



Le 29 mai 2009

Avis relatif à l'avant-projet d'arrêté relatif aux permis d'urbanisation

1. INTRODUCTION

1.1. Saisine et réponse

- Le 30 avril 2009, le Gouvernement wallon a adopté en première lecture l'avant-projet d'arrêté relatif aux permis d'urbanisation.
- Le Gouvernement a chargé le Ministre du développement territorial de requérir l'avis de la CRAT.
- Par son courrier reçu le 05 mai 2009, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial, André ANTOINE, a sollicité l'avis de la CRAT sur ledit texte en demandant que cet avis lui soit remis dans un délai de 30 jours. La section d'aménagement normatif de la CRAT a été désignée pour préparer l'avis.
- Le présent avis a été approuvé par le Bureau de la CRAT du 29 mai 2009.

1.2. Exposé du dossier

L'avant-projet d'arrêté a pour objectif de fixer le contenu du dossier de demande de permis d'urbanisation.

2. AVIS

2.1. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

a) Rappel de son avis sur RESA TER

La CRAT souhaite rappeler certains éléments de son avis du 08 janvier 2009 (Réf. : 09/CRAT A.746-AN) relatif à l'avant-projet de décret RESA Ter, qui concernent le permis d'urbanisation.

Dans cet avis, la CRAT constate que : « le permis d'urbanisation, dans sa définition actuelle, comporte toujours certaines ambiguïtés. Ainsi, le permis d'urbanisation est fondamentalement défini comme une division (art. 88 al 2, nouveau), alors que, contrairement à son prédécesseur le permis de lotir, il ne sert plus réellement à diviser les biens. Par ailleurs, l'outil est réglementaire alors qu'il ne définit que des options au niveau urbanistique, les seules prescriptions réglementaires étant celles qui s'appliquent aux constructions et à leurs abords.

Le fait qu'à l'achèvement de la construction, la valeur réglementaire du permis d'urbanisation s'éteigne pour laisser place à un règlement régional d'urbanisme, apparaît à la CRAT comme une source importante de confusion. Une telle prescription est réglementaire pour un habitant et indicative pour son voisin, au motif que le bâtiment du second est achevé.

Planologiquement, un quartier sera couvert par un plan en mosaïque découpé selon les parcelles. La CRAT estime que, à tout le moins :

- la notion d'achèvement du bâtiment devrait être précisée,
- la mutation du permis d'urbanisation vers le rapport urbanistique et environnemental (article 92, al. 2 du décret modificatif) devrait concerner simultanément l'ensemble des terrains concernés par le permis d'urbanisation.

La CRAT estime en outre qu'il convient :

- de définir le sens des mots « fonctions complémentaires à l'habitat » et « orientation indicative des parcelles »,
- de revoir sans tarder l'arrêté définissant le contenu du dossier de permis de lotir. »

b) Accès à l'information cartographique

La CRAT met en évidence différents problèmes d'accessibilité aux bases de données cartographiques disponibles en Région wallonne, et plus particulièrement à des échelles adéquates pour remplir de la manière la plus complète le formulaire de demande de permis d'urbanisation.

Le CRAT attire dès lors l'attention sur la nécessité d'améliorer l'accès aux bases de données cartographiques disponibles au sein des différentes autorités publiques.

2.2. CONSIDERATIONS PARTICULIERES

Nouvel article 311

Article 311 § 1^{er}

- Au point 3^o b), la CRAT propose d'ajouter le terme « coordonné » après les mots « plan de secteur ».

La CRAT relève en effet que le plan de secteur a fait l'objet de nombreuses révisions ponctuelles. Elle estime dès lors plus opportun de préciser dans le dossier les limites des zones du plan de secteur reprises dans sa version coordonnée.

- Au point 4°, la CRAT propose que le point relatif à la situation juridique du bien concerné par la demande de permis d'urbanisation renseigne l'existence d'arbres ou de haies remarquables à proximité du bien.

Article 311 § 2

- Au point 2° a), la CRAT propose de déplacer le point iii au paragraphe b) vu qu'il s'agit d'informations relatives à la situation projetée et non à la situation existante.
- Au point 3° c), la CRAT propose de préciser dans les prescriptions le type de plantations, au même titre que leur emplacement.
- Au point 3° d), la CRAT propose de supprimer ce point car elle estime que ces informations sont plus pertinentes au niveau de la demande de permis d'urbanisme.
- Au dernier alinéa, la CRAT relève que les règlements cités ne reprennent pas nécessairement l'ensemble des prescriptions visées au point 3°. La CRAT propose dès lors d'ajouter les termes suivants : « ... le permis d'urbanisation peut ne pas contenir les prescriptions visées au point 3° pour autant qu'elles soient couvertes par les règlements repris ci-dessus ».

Nouvel article 312

- Au premier alinéa, la CRAT propose la modification suivante : « ...outre les éléments en repris à l'article 311... ».
- Au point 1°, la CRAT propose la modification suivante : « ...par les propriétaires des lots compris... ».



Pierre GOT,
Président.

