



Le permis d'urbanisation

Sophie MATRAY, avocat

En Région wallonne, la division d'un terrain en plusieurs lots nécessite, sous certaines conditions, un permis préalable délivré par le collège communal. Cette autorisation était dénommée permis de lotir. Depuis le 1^{er} septembre 2010, le décret RESAter a abrogé cette appellation et l'a remplacée par le permis d'urbanisation. Cette modification a été consacrée par le CWATUPE ainsi que par une circulaire ministérielle.

1. Raison d'être de la réforme

L'objectif du décret RESAter est de faciliter la modification et l'adaptation du permis d'urbanisation aux besoins sociétaux. Il s'agit d'encourager, soit le détenteur du permis soit la commune, à améliorer le projet existant en raison par exemple de l'évolution des moyens de transport, de l'avenir socio-économique, des coûts énergétiques des bâtiments,...

De plus, la valeur réglementaire du permis d'urbanisation a été limitée au temps nécessaire pour la réalisation des constructions et des équipements visés dans le permis. Concrètement, cela implique qu'un tiers ne pourrait plus, devant le Conseil d'Etat, soulever l'exception de l'illégalité du permis d'urbanisation après l'expiration du délai du recours en annulation car le permis, une fois mis en œuvre devient uniquement individuel et donc définitif.

2. Actes soumis à permis d'urbanisation

Un permis sera nécessaire si les conditions suivantes sont réunies :

- une composition urbanistique visant principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation 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;
- la division cadastrale d'un bien en au moins deux lots non bâtis et la vente ou la cession d'au moins un des lots formés;
- l'octroi d'un ou plusieurs permis d'urbanisme relatifs à la réalisation de construction ou d'aménagement des lots formés.

Comme sous le régime du permis de lotir, la promotion et la publicité afférente à l'urbanisation ne peuvent avoir lieu avant l'octroi du permis d'urbanisation. La publicité doit obligatoirement mentionner la commune où le bien est situé, la date et le numéro du permis.

3. Actes exclus ou dispensés

Le CWATUPE exclut expressément certains actes juridiques qui auraient dû aboutir à permis d'urbanisation. Il s'agit par exemple des actes de donation; des actes involontaires (vente à la suite d'une faillite, vente réalisée sur saisie-exécution, liquidation judiciaire du régime matrimonial,...); des actes de partage pour sortir d'une indivision successorale ;...

4. Contenu de la demande de permis

La demande de permis d'urbanisation comprend quatre volets.

- Les options d'aménagement qui « *portent sur les choix opérés quant à l'affectation de la propriété (parties bâties, non bâties, la densité, l'accès, les voies de desserte internes, les plantations l'aménagement du sol,...)*. Elles expriment l'intégration du projet dans son environnement.
- L'option architecturale d'ensemble. Il s'agit d'une représentation en 3D du projet qui permet à l'autorité administrative d'évaluer la cohérence du projet.
- Les prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords. Il s'agit par exemple des mesures à prendre pour assurer le bon écoulement des eaux superficielles, pour assurer l'épuration des eaux usées, de déterminer les emplacements affectés aux plantations ainsi que leur type, les dispositions relatives à la salubrité et solidité des constructions,...
- Le cas échéant, le dossier technique relatif à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie.

5. Péremption du permis d'urbanisation

Le permis se périmé s'il contient des charges d'urbanisme, de plein droit dans les cinq ans de son envoi, si les actes, les travaux ou charges imposés n'ont pas été effectués ou si les garanties financières exigées n'ont pas été fournies.

Si le permis ne contient pas de charges urbanistiques, il est périmé après cinq ans, pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement de l'acte juridique opérant la division cadastrale du bien.