



LE PERMIS D'URBANISATION



CONSTAT

QUAND ?

CONTENU ET COMPOSITION DE LA DEMANDE

LE PERMIS DE LOTIR

CONCLUSIONS

OBJECTIFS DE LA REFORME

FAITS GENERATEURS - EXCEPTIONS

EVOLUTION - MESURES TRANSITOIRES

LE PERMIS D'URBANISATION

REFERENCES LEGALES

Le permis d'urbanisation trouve son origine dans le décret du 30 avril 2009 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques (*Moniteur belge* du 2 juin 2009, p. 39.566, erratum du 11 juin 2009, p. 41 473).

Le Gouvernement wallon a adopté les dispositions d'exécution de ce décret le 30 juin 2009 (*Moniteur belge* du 22 septembre 2009, p. 63.350) et le 17 décembre 2009 (*Moniteur belge* du 28 décembre 2009, p. 81 901).

La circulaire ministérielle du 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation.

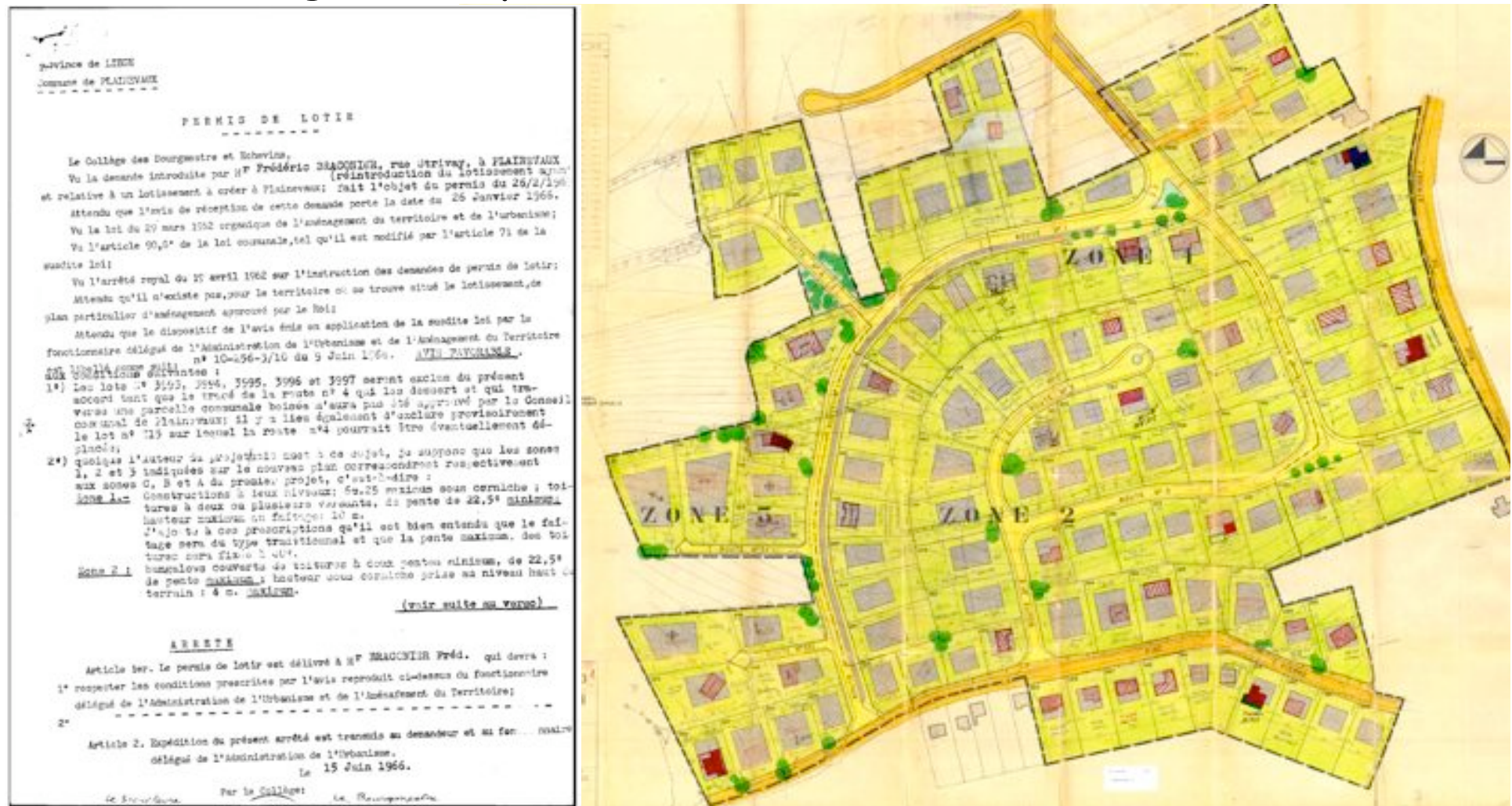
LE PERMIS D'URBANISATION

CONSTAT: rigidité du permis de lotir, uniformité et banalité du bâti



Le permis de lotir a été l'outil d'urbanisme privilégié qui a largement participé au **développement de l'habitat hors des villes sous une forme de péri urbanisation**, et plus globalement, à l'urbanisation de nos campagnes **selon le modèle répandu de l'habitat pavillonnaire et quasi-uniforme dans ses dimensions sociales et architecturales**.
Un véritable urbanisme " législatif " dont la rigueur est à l'image de sa rigidité et qui avait pour but de favoriser la mise en œuvre, l'urbanisation et l'exploitation du territoire wallon selon des stéréotypes, sans toutefois que l'on puisse parler d'une véritable vision de l'aménagement du territoire.

CONSTAT: rigidité du permis de lotir, uniformité et banalité du bâti

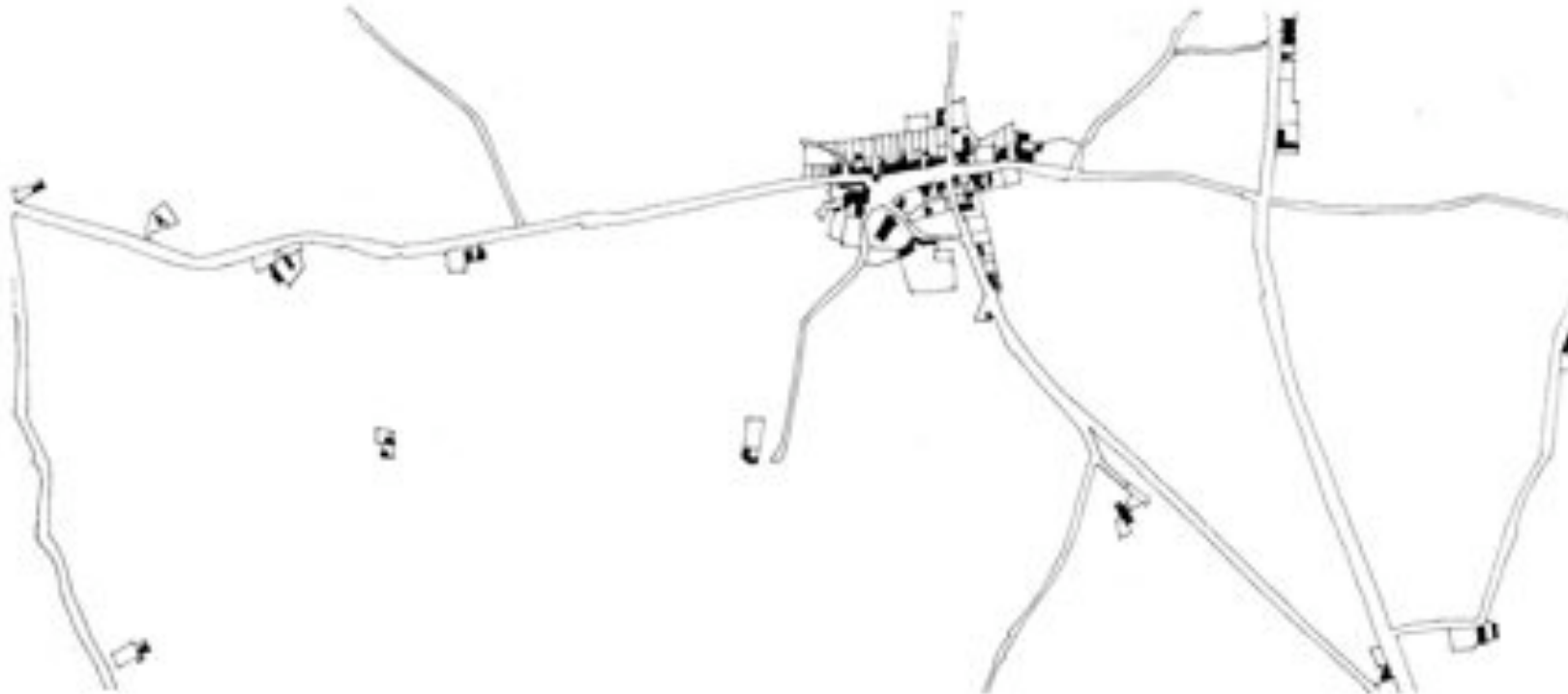


Permis de lotir, cahier de prescriptions et plan terrier - juin 1966, il y a 44 ans !

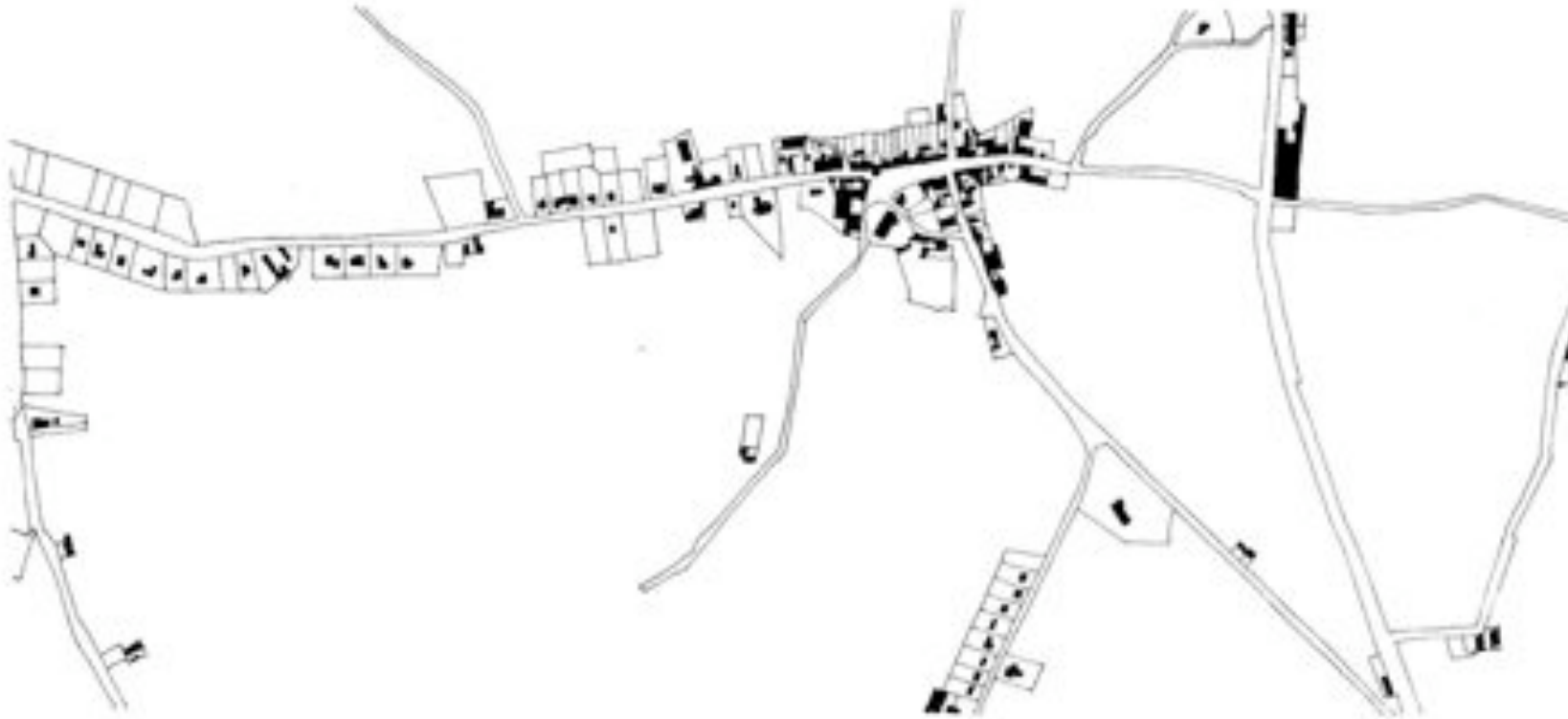
CONSTAT: rigidité du permis de lotir, uniformité et banalité du bâti



CONSTAT: rigidité du permis de lotir, uniformité et banalité du bâti



CONSTAT: rigidité du permis de lotir, uniformité et banalité du bâti

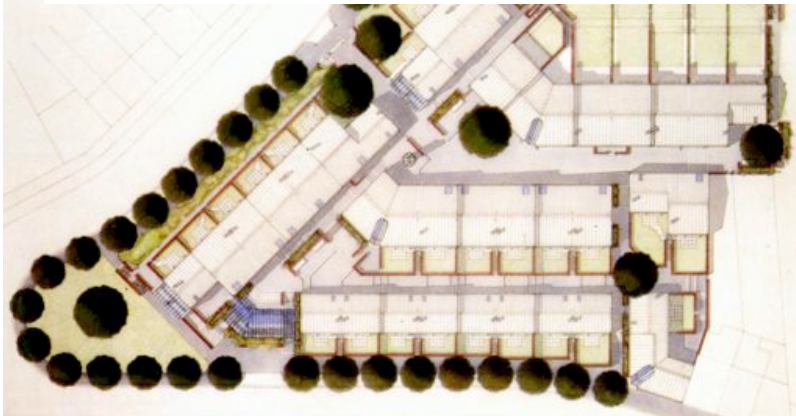


CONSTAT: rigidité du permis de lotir, uniformité et banalité du bâti



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

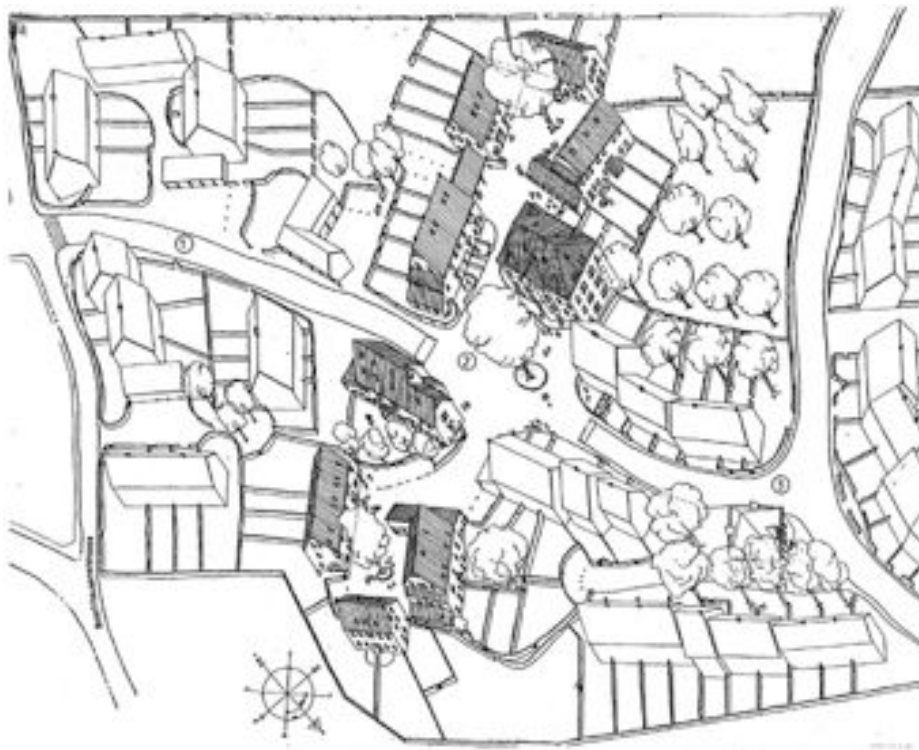
Le permis d'urbanisme de constructions groupées : le projet d'ensemble à réaliser est proposé globalement par un maître d'ouvrage unique sur la base d'une étude architecturale résultant souvent d'un seul maître d'œuvre. On le nomme également chantier groupé eu égard au mode opératoire (un seul chantier).



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.



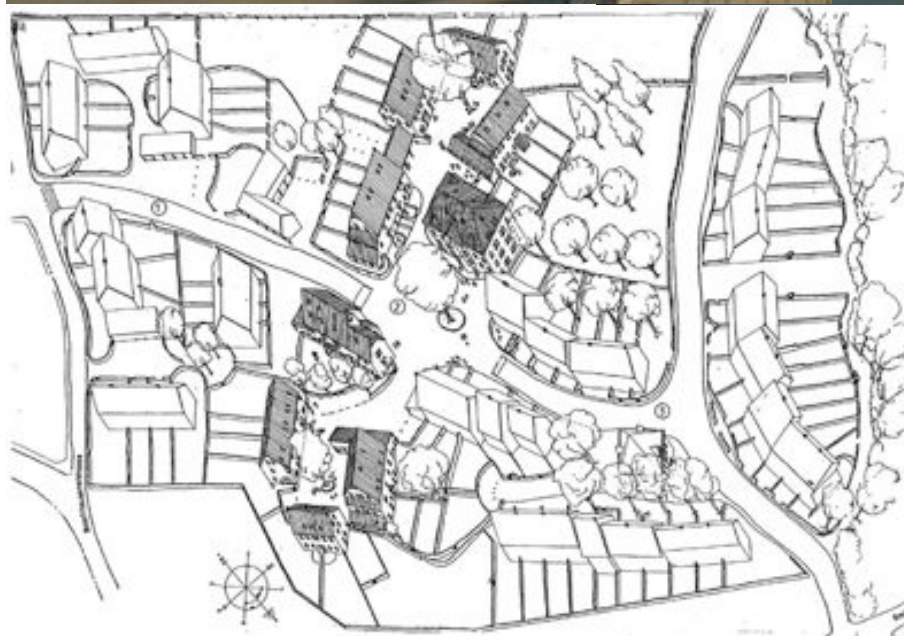
LA CALAMINE - KELMIS - QUARTIER NOS CITE



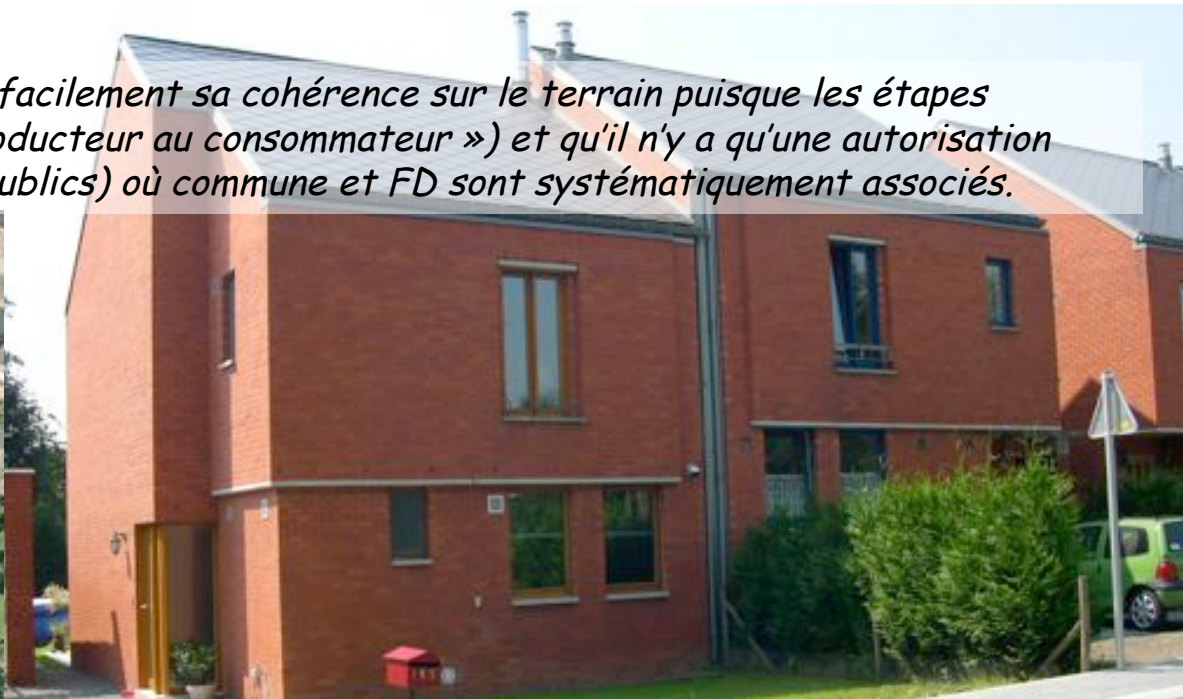
LA CALAMINE - KELMIS - QUARTIER NOS CITE

LE PERMIS D'URBANISATION - Décret du 30 avril 2009 - AGW du 30 juin 2009
Version_ DA_NOV_2010





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.



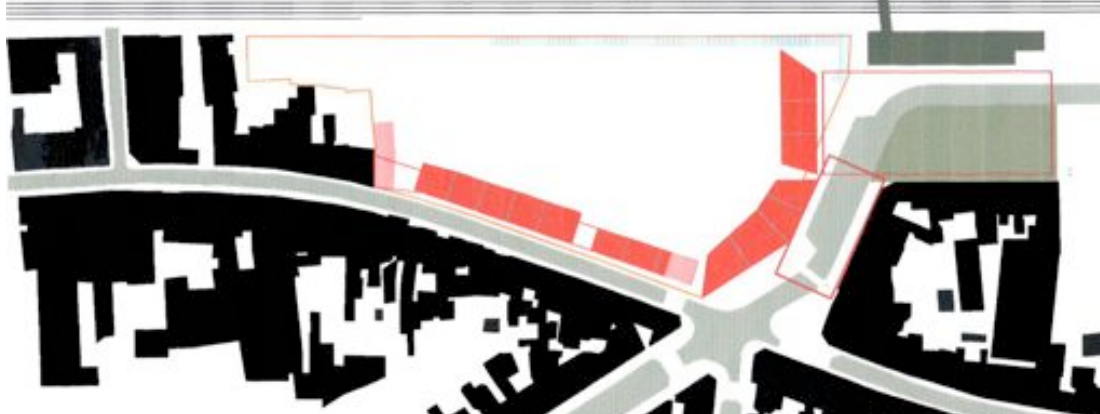
LIEGE - LAVANISTE VOIE



DOLHAIN - LIMBOURG



LIEGE - CITE DEMOITELLE - LOGIS SOCIAL



LIEGE - QUARTIER ST-LEONARD

LE PERMIS D'URBANISATION - Décret du 30 avril 2009 - AGW du 30 juin 2009
Version_ DA_NOV_2010



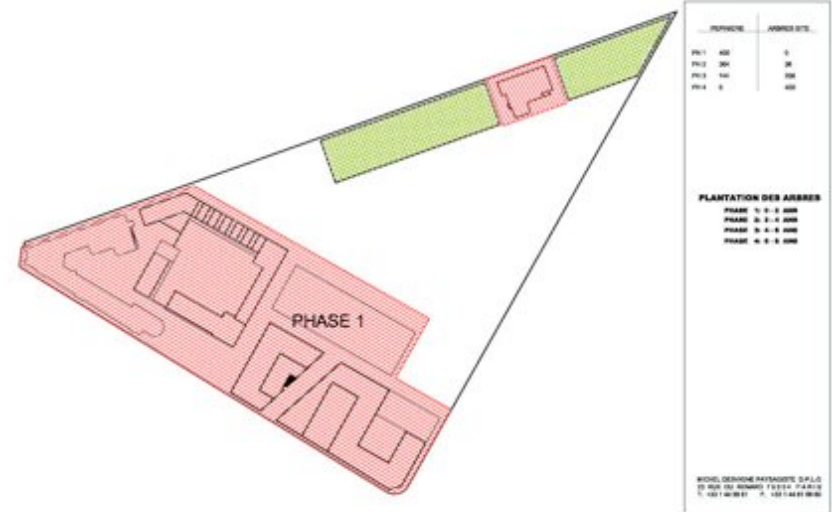
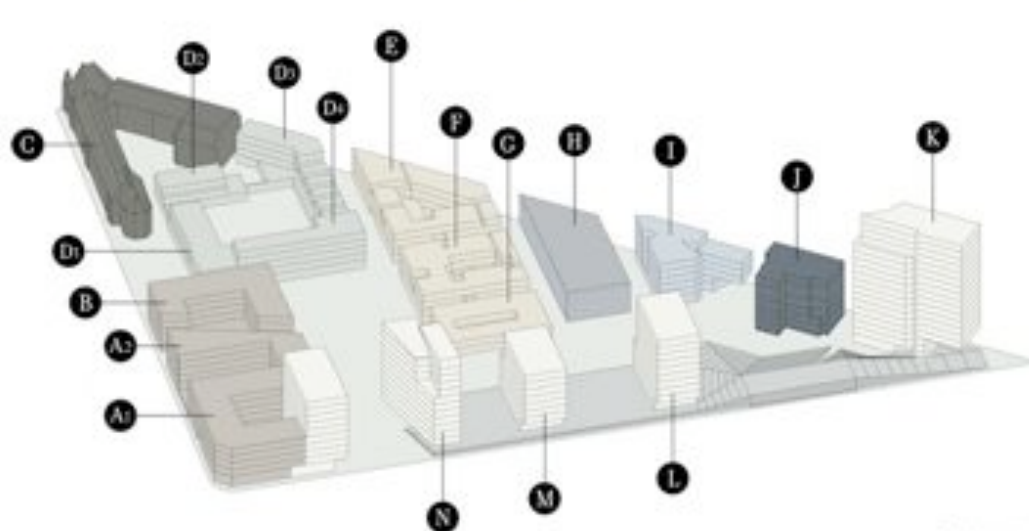
SITE DE BAVIERE

OPTIONS D'AMENAGEMENT: Densité: 590 logt/4 hectares



QUELQUES ILOTS

- Phase 1 lot A B C D I BÂTIMENT D'ANGLE (D) MAISONS / DUPLEX / APPARTEMENTS (D)
- Phase 2 lot L M N SYMBOLOGIE (D) APPARTEMENTS (D)
- Phase 3 lot E F G SALLE DE SPORT (D) LOGEMENTS À COUVERTS EXTÉRIEURS (L, F, G)
- Phase 4 lot H J K LOGEMENTS / DUPLEX (A, H) TOURS (A, E, L, M, N)



PHASE	ANNEE DTC
PH1	2008
PH2	2009
PH3	2010
PH4	2011

PLANTATION DES ARBRES	
PHASE 1	1000
PHASE 2	1000
PHASE 3	1000
PHASE 4	1000

MOQUELLE DÉTAILLÉE DES BÂTIMENTS (D) - 1/500
 TOITURE (D) - 1/500
 1 - 100 / 1000 - 1 - 100 / 1000

© POPONCINI & LOOT



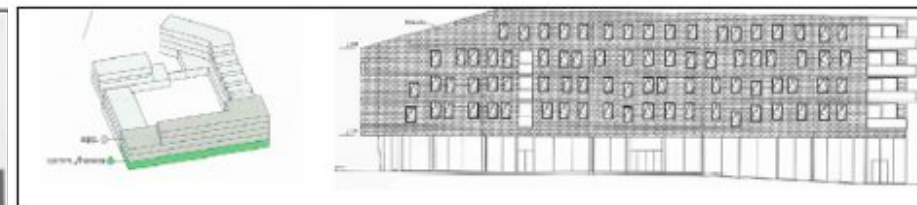
Bavière Avant-Projet, bâtiment A1, Driesen - Meersman - Thomas.



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



FLERON - PROJET REVITALISATION

*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

PROMOUVOIR UNE NOUVELLE CULTURE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

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

La sécurité juridique de tous les actes relevant de la mise en œuvre du permis d'urbanisation doit bien entendu être assurée, cependant, à trop vouloir offrir des garanties à propos des règles d'urbanisation, ce qui a particulièrement été le cas du permis de lotir, il faut aussi pouvoir faire le constat que dès l'acquisition effectuée, le nouveau propriétaire s'empresse de vouloir s'en écarter en sollicitant dérogations ou modification en l'absence d'un véritable concept urbanistique.

Ce nouvel outil devrait permettre de développer une nouvelle culture de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, et pour y arriver, notamment, conforter le projet urbanistique dès lors qu'il rencontre les enjeux sociétaux actuels voulus par le législateur.

Le recours au permis d'urbanisation doit être une opportunité de faire davantage preuve de créativité au niveau de la conception.



LE PERMIS D 'URBANISATION

QUAND ? FAITS GENERATEURS
~~EXCEPTIONS~~



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. 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.

DEFINITION:

QUOI ?

Mettre en œuvre une conception urbanistique relative à un ensemble immobilier homogène.

QUI ?

Titulaire de droit de propriété ou d'un droit réel démembre de jouissance (usufruitier, emphytéose, superficie, ...). FORMULAIRE DE DEMANDE:

Je soussigné(e)

— demeurant à - ayant établi mes bureaux àrue no

— agissant au nom et pour le compte de -

— demeurant à - ayant établi ses bureaux àrue no

sollicite le permis en vue de procéder à l'urbanisation d'un bien,
appartenant à.....(Préciser les droits du demandeur ou, le cas échéant du mandant, sur le bien s'il n'en est pas propriétaire.)
sis àrue no cadastré section, en lots en vue de.....

OBJECTIF ?

Principalement (voir circulaire) à l'habitat (habitat et fonctions accessoires).

COMMENT ?

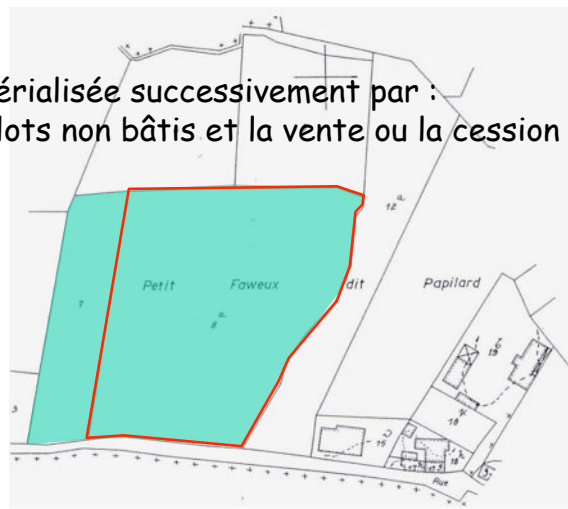
*Mise en œuvre par une division juridique emportant création d'au moins 2 lots non bâtis,
Nécessité d'obtenir un ou plusieurs permis d'urbanisme.*

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 " !

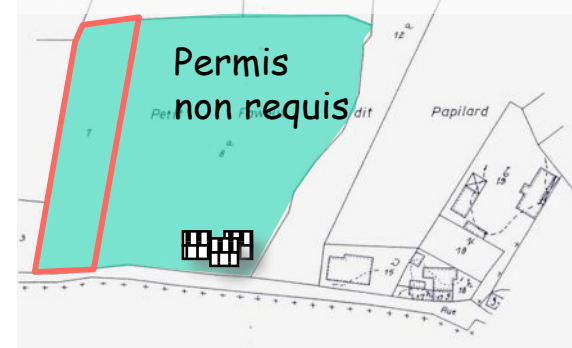
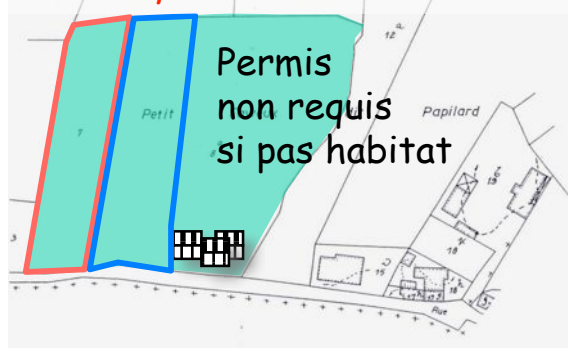
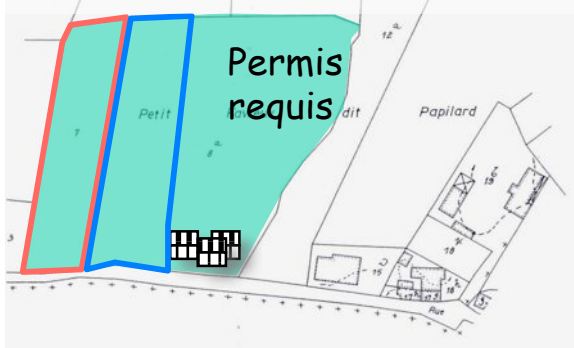


2° l'octroi d'un ou plusieurs permis d'urbanisme relatif à la réalisation de construction ou d'aménagement sur les lots formés.

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.*



LE PERMIS D'URBANISATION

CONTENU ET COMPOSITION DE LA DEMANDE



AGW 30 juin 2009:

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

Le dossier déposé pour procéder à l'instruction du permis d'urbanisation est défini à l'AGW du 30 juin 2009, mais 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 qui feront donc l'objet de décisions 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.*

**ANALYSE DE LA SITUATION
EXISTANTE, LE CONTEXTE**

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 .*

PARAMETRES DU PROJET

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.

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.

Art. 88. § 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.

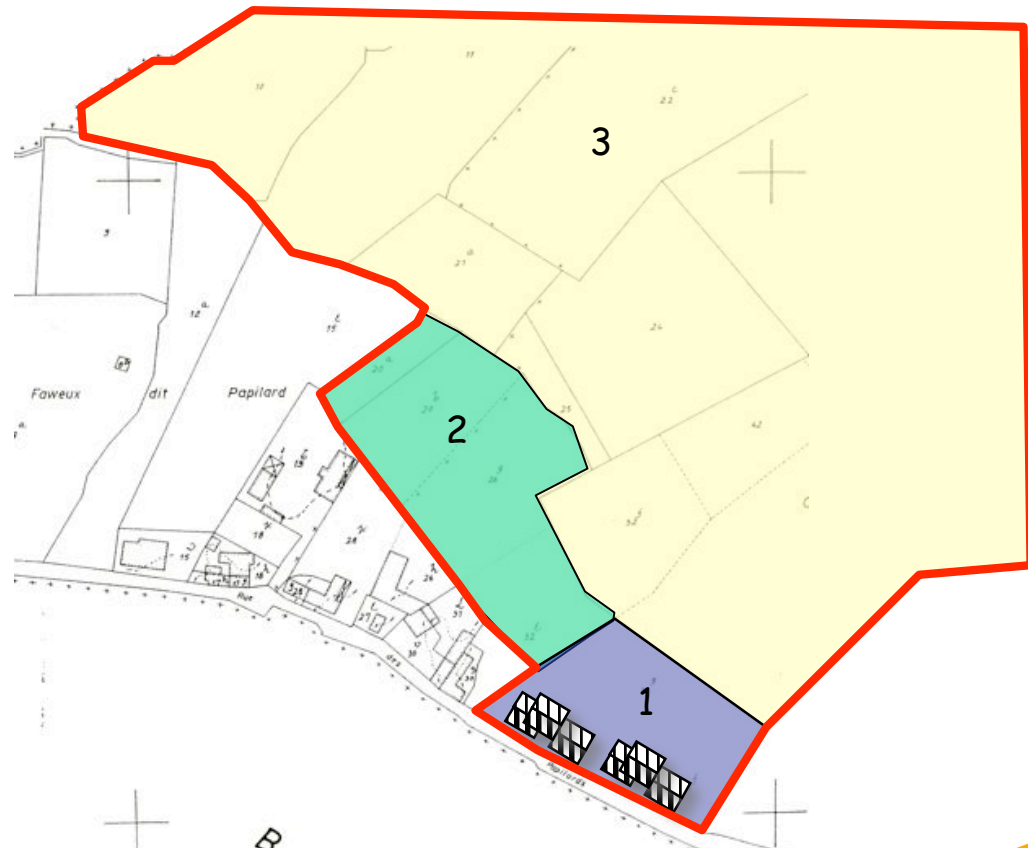
LE PERIMETRE DU PROJET

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.



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;



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



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;

Art. 311. § 1^{er}

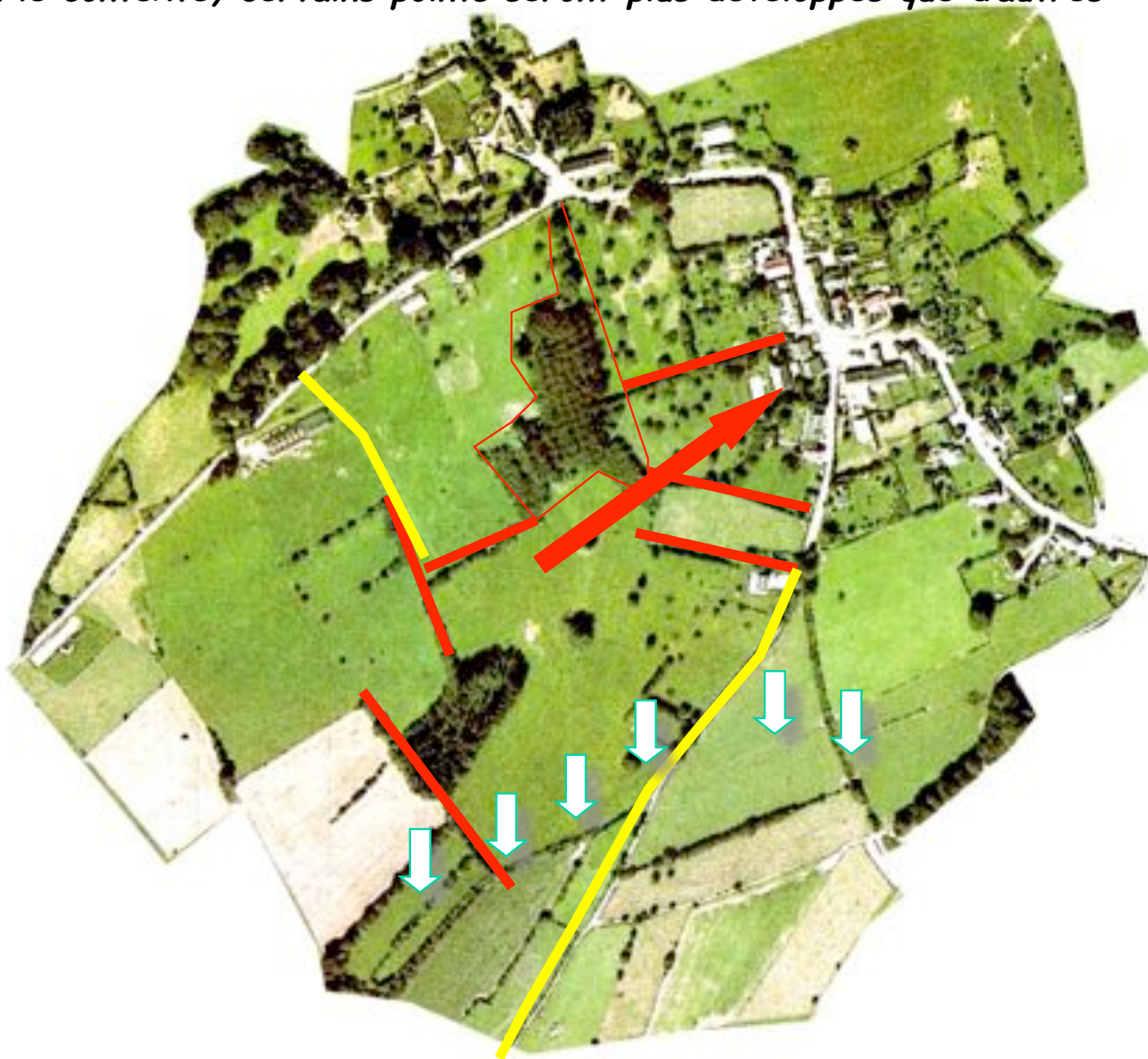
4° le contexte urbanistique et paysager, dressé sur un plan établi à l'échelle du 1/2 500^e, 1/1000^e ou du 1/500^e, qui figure :

- 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°;

Il s'agit d'identifier toutes les caractéristiques du site et du contexte susceptibles d'influencer d'une manière ou d'une autre la conception du projet ou que le projet lui-même risque d'influencer.

L'analyse des situations existantes de droit et de fait doit permettre de dégager ce qui constitue les points forts à préserver ou à renforcer, les faiblesses à atténuer ou à corriger, etc.

Selon le contexte, certains points seront plus développés que d'autres :



Art. 311. § 1^{er}

4° le contexte urbanistique et paysager ...

Selon le contexte, certains points seront plus développés que d'autres :



Art. 311. § 1^{er}

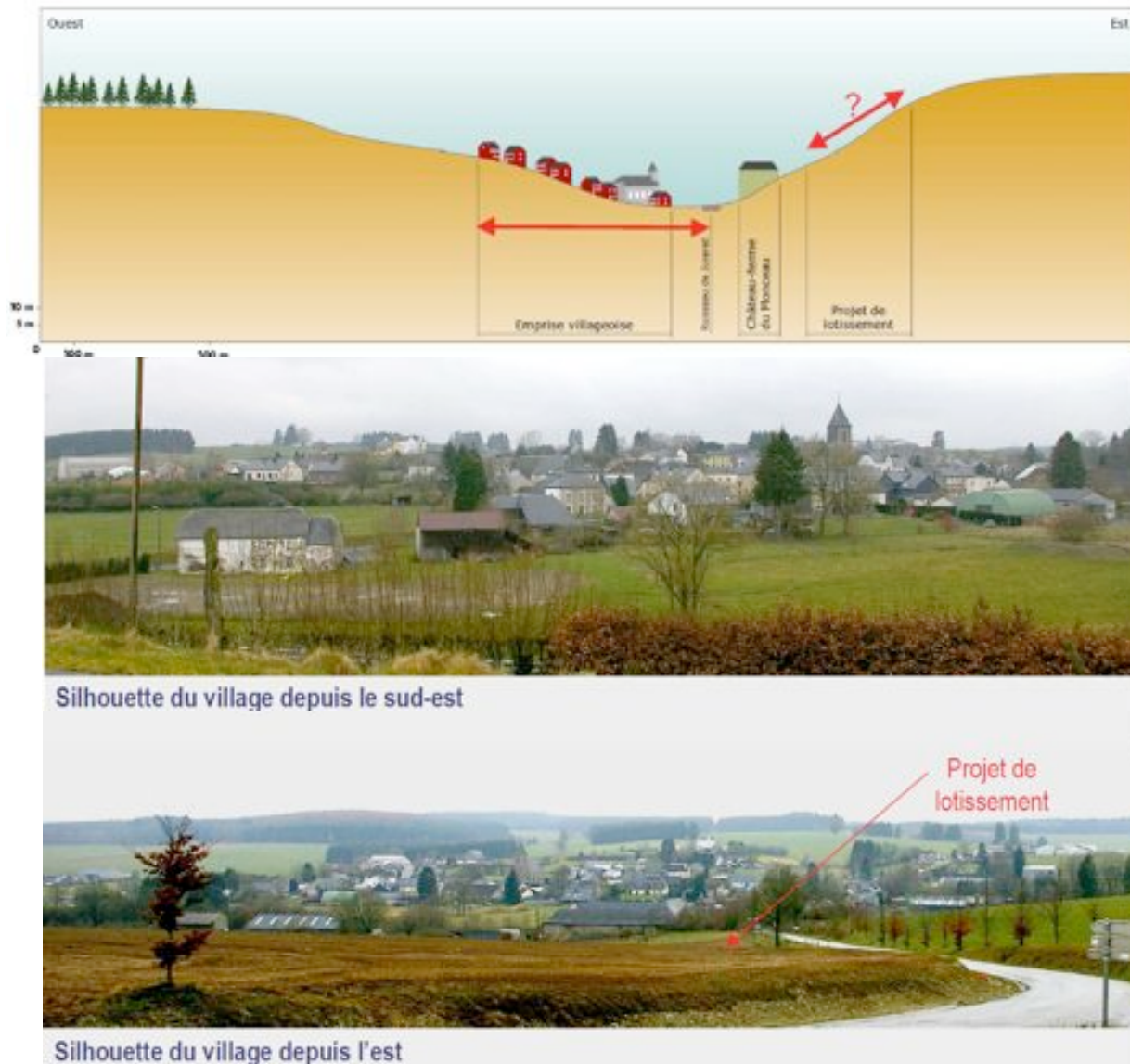
5° un reportage photographique qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet et qui comprend :

- 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.



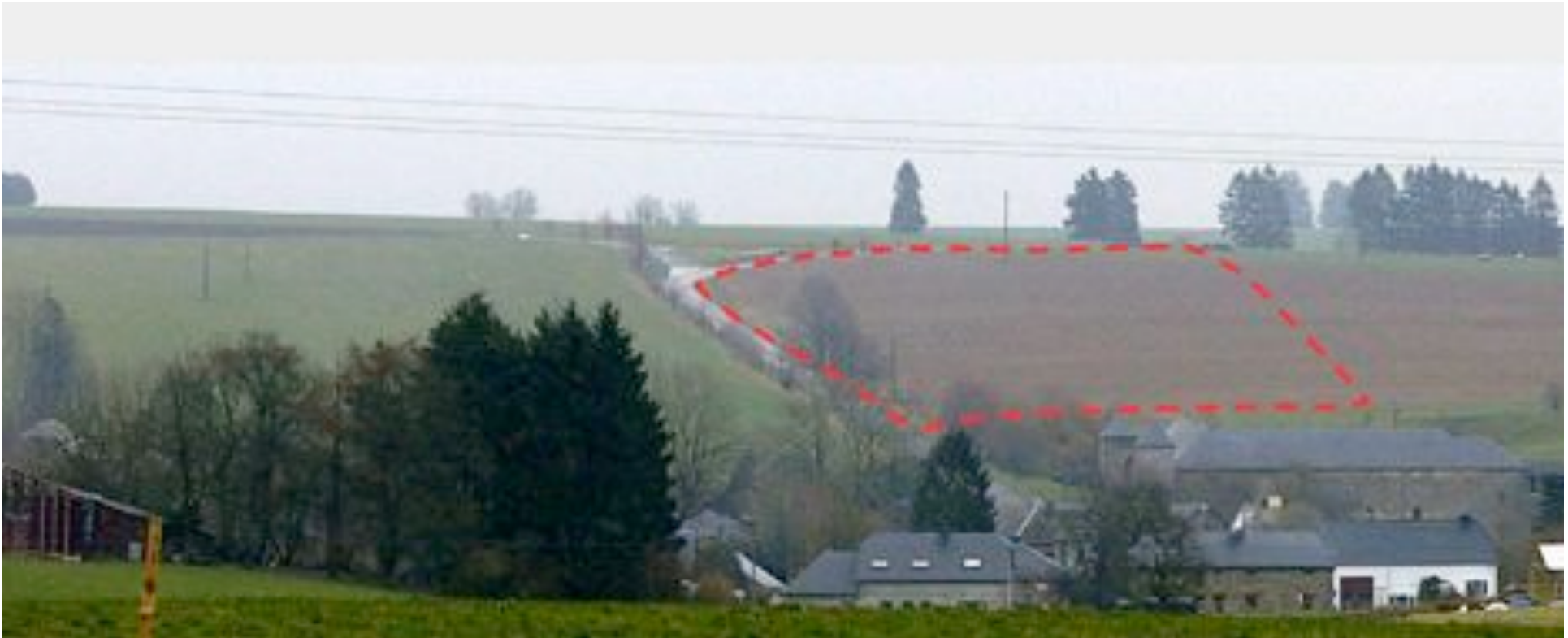
Art. 311. § 1^{er}

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



Art. 311. § 1^{er}

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



Art. 311, § 2. Outre les documents visés au § 1^{er}, le dossier de demande de permis d'urbanisation contient un **RAPPORT** ...

*Le permis d'urbanisation se définit au travers de 3 aspects à considérer distinctement pour **leur valeur réglementaire et leurs effets**. Il s'agit de mieux cerner son futur cadre de vie, via un contenu simple et plus concret :*

- les options d'aménagement ;
- l'option architecturale d'ensemble, définissant l'ambiance urbaine/architecturale des lieux ;
- les prescriptions relatives aux constructions, en ce compris les bâtiments, et leurs abords ;

Cela signifie que ces 3 éléments constitueront la base de la " conception urbanistique " du projet de permis d'urbanisation et seront les références réglementaires pour :

- *les opérations de divisions 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 le permis par le fonctionnaire délégué,*
 - *des recours administratifs,*
 - *des recours au Conseil d'Etat.*

LE RAPPORT

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

LES OPTIONS D'AMENAGEMENT:

Pas possible de déroger : uniquement par modification

L'OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE:

Dérogation possible, mais accordée uniquement par le FD ou le GW

une représentation en trois dimensions,

un plan masse qui figurent:

- l'orientation indicative des parcelles,

- les zones constructibles

- le gabarit des constructions

- les fonctions complémentaires, **MIXITE**

- les espaces publics

- les constructions ou équipements publics ou communautaires ;

LES PRESCRIPTIONS:

Dérogation possible: compétence du collège.

LE RAPPORT

Art. 311, § 2. Outre les documents visés au § 1^{er}, le dossier de demande de permis d'urbanisation contient un **RAPPORT** ...

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;

Les options d'aménagement portent sur les choix opérés quant 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, ...).

Plus précisément, les options d'aménagement doivent s'exprimer sur chaque thématique reprise à l'article 88, §3, 1°, à savoir : 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.

LE RAPPORT - Les options d'aménagement

Art. 311, § 2. Outre les documents visés au § 1^{er}, le dossier de demande de permis d'urbanisation contient un **RAPPORT** ...

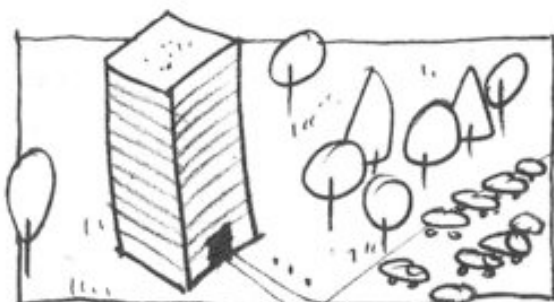
La description des options doit être suffisamment précise, sans recours à des formules de style général, de manière à identifier les principes fondateurs du projet et de comprendre en quoi le projet d'urbanisation respecte, s'inspire, renforce ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit.

Ces options relèvent donc davantage de la démarche d'aménagement du territoire et d'urbanisme

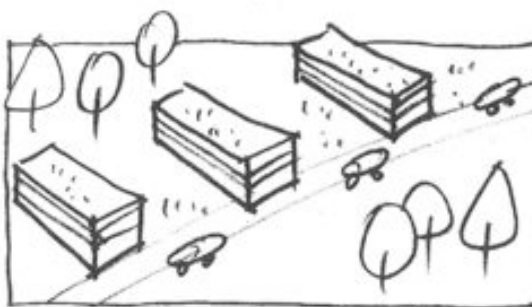
Il est évident par ailleurs qu'en réponse aux objectifs visés en matière de développement territorial, l'utilisation parcimonieuse de l'espace au travers des critères de densité urbaine peut s'avérer une option déterminante tant au niveau du seuil minimum (ou maxima).

LE RAPPORT - Les options d'aménagement

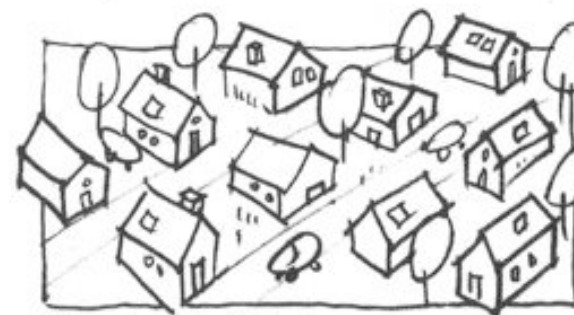
Un COS de densité bâtie de 0,5 c'est au choix:



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.

LE RAPPORT - Les options d'aménagement

Art. 311, § 2. Outre les documents visés au § 1^{er}, le dossier de demande de permis d'urbanisation contient un **RAPPORT** ...



LE RAPPORT - Les options d'aménagement

Art. 311, § 2. Outre les documents visés au § 1^{er}, le dossier de demande de permis d'urbanisation contient un **RAPPORT** ...

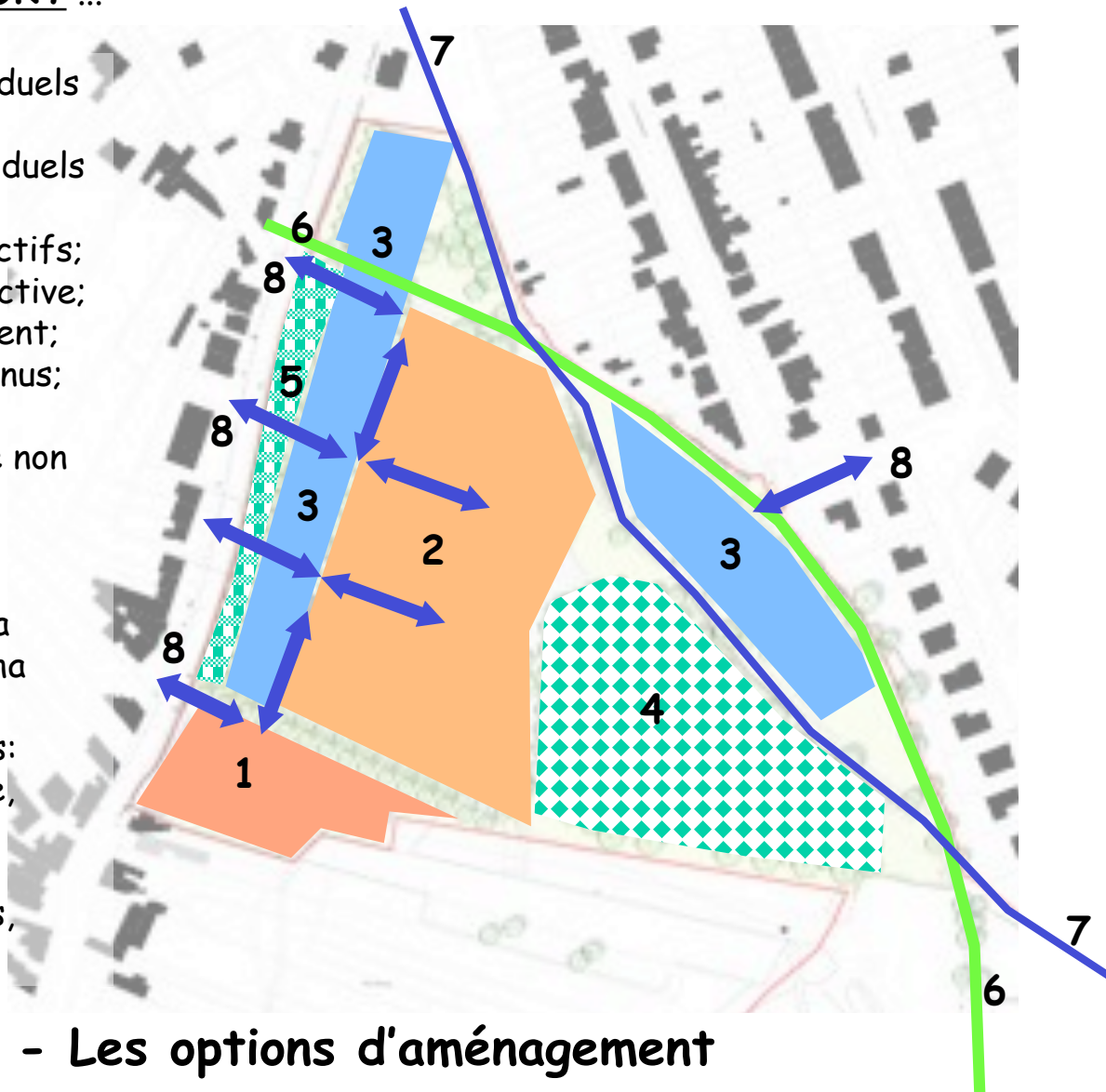
1. Logements individuels en ordre fermé;
2. Logements individuels en ordre fermé;
3. Immeubles collectifs;
4. Zone verte collective;
5. Talus et alignement; d'arbres maintenus;
6. Piste cyclable;
7. Ruisseau et zone non constructible;
8. Accès.

DENSITE:

Minimum 15 logt/ha

Maximum 25 logt/ha

Description options:
économie d'énergie,
transports,
infrastructures,
réseaux techniques,
paysage, ...



LE RAPPORT - Les options d'aménagement

Art. 311, §2,

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 ;

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.

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.

L'option architecturale d'ensemble a valeur réglementaire.

LE RAPPORT - L'option architecturale d'ensemble

Art. 311, §2, 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;

LE RAPPORT - L'option architecturale d'ensemble

Art. 311, §2, 2° l'option architecturale d'ensemble qui comprend :

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;

L'occupation projetée se rapproche davantage du concept de « plan terrier »

LE RAPPORT - L'option architecturale d'ensemble

Art. 311, §2, 2° l'option architecturale d'ensemble qui comprend :

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;

Toutes les composantes de l'option architecturale d'ensemble ont valeur réglementaire. Toutefois, le parcellaire projeté au plan masse et comprenant la largeur, la profondeur et la superficie des parcelles est donné à titre indicatif. (ne pas confondre le parcellaire et les zones constructibles)

A noter que le décret du 30 avril 2009 (art. 88, §3, 2°) précise que l'option architecturale d'ensemble contient:

- une représentation en trois dimensions,
- un plan masse qui figurent:
 - l'orientation indicative des parcelles, les zones constructibles, le gabarit des constructions
 - les fonctions complémentaires, les espaces publics,
 - les constructions ou équipements publics ou communautaires ;

LE RAPPORT - L'option architecturale d'ensemble

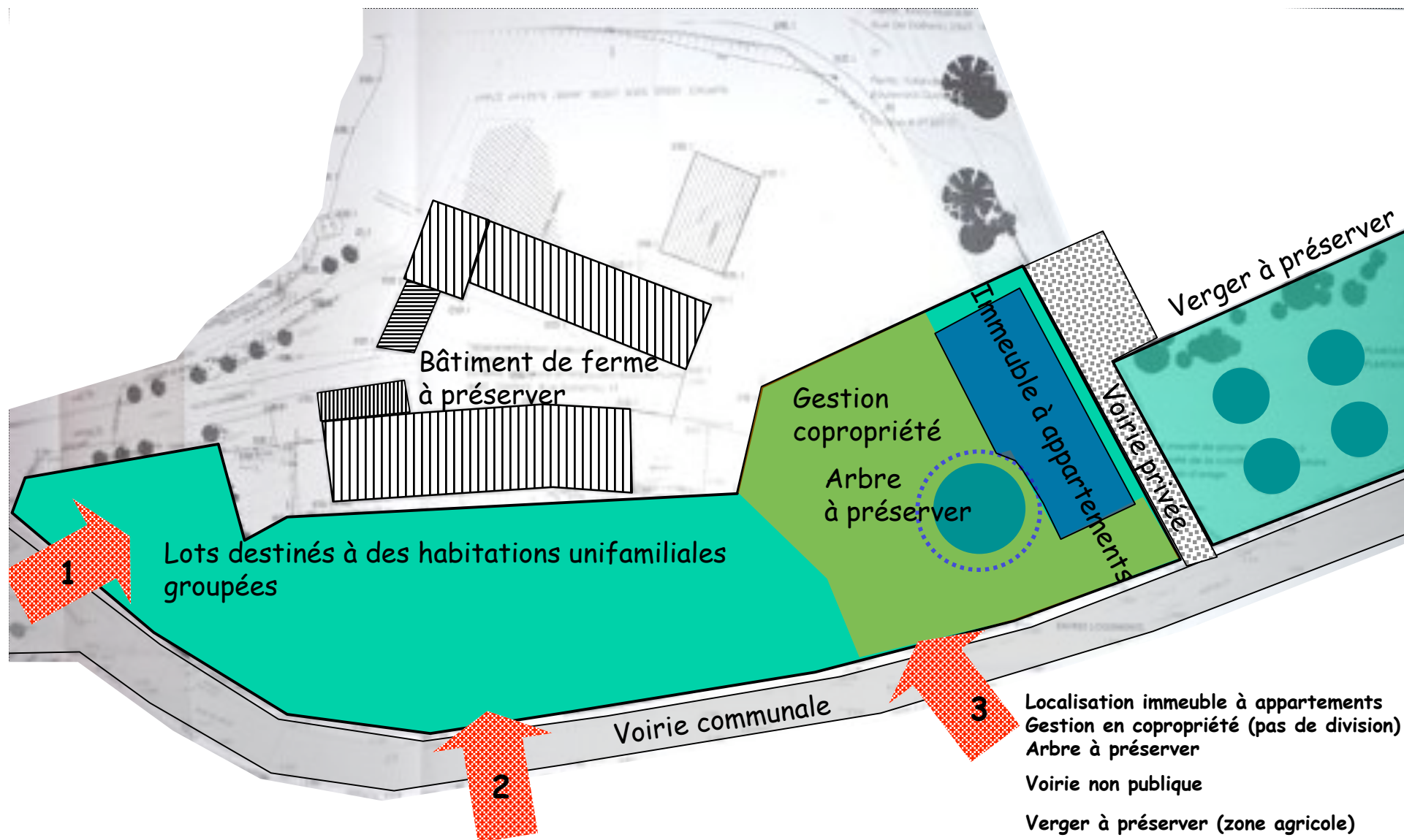
Art. 311, §2, 2° l'option architecturale d'ensemble qui comprend :

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;

La ou les vues représentatives en 3D ont pour objectif d'exprimer l'orientation générale de l'aménagement de la zone concernée par le permis d'urbanisation.

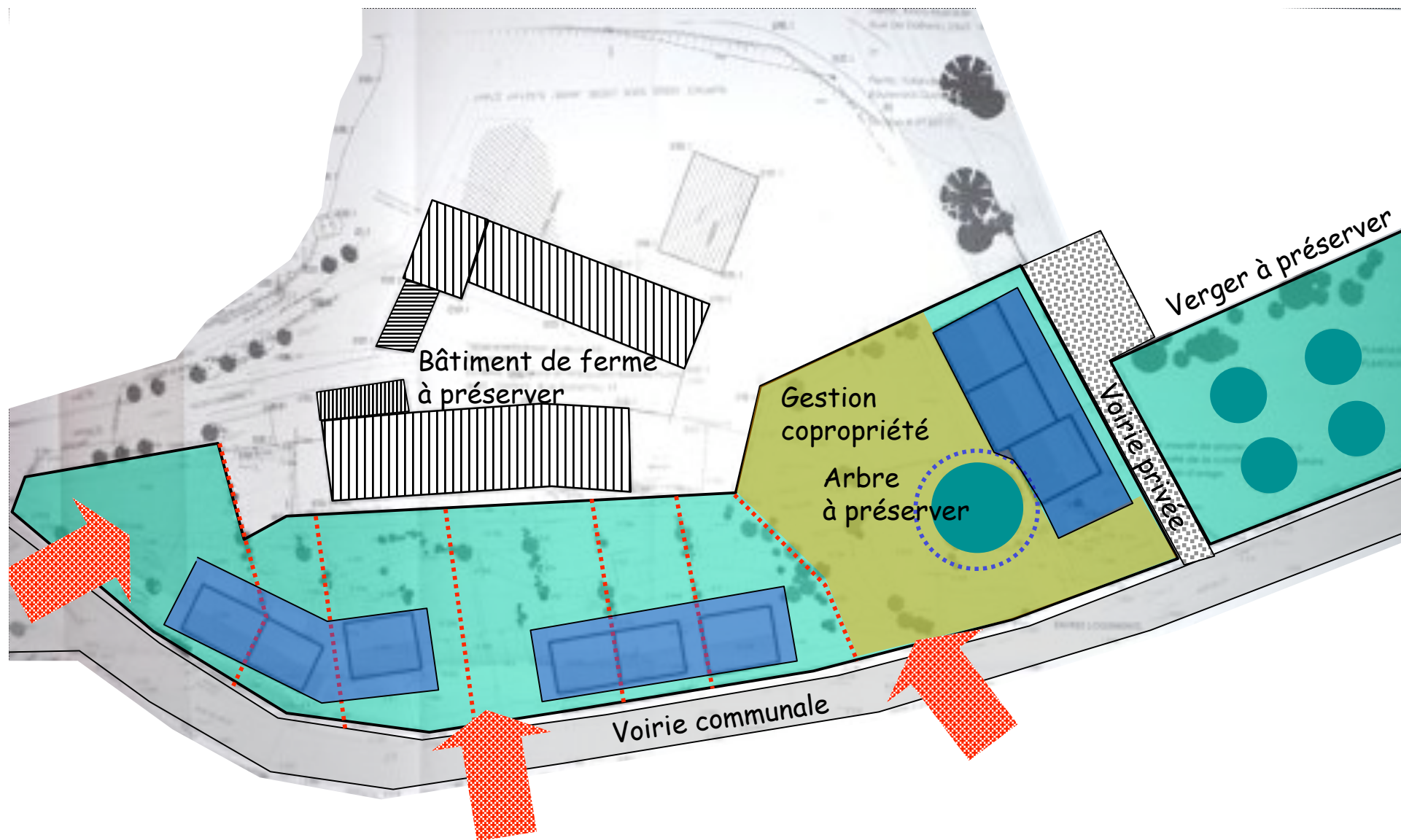
Cette ou ces vues ne peuvent figurer un projet définitif puisqu'il n'a pas encore atteint le stade du permis d'urbanisme.

LE RAPPORT - L'option architecturale d'ensemble - Vue 3D

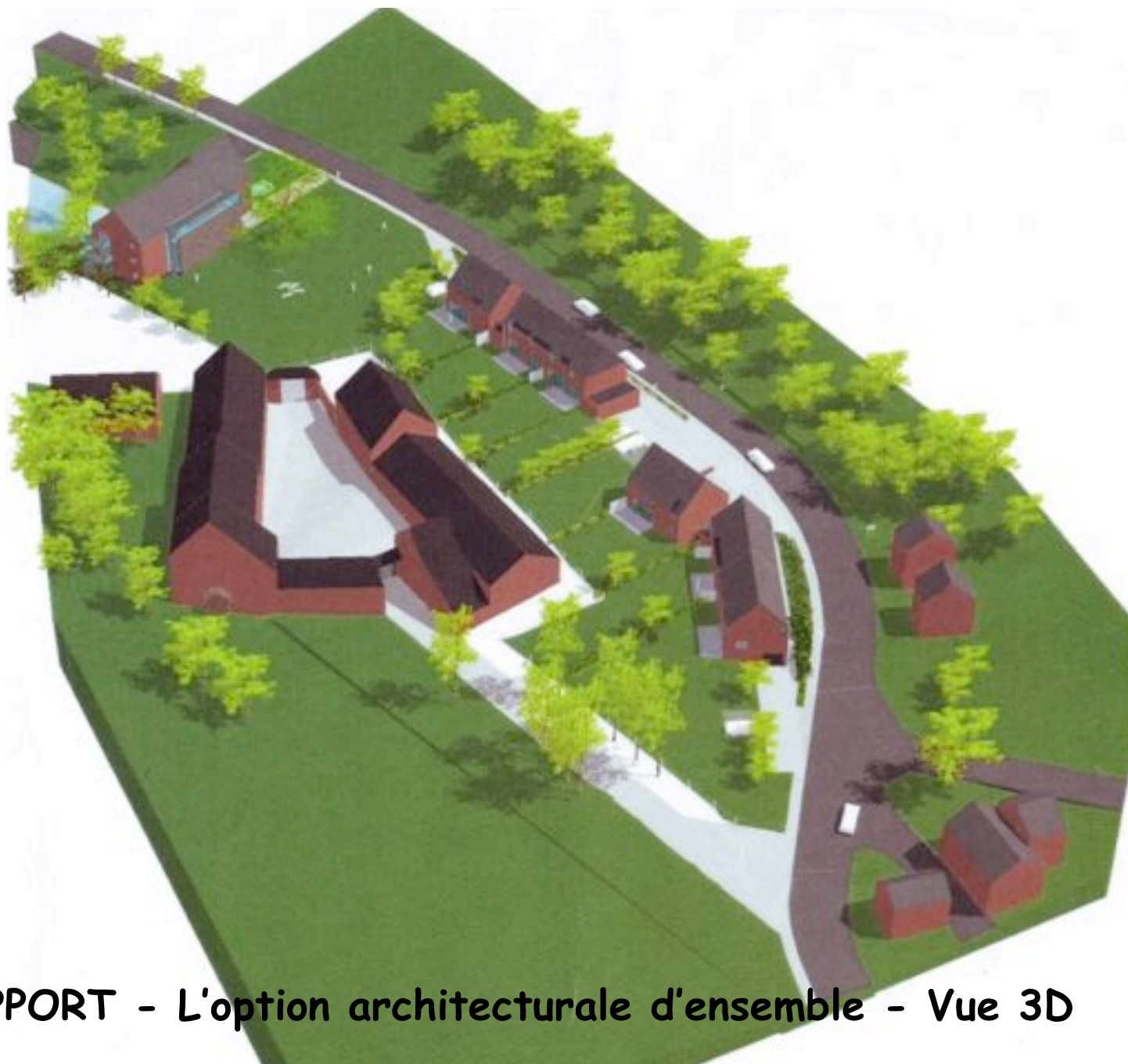


Localisation immeuble à appartements
Gestion en copropriété (pas de division)
Arbre à préserver
Voirie non publique
Verger à préserver (zone agricole)
1, 2, 3 : Ouvertures paysagères et
vues sur le bâtiment de ferme
à préserver

LE RAPPORT - Les options d'aménagement



LE RAPPORT - L'option architecturale d'ensemble - Plan masse



LE RAPPORT - L'option architecturale d'ensemble - Vue 3D

Art. 311, §2, 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;

Ces prescriptions forment un cahier de prescriptions urbanistiques, architecturales ou esthétiques.

Comme le précise implicitement l'article 311, §2, 3°, les prescriptions sont modulables puisqu'il est spécifié, en ce compris notamment :

a) les mesures éventuelles à prendre ... b) c) d)

Notamment doit être interprété en ce qu'il s'agit d'un minimum. Ainsi, des prescriptions en matière de gabarit, de volumétrie et d'esthétique des bâtiments principaux, secondaires et annexes, ainsi que les recommandations visant l'aménagement des parties attenantes (accès à la voirie, les cours et jardins et les petits bâtiments annexes isolés, ...) pourront être incluses dans ledit cahier.

LES PRESCRIPTIONS

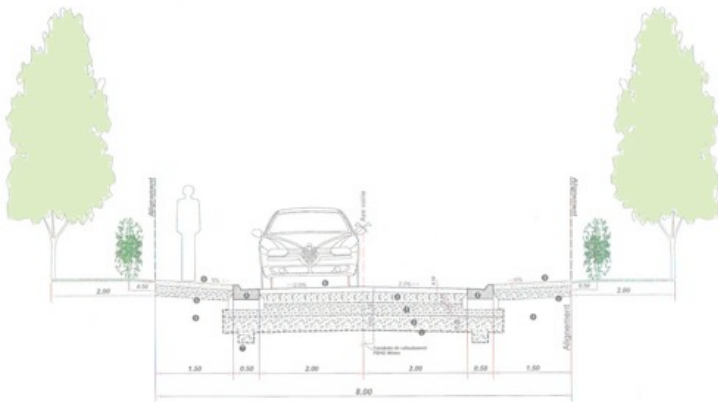
Art. 311, §2, 4° le cas échéant, le dossier technique relatif à l'ouverture, la modification ou la suppression de la voirie communale, comprenant les éléments visés aux articles 307 à 310.

LE DOSSIER TECHNIQUE - LES CHARGES D'URBANISME.

L'autorité aura une attention toute particulière **aux aménagements périphériques du projet utiles à la collectivité.**

Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'un projet d'urbanisation s'accompagne d'une ouverture ou d'une modification de voirie ou se développe autour d'une voirie existante, l'autorité compétente veillera à la **réalisation d'aménagements publics complémentaires à la voirie** (éclairage urbain, trottoirs, pistes cyclables, emplacements pour abribus, places de parkings visiteurs,...).

L'imposition de ces charges d'urbanisme implique souvent que le demandeur fournisse les garanties financières nécessaires à la bonne exécution des travaux.



La circulaire du 20 mai 2009 relative aux charges d'urbanisme visées à l'article 128 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine apporte, par ailleurs, des précisions quant aux principes fondamentaux liés aux charges d'urbanisme.

LE PERMIS DE LOTIR EVOLUTION

DISPOSITIONS TRANSITOIRES
MODIFICATION DU PERMIS DE LOTIR
PERTE DE LA VALEUR REGLEMENTAIRE



EVOLUTION (VALEUR REGLEMENTAIRE - VALEUR DE R.U.E.)

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.**

DES QUE **LE LOT** EST CONSTRUIT, QUE LA DECLARATION DE CONFORMITE EST ETABLIE:
LE LOT ACQUIERT DE R.U.E. ! LE PERIMETRE DU PERMIS D'URBANISATION EST TJ PRESENT !

Pour ces lots: les documents visés à l'art.88 §3, 1°, 2° et 3° ont valeur de R.U.E.



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.

EVOLUTION (VALEUR REGLEMENTAIRE - VALEUR DE R.U.E.)

A noter que l'article 108, § 1^{er}. 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 ;

DES QUE **LE LOT** EST CONSTRUIT, QUE LA DECLARATION DE CONFORMITE EST ETABLIE:
LE LOT ACQUIERT DE R.U.E. ! LE PERIMETRE DU PERMIS D'URBANISATION EST TJ PRESENT !

Pour ces lots: les documents visés à l'art.88 §3, 1°, 2° et 3° ont valeur de R.U.E.



CONSEQUENCES :

- Plus de dérogation, le Collège peut « s'écarter » moyennant due motivation;
- Application des articles 262 et svt.

MODIFICATION PERMIS DE LOTIR ANCIEN = IDEM PROCEDURE PERMIS D'URBANISATION

(à partir 1er septembre 2010)

Voir 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. 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.

INITIATIVE COLLEGE OU PROPRIETAIRE

MODIFICATION PERMIS DE LOTIR ANCIEN = IDEM PROCEDURE PERMIS D'URBANISATION

(à partir 1er septembre 2010)

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. "

Pour le bien concerné :

- a- un plan de situation ;
- b- la situation juridique ;
- c- le contexte urbanistique et paysager ;
- d- un reportage photographique.

Outre ces documents, le dossier de demande de modification de permis de lotir contient un **rapport** en triple exemplaire (art. 311 §2).

LE RAPPORT.

La modification du permis de lotir (idem permis d'urbanisation) se définit au travers de 3 aspects à considérer distinctement pour leur valeur réglementaire et leurs effets. Il s'agit de mieux cerner son futur cadre de vie, via un contenu simple et plus concret :

- les options d'aménagement ;
- l'option architecturale d'ensemble, définissant l'ambiance urbaine/architecturale des lieux ;
- les prescriptions relatives aux constructions, en ce compris les bâtiments et leurs abords.

le dossier technique (le cas échéant).

PERTE DE VALEUR REGLEMENTAIRE DU PERMIS DE LOTIR

(à partir 1er septembre 2010)

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

...

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.

Pour que le Collège puisse, légalement, constater que la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir est abrogée, il faut que les constructions aient été érigées conformément aux permis délivrés.

Cette vérification du respect des permis doit être opérée préalablement à la délibération du Collège communal. Celle-ci doit expressément en faire état. A défaut de cette mention (et donc de cette vérification), les prescriptions du permis de lotir gardent leur valeur réglementaire. (voir note DG du 28 octobre).

PERTE DE VALEUR REGLEMENTAIRE DU PERMIS DE LOTIR

(à partir 1er septembre 2010)

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

...

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.

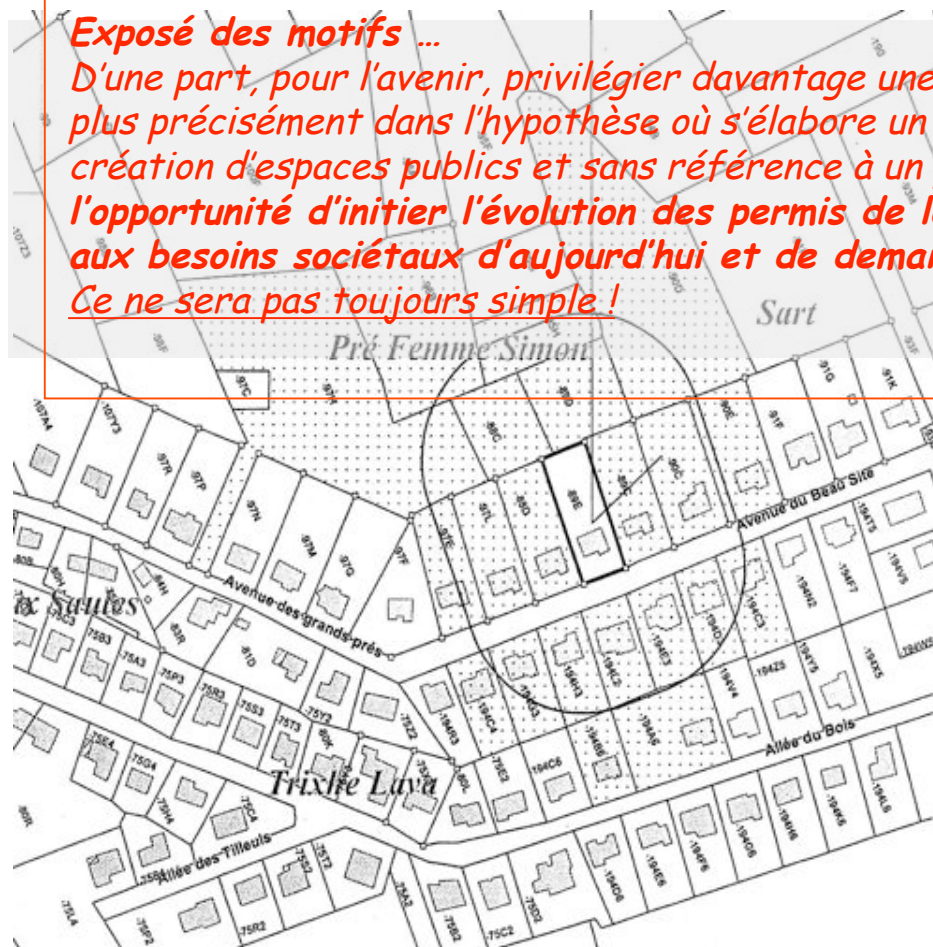
Exposé des motifs ...

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 !

IMPLICATIONS CULTURELLES ET SOCIALES

Levée de bouclier des riverains à l'encontre d'un projet d'extension d'une habitation pour accueillir des enfants (gardienne ONE)



PERTE DE VALEUR REGLEMENTAIRE DU PERMIS DE LOTIR

(à partir 1er septembre 2010)

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

...
Sans pré
construi
lotir est

Exposé
D'une po
plus pré
création
l'opport
aux bes
Ce ne se

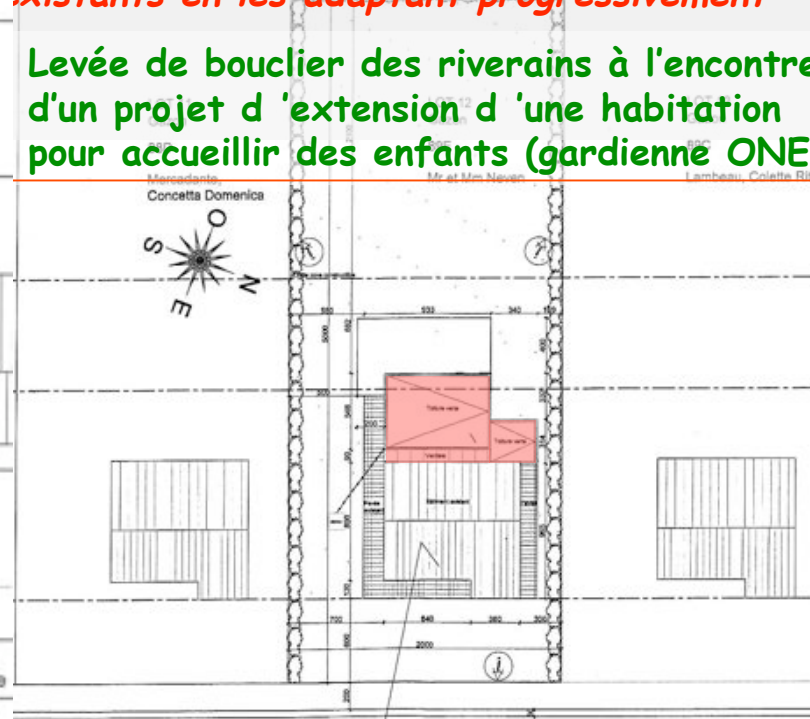


structibles couverts par un permis de lotir sont
églementaire des dispositions du permis de
rapport urbanistique et environnemental.

APPLICATIONS CULTURELLES ET SOCIALES

arche de composition urbanistique d'ensemble,
et d'urbanisation fondé sur la modification ou la
ellaire. D'autre part, offrir à la commune
existants en les adaptant progressivement

Levée de bouclier des riverains à l'encontre
d'un projet d 'extension d 'une habitation
pour accueillir des enfants (gardienne ONE)



PERTE DE VALEUR REGLEMENTAIRE DU PERMIS DE LOTIR

(à partir de l'entrée en vigueur du décret du 30 avril 2009, soit le 12 juin 2009)

Voir l'article 109 du décret, alinéa 4(Dispositions transitoires):

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. 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.



CONCLUSION

Urbanisme durable et simplification administrative

Beaucoup d'innovations en architecture voient le jour autour des concepts « d'architecture solaire », de « solaire passif » ou de conceptions bioclimatiques.

Mais à juste titre, il faut remarquer que tant l'urbanisme durable, que ces concepts architecturaux se développent peu en Wallonie.

Le constat est qu'un urbanisme d'hier ne permet pas ces évolutions. Sachant que l'urbanisation ne peut être négligée au seul profit de l'architecture, qu'elle est régie par des règles, règles souvent statiques.

L'architecture a besoin pour son développement de règles d'urbanisme évolutives pour se développer.

Ainsi l'arrivée des nouveaux outils d'aménagement, tel qu'est conçu le permis d'urbanisation, doit permettre l'émergence de quartier répondant aux critères de durabilité.



CONCLUSION

Urbanisme durable et simplification administrative

Le permis d'urbanisation met en avant une démarche de composition urbanistique par le biais, d'une part, des "options d'aménagement" et, d'autre part, "l'option architecturale d'ensemble", favorisant l'articulation des bâtiments (donc les constructions jointives), façonnant ainsi l'espace public.

Ces adaptations permettent de rencontrer une faiblesse majeure du permis de lotir qui, dans sa forme actuelle, autorise une juxtaposition de constructions individuelles dont il n'est pas aisé de mesurer, au point de départ, la valeur d'ensemble ni, a fortiori, la cohérence finale au gré des constructions successives.

En outre, ces nouvelles dispositions présentent des mesures transitoires permettant de ne plus figer les prescriptions ou options urbanistiques. Ses mesures rencontrent ainsi deux objectifs importants que sont l'urbanisation durable et la simplification administrative.



