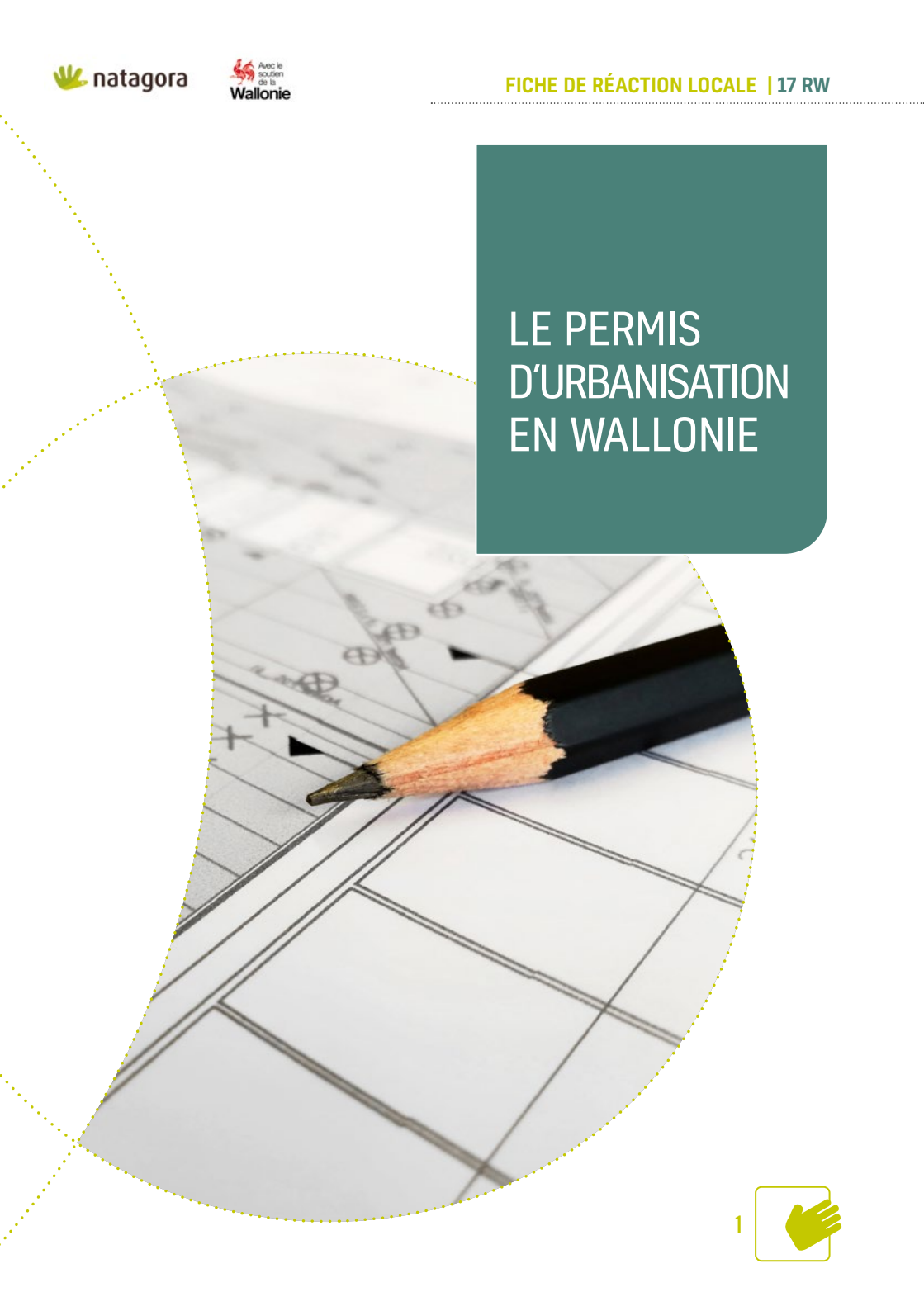


# LE PERMIS D'URBANISATION EN WALLONIE





## VOUS CONSTATEZ EN WALLONIE :

- - la création d'un écoquartier incluant des magasins et services ;
- - un avis d'enquête publique relatif à un permis d'urbanisation ;
- - la construction d'un ensemble d'immeubles à appartements ;
- - etc.

Un grand nombre de travaux ont une influence considérable sur le voisinage et sur notre environnement. C'est potentiellement le cas de la construction d'un ensemble d'habitations.

Le Code du développement territorial (CoDT) vise, notamment, une utilisation rationnelle du territoire et de ses ressources et une bonne coexistence entre les différentes activités. Pour ce faire le CoDT a doté la Wallonie et les communes d'un ensemble d'outils (plan de secteur, schémas, guides d'urbanisme) qui encadrent la délivrance des permis et visent à assurer un développement durable et attractif du territoire.

Dans le cadre d'un permis d'urbanisation, le citoyen a la possibilité de voir dans quel contexte urbanistique et paysager s'insère le projet de construction et de quelle manière il va s'y intégrer en respectant la vision du développement territorial défini par la commune pour cette partie du territoire. L'attention peut aussi se porter sur la localisation du projet par rapport au réseau écologique ou sur la manière dont les éléments naturels vont être pris en compte dans le projet d'urbanisation.

## QUE PRÉVOIT LA LOI ?

### LE PERMIS D'URBANISATION, C'EST QUOI ?

Le permis d'urbanisation est l'autorisation nécessaire pour pouvoir urbaniser un bien ou pour en faire sa promotion ou sa publicité.

La notion **d'urbanisation** se rapporte à la mise en œuvre d'une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à **un bien à diviser en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation**<sup>1</sup>.



Dans cet exemple,

- le nombre de lots est de 4
- le nombre de lots non bâtis est de 4
- le nombre de lots destinés à l'habitation est de 3

**Un permis d'urbanisation est donc requis**



Dans cet exemple,

- le nombre de lots est de 4
- le nombre de lots non bâtis est de 4
- le nombre de lots destinés à l'habitation est de 1
- le nombre de lots destinés en tout ou en partie à l'habitation est de 1/3


**Un permis d'urbanisation n'est donc pas requis**

<sup>1</sup> CoDT, Art. D.IV.2



Ce projet d'ensemble, pour être soumis à permis d'urbanisation, doit viser **principalement** la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à **l'habitation** ou au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation ainsi que, 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.

Ainsi, **plus de la moitié des bâtiments créés doivent être destinés en tout ou partie à l'habitation**<sup>2</sup>.



Dans cet exemple,

- le nombre de lots est de 7
- le nombre de lots non bâtis est de 7
- le nombre de lots destinés à l'habitation est de 3
- le nombre de bâtiments destinés en tout ou en partie à l'habitation est de 3/6

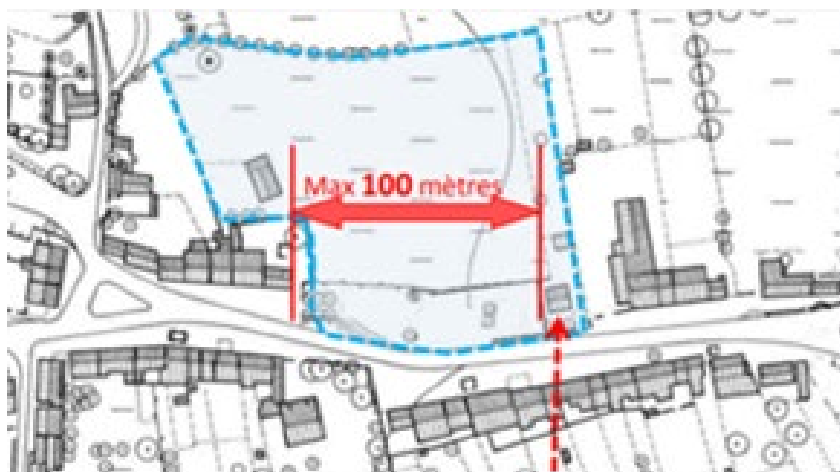
**Un permis d'urbanisation n'est donc pas requis**

Le principal avantage de cet outil est qu'il permet de garantir au demandeur, moyennant le respect de certaines conditions, qu'il pourra diviser son bien et vendre ses lots comme terrains à bâtir. À noter cependant que ce permis d'urbanisation ayant une valeur indicative, les demandes de permis d'urbanisme qui seront introduites ensuite disposeront d'une certaine marge d'adaptation.

**Des dispenses de permis d'urbanisation sont également prévues** . C'est le cas, notamment, pour :

- pour les projets situés au sein d'un périmètre de sites à réaménager (SAR),
- dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (SOL)
- ou pour combler les espaces non construits entourés de parcelles bâties, appelés aussi « dents creuses ».

Ainsi, lorsque le bien est situé à front de voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux, que les conditions du Code de l'eau en matière d'épuration des eaux usées sont rencontrées pour le bien concerné, et que le bien est situé entre deux bâtiments existants depuis au moins 5 ans, situés du même côté de la voirie et distants l'un de l'autre de 100 m maximum, un permis d'urbanisation n'est pas requis.



## QUI DÉLIVRE LE PERMIS ?

L'autorité qui sera chargée de l'analyse de votre demande de permis est différente en fonction de la nature des travaux ou de leur localisation.

**1. Le collège communal est l'autorité compétente de principe pour délivrer les permis.** Cette compétence est renforcée pour les communes dites en décentralisation qui peuvent statuer seules, sans l'avis préalable du fonctionnaire délégué de la Région wallonne. Pour cela, les conditions suivantes doivent être remplies :

- Le projet faisant l'objet de la demande de permis ne peut, d'une part, déroger au plan de secteur ou à la partie réglementaire du guide régional d'urbanisme (GRU) et/ou, d'autre part, s'écarter du schéma de développement communal (SDC), d'un schéma de développement pluricommunal (SDPC), d'un schéma d'orientation local (SOL), de la partie indicative du guide régional d'urbanisme (GRU) ou d'un guide communal d'urbanisme (GCU).
- La commune doit posséder un schéma de développement communal (SDC) et/ou un schéma de développement pluricommunal (SDPC) couvrant l'entièreté de son territoire.
- La commune doit avoir institué une commission communale d'aménagement du territoire (CCATM).
- À partir du 1er juin 2021, la commune doit posséder un guide communal d'urbanisme (GCU).

**Pour les communes qui ne sont pas en décentralisation, l'avis de la Région par l'intermédiaire du fonctionnaire délégué devra ou non être obligatoirement demandé en fonction de la nature du permis introduit.** Le collège communal garde cependant toujours la possibilité de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué, même en dehors de la consultation obligatoire.

**Dans certains cas<sup>4</sup>, cet avis devra obligatoirement être demandé et sera conforme, c'est-à-dire que le collège sera obligé de suivre cet avis.** C'est notamment le cas lorsque la demande implique une **dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme ou que la demande concerne des biens inscrits dans un site Natura 2000.**



2. Le fonctionnaire délégué délivre les permis lorsque le champ d'application dépasse le cadre communal, lorsque les délais de rigueur sont dépassés ou lorsque cela concerne des actes et travaux d'intérêt public<sup>5</sup> (hôpitaux, écoles, musées, projets éoliens, etc.).

3. Le Gouvernement délivre les permis pour lesquels il existe des motifs impérieux d'intérêt général<sup>6</sup>.

### L'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Toute demande de permis d'urbanisation doit être accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences ou d'une étude d'incidences sur l'environnement ([voir la fiche de réaction locale 12 « L'évaluation environnementale »](#)).

**Les projets d'urbanisation portant sur une superficie supérieure à 2 ha se trouvent dans l'arrêté-liste du 4 juillet 2002 et font donc l'objet d'une étude des incidences sur l'environnement.**

Si le projet d'urbanisation comporte en plus une activité classée (parking souterrain, chaufferie, etc.) alors le projet nécessitera à la fois un permis d'urbanisation et un permis d'environnement, et la demande sera traitée conformément à la procédure particulière consacrée pour le permis unique<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> CoDT, Art. D.IV.22 et R.IV.22-1 à 3

<sup>6</sup> CoDT, Art. D.IV.25

<sup>7</sup> Décret du 11.3.1999, art 81 et ss., relatif au permis d'environnement



## QUE FAIRE ?

### POUR ANALYSER LA SITUATION

- **Vérifiez :**

- L'affectation au plan de secteur, la présence de sites protégés à proximité, de zones d'aléa d'inondation, de risque de ruissellement concentré, etc.

>> **Chercher sur le portail cartographique** de la Région wallonne - <http://geoportail.wallonie.be> (voir l'outil 3 RW « Le portail cartographique »).

- Si une demande de permis est introduite, vérifier les raisons et conditions du permis.

>> **Demander à consulter le dossier de permis** au service Urbanisme de la commune

- L'existence ou non d'un permis d'urbanisation.

>> **Contactez le service** Urbanisme de la commune (voir l'outil 1 RW « Les contacts en Région wallonne »).

>> Si une annonce de projet<sup>8</sup> ou une enquête publique<sup>9</sup> est prévue, adresser, si possible, un courrier au collège communal dans lequel vous mentionnez notamment la présence des espèces protégées et le nécessaire respect de la loi sur la conservation de la nature (interdiction de détériorer l'habitat et de perturber les espèces).

**ATTENTION !** Le courrier doit impérativement être déposé à la commune dans les délais d'annonce de projet ou d'enquête publique<sup>10</sup>.

(voir l'outil 2 RW « Le courrier d'enquête publique ») et l'outil 8 RW « Enquête publique - annonce de projet - réunion de projet »).

**Remarque :** les services administratifs communaux et régionaux sont tenus de vous délivrer l'information relative à l'environnement<sup>11</sup> (permis d'urbanisme, arbres remarquables...) sauf exception dûment motivée. Appelez-les au besoin.



<sup>8</sup> Article D.VIII.6. du CoDT.

<sup>9</sup> Article D.VIII.7. et s. du CoDT.

<sup>10</sup> Articles D.VIII.6, D.VIII.14., D.VIII.15. à D.VIII.20. du CoDT.

<sup>11</sup> Article D.10 du Code de l'Environnement.





NAT210513



## CONTACTS

**BESOIN DE PLUS D'INFORMATIONS, D'UN AVIS DÉTAILLÉ,  
D'UN SOUTIEN DANS VOTRE ACTION ?**

- **Contactez le service de  
Réaction Locale de Natagora :**

02 893 09 91

[reactionlocale@natagora.be](mailto:reactionlocale@natagora.be)

Rue d'Édimbourg 26

1000 Bruxelles

Plus d'infos : [www.natagora.be/reactionlocale](http://www.natagora.be/reactionlocale)

Dernière mise à jour : 04/2022

Photos : piqsels.com, Fotolia

