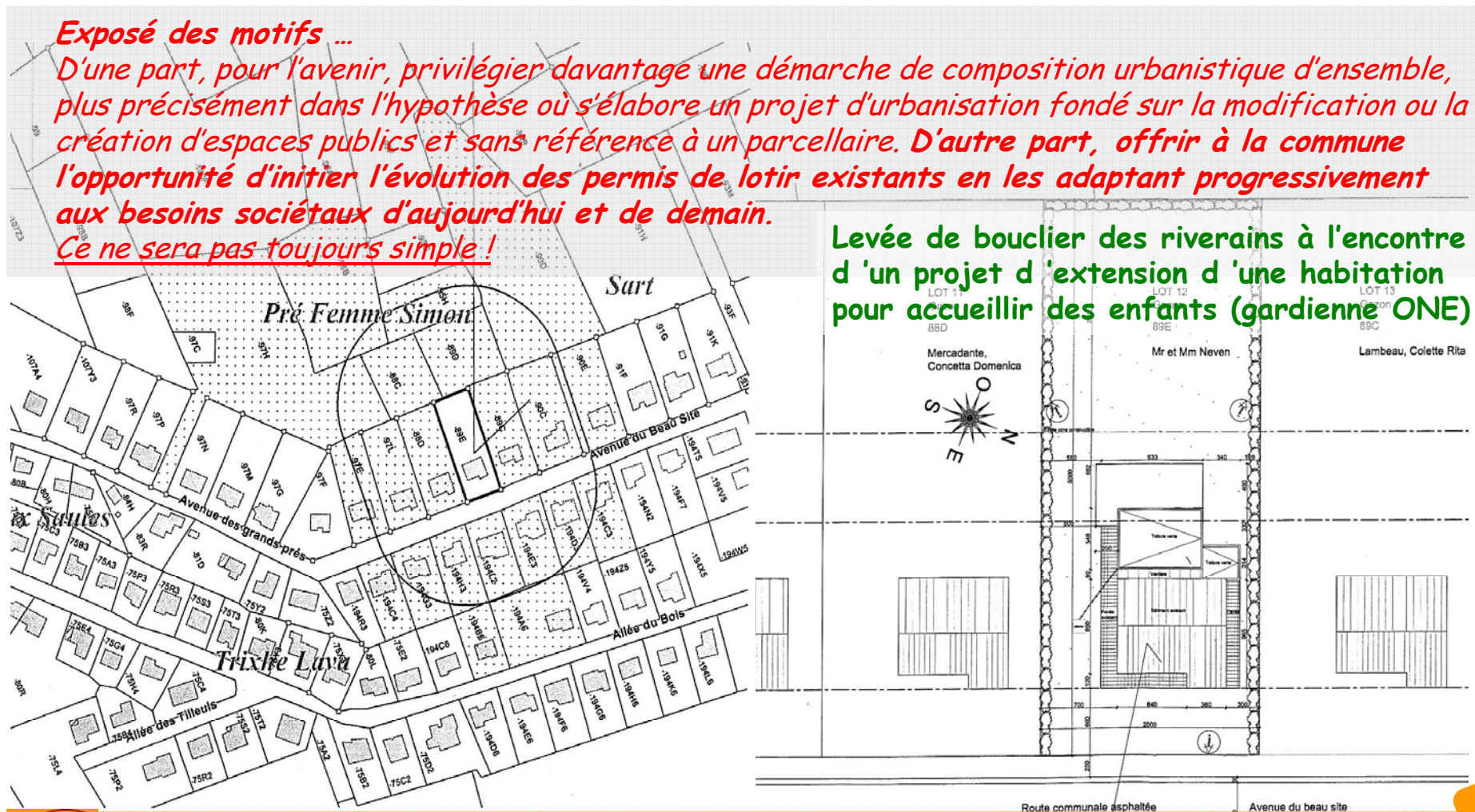
DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES - Article 109 alinéa 3 du décret.

...
Sans préjudice de l'alinéa 1er, lorsque tous les lots constructibles couverts par un permis de lotir sont construits, le collège communal constate que la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir est abrogée et que ces dispositions ont valeur de rapport urbanistique et environnemental.

Exposé des motifs ...

D'une part, pour l'avenir, privilégier davantage une démarche de composition urbanistique d'ensemble, plus précisément dans l'hypothèse où s'élabore un projet d'urbanisation fondé sur la modification ou la création d'espaces publics et sans référence à un parcellaire. D'autre part, offrir à la commune l'opportunité d'initier l'évolution des permis de lotir existants en les adaptant progressivement aux besoins sociétaux d'aujourd'hui et de demain.

Ce ne sera pas toujours simple !



DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES - Article 109 alinéa 4 du décret.

...
Est abrogée la valeur réglementaire de tout plan de division contenu ou annexé à tout permis de lotir, non périmé, octroyé sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur des dispositions relatives au permis d'urbanisation.

Cette disposition est déjà d'application depuis l'entrée en vigueur du décret du 30 avril 2009, elle n'est pas liée à l'application du permis d'urbanisation !

A noter que seules les limites des lots sont concernées, mais pas le nombre de lots, ni la dimension ou la position des zones constructibles.

Le plan de division n'a pas disparu, seule sa valeur réglementaire est abrogée. On peut donc supposer que le plan de division n'est plus une référence juridique et qu'il est donc requis de motiver le fait de s'en écarter pour rencontrer l'exigence visée à l'article 108, §1er, 4°.

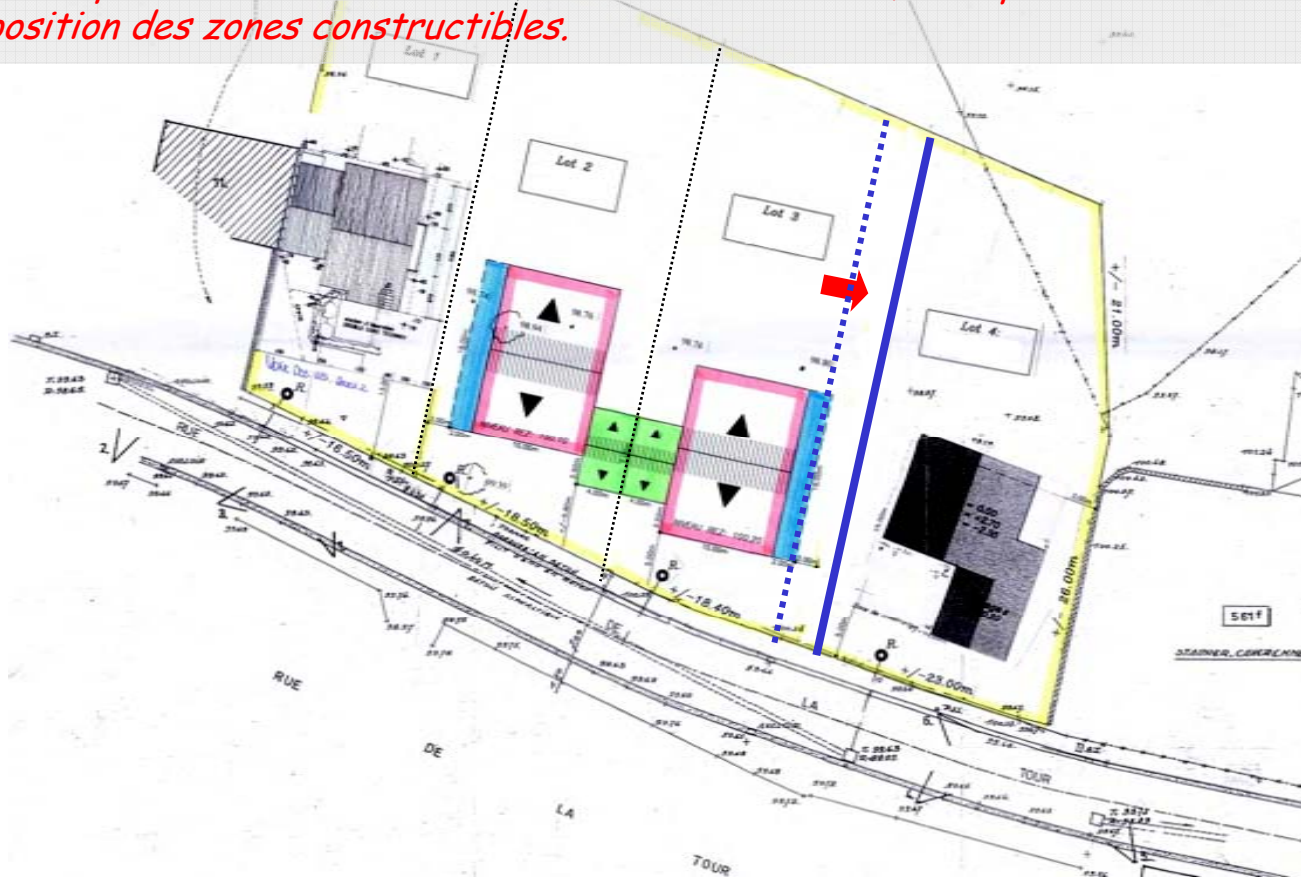


Modification des limites sans pour autant modifier sensiblement la superficie des lots

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES - Article 109 alinéa 3 du décret

...
Est abrogée la valeur réglementaire de tout plan de division contenu ou annexé à tout permis de lotir, non périmé, octroyé sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur des dispositions relatives au permis d'urbanisation.

*Cette disposition est déjà d'application depuis l'entrée en vigueur du décret du 30 avril 2009, elle n'est pas liée à l'application du permis d'urbanisation !
A noter que seules les limites des lots sont concernées, mais pas le nombre de lots, ni la dimension ou la position des zones constructibles.*



Le propriétaire du Lot 4 souhaite vendre une bande de terrain de 2,5 mètres à son voisin du lot 3. Une simple division notariale suffit, en ce compris pour les permis de lotir anciens.

AGW 30 juin 2009:

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D 'URBANISATION
OU DE MODIFICATION DU PERMIS D 'URBANISATION.

Il ne faut pas oublier que le dossier déposé pour procéder à l'instruction du permis d'urbanisation est défini à l'AGW du 30 juin 2009, mais que parmi les documents requis, le décret du 30 avril 2009 détermine ceux qui constituent les documents visés à l'article 88, §3, 1°, 2° et 3° et qui ont valeur réglementaire !

En l'occurrence, il s'agit:

- Les options d'aménagement ;*
- L'option architecturale d'ensemble ;*
- Les prescriptions ;*

Dès lors, il importe de bien identifier les objectifs visés par la composition du dossier:

- d'une part, disposer des éléments nécessaires pour prendre une (bonne) décision d'octroi ou non du permis d'urbanisation, (Voir également la circulaire ministérielle du 1^{er} février 2010 relative à la composition de la demande des permis), décision susceptible de recours et suspension;
- d'autre part, la référence réglementaire de certains documents pour la gestion des permis d'urbanisme qui suivront et feront donc l'objet de décision de l'autorité compétente, décisions susceptibles de recours et suspension.

AGW 30 juin 2009:

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D 'URBANISATION

STRUCTURE DU DOSSIER:

Le dossier de demande de permis d'urbanisation contient:

- 1° une demande de permis d'urbanisation*
- 2° un plan de situation*
- 3° la situation;*
- 4° le contexte urbanistique et paysager*
- 5° un reportage photographique.*

Outre ces documents, le dossier contient un rapport qui comprend :

1° les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts; les options d'aménagement décrivent en quoi le projet d'urbanisation respecte, s'inspire, renforce ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit;

2° l'option architecturale d'ensemble qui comprend :

- a) l'occupation actuelle*
- b) l'occupation projetée du bien concerné,*
- c) un plan masse,*
- d) une ou plusieurs vues représentatives en trois dimensions des actes et travaux ;*

3° les prescriptions relatives aux constructions et aux abords,

4° le dossier technique relatif à l'ouverture, la modification ou la suppression de la voirie communale.

Art. 311. § 1^{er}. Le dossier de demande de permis d'urbanisation contient en triple exemplaire :

1° une demande de permis d'urbanisation rédigée sur le formulaire dont le modèle est repris à l'annexe 23;

2° un plan de situation du bien concerné, dressé à l'échelle du 1/10 000^e ou du 1/5 000^e, qui figure dans un rayon de 500 mètres de celui-ci :

a) l'orientation;

b) les limites des zones du plan de secteur;

c) la localisation du bien concerné par rapport au noyau central de la localité ainsi que, le cas échéant, à un périmètre de risque majeur visé à l'article 31, à un périmètre visé à l'article 136bis ou à un site Natura 2000;

d) les voies de desserte avec indication de leur statut juridique et de leur dénomination;

3° la situation juridique du bien concerné qui renseigne :

a) l'affectation du bien au plan de secteur;

b) le cas échéant, son affectation au plan communal d'aménagement, sa situation au schéma de structure communal et les options d'aménagement du rapport urbanistique et environnemental;

c) si le bien est repris dans le périmètre d'application du règlement général sur les bâtisses en site rural, du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme ou d'un règlement communal d'urbanisme;

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

4° le contexte urbanistique et paysager, dressé sur un plan établi à l'échelle du 1/2 500^e, 1/1000^e ou du 1/500^e, qui figure :

- a) l'orientation;
- b) les voies de desserte, en ce compris son niveau d'implantation ses aménagements et ses équipements, ainsi que, le cas échéant, les modifications projetées et cotées qui s'y rapportent;
- c) l'indication du nom des propriétaires du bien concerné et des biens contigus;
- d) l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien concerné et dans un rayon de 100 mètres de celui-ci;
- e) les principales lignes de force du paysage telles que les éléments marquant du relief, les courbes de niveau, la végétation, en ce compris l'existence d'arbres ou de haies remarquables au sens de l'article 266, la présence de cours d'eau ou tout autre élément marquant du paysage sur le bien concerné et dans un rayon de 100 mètres de celui-ci;
- f) l'indication numérotée des prises de vue du reportage photographique visé au point 5°;

5° un reportage photographique qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet et qui comprend :

- a) deux prises de vues, l'une à front de voirie, montrant le bien et les immeubles la jouxtant, l'autre montrant la ou les parcelles en vis-à-vis de l'autre côté de la voirie;
- b) au moins trois prises de vues afin de visualiser les limites du bien concerné et les constructions voisines;
- c) une prise de vue éloignée à 200 mètres à chaque point cardinal avec indication sur la photographie du lieu d'implantation du projet.

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

§ 2. Outre les documents visés au § 1^{er}, le dossier de demande de permis d'urbanisation contient un **rapport** en triple exemplaire qui comprend :

1° les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts; les options d'aménagement décrivent en quoi le projet d'urbanisation respecte, s'inspire, renforce ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit;

*En plus de la définition des options, le rapport doit préciser la relation du projet à son contexte. IL est primordial que les 2 points soient bien distincts: d'une part la définition des options (référence réglementaire), d'autre part, la description.
L'AGW n'apporte aucun développement par rapport au décret alors qu'il s'agit de dispositions « clé » !!!*

La circulaire ministérielle apportera les précisions nécessaires afin que les options d'aménagement soient clairement définies et permettra ainsi que la structure globale du projet d'urbanisation soit garantie et exclue du mécanisme dérogatoire « individuel ».

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

Le rapport: les options d'aménagement

2° l'option architecturale d'ensemble qui comprend :

a) l'occupation actuelle du bien concerné, établie sur un plan dressé à l'échelle du 1/1 000^e ou du 1/500^e, qui figure :

1. les limites cotées du bien concerné et les courbes de niveau;
2. le numérotage des parcelles et les noms des propriétaires des parcelles limitrophes;
3. au moins deux coupes (longitudinale et transversale) cotées du relief du sol ainsi que, le cas échéant, les modifications projetées et cotées qui s'y rapportent;
4. le cas échéant, l'implantation et le gabarit des constructions existantes sur le bien concerné, à maintenir ou à démolir;
5. les servitudes du fait de l'homme;
6. le tracé et alignement des voies de desserte ainsi que leur largeur totale, la largeur et la nature du revêtement;
7. les points d'arrêt des transports en commun les plus proches;
8. le tracé et les points d'aboutissement des canalisations d'eau existantes les plus proches avec leurs caractéristiques techniques (notamment le diamètre, les débits) et leur capacité à desservir le bien concerné;
9. le tracé et les points d'aboutissement des lignes électriques existantes les plus proches avec leurs caractéristiques techniques;
10. le tracé et les points d'aboutissement des canalisations existantes des égouts les plus proches avec leurs caractéristiques techniques et leur capacité à assurer l'écoulement des eaux usées du bien concerné (par l'indication éventuelle d'une station d'épuration existante);
11. les moyens existants pour assurer l'écoulement des eaux superficielles;

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

Le rapport: l'option architecturale d'ensemble

b) à la même échelle, **l'occupation projetée** du bien concerné, qui figure :

1. pour l'ensemble à urbaniser, la **densité** et la compacité des volumes projetés au regard de la performance énergétique de l'urbanisation déduite :
 - du **relief**, de la configuration et de l'orientation du terrain;
 - de la **conception parcimonieuse de la voirie**;
 - de l'**usage parcimonieux** du sol disponible pour les zones constructibles;
 - de la **compacité des volumes** projetés et des ensembles qu'ils forment entre eux;
 - de l'**impact protecteur de la végétation**;
2. **l'affectation, l'implantation** et le gabarit des constructions projetées;
3. le cas échéant, les **fonctions complémentaires**, les espaces publics et les constructions ou équipements publics ou communautaires projetés;
4. les **zones cotées** des constructions projetées;
par zone de construction projetée, on entend la zone qui comporte le ou les volumes principaux et secondaires destinés à l'affectation de ladite zone, sans préjudice des volumes annexes isolés ou aménagements conformes à une destination de zone de cours et jardins;
5. **l'aménagement** maintenu ou projeté hors des zones constructibles projetées;

*On peut s'interroger sur le contenu de cette option, lequel relève davantage de l'aménagement de la parcelle (occupation) que de l'architecture, fusse t-elle d'ensemble !
Cela ne clarifie pas la compréhension de la structure et des objectifs au regard du décret. Les options d'aménagement sont totalement vidées d'un contenu pourtant attendu.
Par ailleurs, il ne sera pas simple de figurer la conception parcimonieuse de la voirie, la compacité des volumes, l'impact protecteur de la végétation (a t-on oublié les zones humides ?)*

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

Le rapport: **l'option architecturale d'ensemble**

c) un plan masse, dressé à l'échelle du 1/500^e, représentant l'urbanisation projetée et indiquant notamment, à titre indicatif, le parcellaire projeté comprenant la largeur, la profondeur et la superficie des parcelles;

*Comme cela a été précisé pour le décret, l'objectif est de privilégier davantage une démarche de **composition urbanistique d'ensemble**, plus précisément dans l'hypothèse où s'élabore un projet d'urbanisation fondé sur la modification ou la création d'espaces publics et sans référence à un parcellaire.*

d) une ou plusieurs vues représentatives en trois dimensions des actes et travaux projetés intégrée dans la situation de fait dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la parcelle concernée ou dans le rayon le plus approprié eu égard aux angles de perception visuelle du projet par rapport aux parcelles voisines et au contexte bâti ou non bâti;

*L'option architecturale a valeur réglementaire. Une nuance doit être apportée **pour la représentation en trois dimensions**, laquelle ne peut qu'être l'expression d'une potentialité en fonction d'un choix précis et exemplatif de ce qui pourrait être réalisé dans le respect des latitudes offertes par les options et les prescriptions. En outre, il n'y a pas, à ce jour, de précision sur la « technique 3D ».*

*L'option architecturale d'ensemble vise en conséquence à fournir aux acquéreurs de lots une **expression urbanistique du futur quartier où ils envisagent de vivre**, cette option pouvant utilement recourir à l'expression combinée en deux dimensions, le plan-masse, et l'expression en trois dimensions, les perspectives. Cette démarche est en outre susceptible de mieux appréhender l'adéquation entre les caractéristiques du paysage, notamment le relief, et l'emplacement des espaces publics d'une part, et, d'autre part, la pertinence de la composition urbanistique qui traduit la manière dont l'auteur du projet du permis d'urbanisation réalise la synthèse entre les contraintes du contexte, l'objectif que vise l'option urbanistique de base et la manière dont le tout pourra être mis en œuvre au travers des actes individuels de construction qui s'ensuivront*

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

Le rapport: **l'option architecturale d'ensemble**

3° les prescriptions relatives aux constructions et aux abords, en ce compris notamment:

- a) les mesures éventuelles à prendre pour assurer le bon **écoulement des eaux** superficielles;
- b) les mesures éventuelles à prendre pour assurer l'**épuration des eaux** usées avant leur rejet;
- c) les emplacements affectés aux **plantations** ainsi que leur type;
- d) **toutes autres dispositions** de nature à assurer la salubrité et la solidité des constructions ainsi que leur protection contre l'incendie;

Le contenu aborde très peu l'aspect (esthétique) des constructions au sens des prescriptions urbanistiques usuelles. On peut s'interroger sur la pertinence de telles prescriptions (peut-il y en avoir ? Est-ce « interdit », ou y aurait-il un abus de droit ?), mais également de la responsabilité de l'autorité compétente en matière de salubrité et de sécurité ?

Lorsque le bien est repris dans le périmètre d'un règlement communal d'urbanisme, d'un règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme ou d'un règlement général sur les bâtisses en site rural, le permis d'urbanisation peut ne pas contenir les prescriptions visées au point 3°.

Cette précision pourrait être jugée assez surprenante eu égard à la remarque précédente sur l'aspect des constructions et le fait que ni le RGBSR, ni le RGBZPU ne contiennent de prescriptions relatives à l'écoulement des eaux, l'épuration, les plantations, la salubrité, la solidité des constructions ou la protection incendie ???

*Selon l'exposé des motifs et les commentaires des articles, l'objectif du décret (qui prévoit la même disposition - Quel intérêt de la reproduire dans l'AGW ?) est la **simplification administrative** et le fait d'assurer une meilleure articulation entre les outils d'aménagement !*

La circulaire ministérielle précisera que les éléments plus techniques (a à d) devront figurer aux prescriptions, même si le RGBSR (par ex.) devait s'appliquer.

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

Les prescriptions

4° le cas échéant, le dossier technique relatif à l'ouverture, la modification ou la suppression de la voirie communale, comprenant les éléments visés aux articles 307 à 310.

Ce point 4 est peu développé, il renvoie simplement aux articles 307 à 310 relatifs à la composition du dossier de demande de permis d'exécution de travaux techniques.

Il est regrettable que le contenu de l'article 313 ait été abrogé sans ménagement car de nombreux éléments techniques ne sont plus repris ..., notamment l'estimation globale du coût des travaux avec la mention des différents postes, leurs prix unitaires et bien d'autres composantes techniques relatives aux réseaux d'eau usée, l'épuration, les alimentations, ...

Le dossier technique exigé est manifestement insuffisant que pour établir correctement les charges d'urbanisme ainsi que le montant du cautionnement requis pour éviter la péremption.

La circulaire ministérielle précisera les aspects du dossier technique en s'appuyant sur le contenu de l'article 313.

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

Le dossier technique

ART 308

Pour qu'un dossier de demande concernant les travaux techniques soit considéré comme complet, il doit contenir :

- 1° une demande de permis en double exemplaire;
- 2° le tracé et les coupes longitudinales et transversales, figurant :
 - a. l'indication des chemins publics avec indication de leur dénomination, de leur largeur dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la parcelle ;
 - b. les limites cotées du terrain ;
 - c. les courbes de niveau des coupes de terrain actuelles et projetées ;
 - d. l'implantation, le genre ou la destination des bâtiments voisins dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la parcelle ;
 - e. l'implantation des bâtiments, existant sur la parcelle, à maintenir ou à démolir ;
 - f. l'emplacement des arbres à haute tige à maintenir ou à abattre ;
- 3° les vues des différents peuplements éventuels ;
- 4° une série de photos en couleur, en double exemplaire, des parcelles et des propriétés contiguës et voisines, ainsi que de l'aspect général de la rue avec indication des différents endroits de prise de vue sur le plan de situation ;
- 5° un plan de situation comportant l'orientation ;
- 6° un plan général de chaque tronçon de voirie.

La référence aux articles 307 à 310 est-elle bien pertinente eu égard à la définition des « travaux techniques ».

Art. 307. Par travaux techniques, on entend :

- 1° les travaux dans lesquels les techniques de l'ingénieur ont une part prépondérante comme **ponts et tunnels, routes, parkings, voies ferrées, métro** et tout transport à supports fixes, pistes des aéroports, ouvrages hydrauliques, **barrages, canaux, ports et marines**, captage des eaux, lignes électriques, **gazoducs, oléoducs, pipe-lines, télécommunications** ;*
- 2° les travaux de génie rural ;*
- 3° les grands ensembles dans la conception desquels les techniques de l'ingénieur, rappelées ci-avant, ont une part prépondérante ;*
- 4° les modifications sensibles du relief du sol*

Le dossier technique

ART. 311 ANCIEN

- *le tracé des voies d'accès au lotissement ainsi que leur largeur totale, la largeur et la nature du revêtement ;*
- *les points d'arrêt des transports en commun les plus rapprochés du lotissement ;*
- *le tracé et les points d'aboutissement des canalisations d'eau existantes les plus proches avec leurs caractéristiques techniques (notamment le diamètre, les débits) et leur capacité à desservir le lotissement ;*
- *le tracé et les points d'aboutissement des lignes électriques existantes les plus proches avec leurs caractéristiques techniques ;*
- *le tracé et les points d'aboutissement des canalisations existantes des égouts les plus proches avec leurs caractéristiques techniques et leur capacité à assurer l'écoulement des eaux usées du lotissement (par l'indication éventuelle d'une station d'épuration existante) ;*
- *les moyens existants pour assurer l'écoulement des eaux superficielles ;*

ARTICLE 313 ABROGÉ (LOTISSEMENT IMPLIQUANT L'OUVERTURE DE VOIRIE)

1° *le tracé de la voirie du lotissement en ce compris le tracé de la voirie piétonne et cyclable, et sa largeur ;*

2° *les alignements des voies publiques, les profils en long et en travers avec mention des plantations ;*

3° *le réseau des canalisations d'eau et le cas échéant, le site d'implantation du réservoir ou du château d'eau nécessaire au lotissement avec mention des caractéristiques techniques ;*

4° *le réseau de canalisation d'égout et, le cas échéant, l'emplacement de la station d'épuration nécessaire au lotissement avec mention des caractéristiques techniques ;*

5° *le réseau d'électricité, du gaz, du téléphone, avec mention de leurs caractéristiques techniques ;*

6° *les emplacements affectés aux parkings et aux stations de distribution de carburants ;*

7° *les points lumineux du réseau d'éclairage existant et ceux prévus pour les besoins du lotissement, ainsi que la nature de la canalisation d'alimentation et les caractéristiques techniques ;*

8° *une description des travaux de voirie et autres travaux publics que le demandeur s'engage à effectuer à ses frais ;*

9° *une estimation globale du coût de ces travaux, avec la mention des différents postes et des prix unitaires s'y rapportant ;*

10° *les voies publiques, leurs dépendances et les équipements publics prévus dans la demande, de même que les terrains sur lesquels ils sont ou seront établis, dont le demandeur s'engage à céder la propriété gratuitement à la commune, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, à la date qu'elle fixera et en tout cas lors de la réception définitive des travaux.*

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

Le dossier technique

AGW 30 juin 2009:

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE MODIFICATION D 'UN PERMIS D 'URBANISATION

Art. 312. Lorsque la demande implique la **modification d'un permis d'urbanisation** n'ayant pas acquis, conformément à l'article 92, valeur de rapport urbanistique et environnemental, le dossier de demande de modification du permis d'urbanisation contient, outre les éléments repris à l'article 311, en triple exemplaire :

- 1° **une demande de modification du permis d'urbanisation**, le cas échéant, contresignée par les propriétaires des lots compris dans le permis d'urbanisation, rédigée sur le formulaire dont le modèle est repris à l'annexe 24;
- 2° **les récépissés de dépôt des envois adressés à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande.** "

L'AGW du 30 juin 2009 aborde la composition du dossier de la modification d'un permis d'urbanisation ayant toujours valeur réglementaire, mais ne donne aucune précision sur la modification d'un permis ayant acquis valeur de RUE.

Faut-il simplement se référer à l'article 33 ?

Si oui, cela signifierait qu'un arrêté ministériel devrait sanctionner une telle décision ???

Par ailleurs, le permis d'urbanisation perdra progressivement sa valeur réglementaire pour les lots construits, sans que l'autorité ne doive intervenir. La conséquence est que le permis d'urbanisation comportera des lots « ayant acquis » valeur de RUE et d'autres ayant toujours valeur réglementaire. L'AGW ne définit pas la composition d'un dossier de demande de modification dont la portée s'appliquerait, soit à l'ensemble du périmètre, soit à des lots des 2 catégories. Comment procéder dans ces cas ?

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D 'URBANISATION

La modification



MERCI

SPW

