

URBANISME

QUELLES SONT LES CONTRAINTES LIEES AU PERMIS ET PEUT-ON Y DEROGER ?

QUELLES SONT LES CONTRAINTES ?

Deux types de contraintes sont attachés au permis de lotir.

Elles interviennent à des stades différents de la création d'un lotissement.

Les charges d'urbanisme (art. 91 du CWATUP)

L'imposition de charges d'urbanisme s'adresse au lotisseur. Il s'agit généralement de travaux d'infrastructure permettant au lotissement de s'intégrer dans sa Commune aux frais du lotisseur. Imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins, le Conseil communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement, ces charges concernent :

- > la réalisation ou la rénovation de voiries comportant toute l'infrastructure nécessaire au lotissement (raccordements à la distribution d'eau, de gaz, d'électricité, aux égouts publics...);
- > la réalisation ou la rénovation d'espaces verts publics;
- > la réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou communautaires;
- > la fourniture des garanties financières nécessaires à la réalisation de ces travaux
- > l'engagement du lotisseur de céder, à titre gratuit, à la Commune, la propriété des équipements réalisés ainsi que les terrains sur lesquels ceux-ci seront réalisés.

LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES (ART. 92)

Le permis de lotir contient notamment des prescriptions relatives :

- > à l'implantation des bâtiments;
- > aux espaces constructibles ou non;

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

- > aux voiries;
- > à l'aspect des constructions;
- > à la solidité des bâtiments;
- > à la sécurité des constructions;
- > au volume des bâtiments;
- > aux espaces verts;
- > à l'utilisation des jardins;
- > etc.

Ces prescriptions urbanistiques sont attachées au permis de lotir. Elles doivent se trouver dans le dossier de demande de permis de lotir (et peuvent donc être consultées lors d'une éventuelle enquête publique). Elles s'adressent aux candidats bâtisseurs (c'est-à-dire aux personnes qui ont acheté un ou plusieurs lot(s) et qui souhaitent y construire un bâtiment) et le notaire doit en donner connaissance aux acheteurs des terrains.

Les plans du lotissement et les prescriptions urbanistiques ont valeur réglementaire .

Peut-on réaliser un lotissement dans l'ordre qu'on souhaite ?

L'ordre et le délai dans lequel les travaux et les charges d'urbanisme doivent être exécutés peuvent se trouver dans le permis : c'est le «phasage».

QUELLES SONT LES DEROGATIONS ? (ART. 113)

En théorie, tous les permis d'urbanisme qui seront octroyés pour construire dans le lotissement devront se conformer à ses prescriptions : un permis d'urbanisme ne peut pas être délivré si le permis de lotir s'y oppose.

Néanmoins, il arrive, dans certains cas, qu'on souhaite s'écarter des prescriptions urbanistiques d'un lotissement. Il est alors possible d'obtenir une dérogation au permis de lotir.

Le permis d'urbanisme doit rester compatible avec la destination générale de la zone, avec son caractère architectural et avec l'option urbanistique des prescriptions.

C'est le Collège des Bourgmestre et Echevins qui doit solliciter la dérogation aux prescriptions auprès du fonctionnaire délégué, lorsqu'une demande de permis d'urbanisme la rend nécessaire.

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

Une dérogation ne peut jamais porter atteinte à une donnée essentielle du permis de lotir. Aucune dérogation ne peut, par exemple, être accordée en ce qui concerne la destination des lots.

Dérogation accordée ou refusée ?

Une dérogation peut être obtenue pour l'implantation d'une construction en partie en dehors de la « zone de bâtisse » du lotissement, pour permettre l'aménagement sur la parcelle d'un petit parking destiné à la clientèle d'une profession libérale si celle-ci est autorisée par les prescriptions du permis de lotir. Par contre, aucune dérogation ne peut être accordée pour construire un immeuble à appartements là où seules les villas sont autorisées.

Il ne faut pas confondre dérogation et modification !

Dans certains cas, une modification des prescriptions urbanistiques d'un permis de lotir peut avoir lieu à la demande du ou des propriétaire(s) d'un lot.

Renseignez-vous auprès de votre Administration communale ou reportez-vous aux bonnes adresses.

Dernière mise à jour : 05/05/2006

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

LES BONNES ADRESSES

- ✍ *Les services Urbanisme, Travaux ou Environnement, ainsi que l'Eco-conseiller de votre commune.*
- ✍ *Le Numéro Vert de la Région wallonne : 0800/11.901 (appel gratuit).*
- ✍ *Le site Internet de la Région wallonne : www.wallonie.be.*
- ✍ *La Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (DGATLP), rue des Brigades d'Irlande 1 - 5100 JAMBES - Tél. : 081/33.21.11.*
- ✍ *Les Directions extérieures de la DGATLP :*
 - Brabant wallon : Direction de Wavre - rue de Nivelles 88 - 1300 WAVRE - Tél. : 010/23.12.11
 - Hainaut 1 : Direction de Mons - Place du Béguinage, 16 - 7000 MONS - Tél. : 065/32.80.11
 - Hainaut 2 : Direction de Charleroi - Rue de l'Ecluse, 22 - 6000 CHARLEROI - Tél. : 071/20.71.71
 - Liège : Direction de Liège - Montagne Ste Walburge, 2 - 4000 LIEGE - Tél. : 04/224.54.11
 - Luxembourg : Direction d'Arlon - Place des Chasseurs ardennais, 4 - 6700 ARLON – Tél. : 063/22.03.69
 - Namur : Direction de Namur - Place Léopold, 3 - 5000 NAMUR - Tél. : 081/24.61.11
- ✍ *Les Maisons de l'Urbanisme de la Région wallonne. : site internet : <http://www.maisonsdelurbanisme.be>*
- ✍ *Espace Environnement, rue de Montigny 29 - 6000 CHARLEROI - Tél. : 071/300.300 - E-mail : info@espace-environnement.be - site Internet : www.espace-environnement.be.*

En outre, vous pouvez vous procurer toutes les adresses utiles à la permanence téléphonique de la Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement, tous les matins de 9h30 à 12h30 au 071/300.300.



**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »