

---

# PARLEMENT WALLON

SESSION 2010-2011

---

26 JANVIER 2011

## PROPOSITION DE DÉCRET

**visant à insérer un article 109/1 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**

déposée par

MM. Lebrun et Consorts

## DÉVELOPPEMENT

1. Avant l'entrée en vigueur du permis d'urbanisation instauré par 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 (décret «RESA TER»), certaines divisions étaient dispensées de permis de lotir lorsque le bien était couvert par un plan communal d'aménagement (PCA).

En effet, l'article 89, §2 du CWATUPE prévoyait que:

«Art. 89. §2. *Ne sont pas soumises à permis de lotir préalable les divisions de biens dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement comportant l'ensemble des éléments visés à l'article 49, notamment le 3° de l'alinéa 1<sup>er</sup>, pour autant que chaque lot résultant de la division soit situé à front d'une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante.*

*Le gouvernement peut établir, par arrêté réglementaire, des exceptions à l'obligation créée au §1<sup>er</sup>. L'arrêté est motivé.* ».

Quant à l'article 49 du CWATUPE, il était rédigé, avant l'entrée en vigueur du décret RESA TER, comme suit:

«Art. 49. *Pour la partie du territoire communal qu'il détermine, le plan communal d'aménagement comporte :*

*1° les options urbanistique et planologique;*

*2° la destination détaillée des zones visées à l'article 25, le tracé des infrastructures de communication et de transport de fluides et d'énergie, les emplacements réservés aux espaces verts, agricoles ou forestiers, aux sites nécessaires pour le maillage écologique, aux constructions et aux équipements publics et communautaires;*

*3° les prescriptions relatives à l'implantation, au gabarit, aux matériaux et à l'esthétique des constructions et des clôtures, celles relatives à leurs abords et aux cours et jardins et, le cas échéant, les limites de lots à créer destinés à l'habitation ainsi que les prescriptions relatives à l'établissement, à l'équipement et aux caractéristiques des espaces publics notamment en fonction des personnes à mobilité réduite, aux zones de recul et aux plantations; les limites des lots peuvent être modifiées par le collège des bourgmestre et échevins moyennant l'approbation du gouvernement ou de son délégué;*

*4° si un remembrement ou un relotissement s'avère nécessaire, les limites des lots nouveaux, avec*

*mention que ces limites sont susceptibles d'être modifiées par le collège des bourgmestre et échevins, moyennant l'approbation du gouvernement.*

*Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, lorsqu'il s'agit de l'aménagement d'une zone d'activité économique mixte ou industrielle ou d'une zone d'aménagement communal concerté à caractère industriel, le plan communal d'aménagement peut ne comporter que :*

*1° l'option urbanistique et des prescriptions générales d'ordre esthétique relatives aux constructions, à leurs abords et aux espaces publics;*

*2° le tracé existant et projeté des voies de communication principales et les raccordements aux principaux réseaux existants des infrastructures de communication et de transport de fluides et d'énergie;*

*3° les emplacements réservés aux espaces verts. ».*

Ainsi, étaient dispensées de permis de lotir, les divisions de bien comprises dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement comportant l'ensemble des prescriptions visées à l'article 49, pour autant que chaque lot résultant de la division soit situé à front d'une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante.

2. Remplaçant l'ancien permis de lotir, le permis d'urbanisation, qui trouve son origine dans le décret RESA TER, est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010.

Le décret RESA TER contient des dispositions transitoires spécifiques aux permis de lotir. Toutefois, rien n'est prévu pour régler le sort des divisions intervenant dans le périmètre d'un PCA approuvé avant le 1<sup>er</sup> septembre 2010, qui étaient dispensées de permis de lotir sous l'ancien régime mais qui ne le sont plus dans le cadre du permis d'urbanisation.

Prenons l'exemple d'un plan communal d'aménagement approuvé en juillet 2010. Les équipements des terrains étant réalisés (eau, électricité, voiries, égouttage), la vente de ceux-ci allait pouvoir commencer. Le dossier a été initié sur la base de la procédure applicable avant l'entrée en vigueur du décret RESA TER et pourtant, dans l'état actuel de la réglementation, il convient, outre la procédure d'adoption du PCA, d'introduire un permis d'urbanisation. S'agissant d'un « lotissement » de plus de deux hectares, une étude d'incidences doit également être réalisée. L'on peut s'interroger sur la lourdeur de cette double procédure ainsi que sur son utilité.

3. L'objectif de la présente proposition de décret est de réparer cet oubli par l'insertion d'une nouvelle disposition transitoire dans le décret RESA TER, dans un souci de simplification administrative.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### Article 1<sup>er</sup>

Avant le 1<sup>er</sup> septembre 2010, date d'entrée en vigueur du régime du permis d'urbanisation, les divisions de bien qui étaient comprises dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement comportant l'ensemble des éléments visés à l'article 49 du CWATUPE dans sa version en vigueur à ce moment-là, étaient dispensées de permis de lotir pour autant que chaque lot résultant de la division soit situé à front d'une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante.

Le régime du permis d'urbanisation ne prévoit plus cette dispense et aucun régime transitoire n'a été prévu pour régler le sort des divisions intervenant dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement approuvé avant le 1<sup>er</sup> septembre 2010. Dans l'état actuel de la réglementation, un permis d'urbanisation est dès lors requis pour les divisions qui interviennent après cette date.

Dans un souci de simplification administrative, cet article insère une nouvelle disposition transitoire dans le décret RESA TER afin de dispenser de permis d'urbanisation les divisions de bien, comprises dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement approuvé avant le 1<sup>er</sup> septembre 2010, qui étaient dispensées de permis de lotir sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur du permis d'urbanisation.

### Article 2

Le présent décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010, c'est-à-dire à la date d'entrée en vigueur du permis d'urbanisation. Il est prévu à titre exceptionnel de faire rétroagir la disposition introduite à l'article 1<sup>er</sup> pour éviter toute discrimination entre les divisions réalisées :

- avant le 1<sup>er</sup> septembre 2010 qui étaient dispensées du permis de lotir;
- entre le 1<sup>er</sup> septembre 2010 et la date d'entrée en vigueur du présent décret (absence de dispense du permis d'urbanisation);
- après la date d'entrée en vigueur du présent décret (dispense du permis d'urbanisation).

Les deux dernières hypothèses ci-dessus doivent être visées indistinctement par le présent décret.

# PROPOSITION DE DÉCRET

visant à insérer un article 109/1 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

## Article 1<sup>er</sup>

Un nouvel article 109/1 est inséré 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, et rédigé comme suit :

*«Sont dispensées de permis d'urbanisation préalable, les divisions de bien comprises dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement pour autant que :*

*1° ce plan communal d'aménagement ait été approuvé avant le 1<sup>er</sup> septembre 2010 et qu'il comporte :*

- a) les options urbanistique et planologique;*
- b) la destination détaillée des zones visées à l'article 25, le tracé des infrastructures de communication et de transport de fluides et d'énergie, les emplacements réservés aux espaces verts, agricoles ou forestiers, aux sites nécessaires pour le maillage écologique, aux constructions et aux équipements publics et communautaires;*
- c) les prescriptions relatives à l'implantation, au gabarit, aux matériaux et à l'esthétique des constructions et des clôtures, celles relatives à leurs abords et aux cours et jardins et, le cas échéant, les limites de lots à créer destinés à l'habitation ainsi que les*

*prescriptions relatives à l'établissement, à l'équipement et aux caractéristiques des espaces publics notamment en fonction des personnes à mobilité réduite, aux zones de recul et aux plantations; les limites des lots peuvent être modifiées par le collège des bourgmestre et échevins moyennant l'approbation du Gouvernement ou de son délégué;*

*d) si un remembrement ou un relotissement s'avère nécessaire, les limites des lots nouveaux, avec mention que ces limites sont susceptibles d'être modifiées par le collège des bourgmestre et échevins, moyennant l'approbation du Gouvernement.*

*2° chaque lot résultant de la division soit situé à front d'une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante. ».*

## Art. 2

Le présent décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010.

M. LEBRUN

M. DE LAMOTTE

C. DI ANTONIO

M. PRÉVOT