

6.3 Les règlements d'urbanisme

Date : juin 2009

Mots clés : Aménagement du territoire – urbanisme – législation - CWATUP

Auteur : Janine Kievits

Les règlements d'urbanisme existent au niveau régional et au niveau communal. Cette fois il n'y a plus ni cartes ni plans. Le règlement d'urbanisme est constitué de livrets de prescriptions s'appliquant de manière générale à tous les bâtiments et/ou à tous les espaces publics d'une zone dont il fixe les limites. Ce sont, par exemple, des prescriptions de matériaux pour les parements en façade ou pour les voiries, des prescriptions de gabarit pour les immeubles, de pentes de toiture. Le règlement peut aussi imposer que soient soumis à permis des actes et travaux autres que ceux que le CWATUP lui-même soumet à cette obligation (> **art. 83**).

6.3.1 Au niveau régional : les règlements régionaux d'urbanisme (RRU)

Les RRU font partie des arrêtés d'application du CWATUP; ils sont fixés par le gouvernement, et ne sont pas soumis à l'enquête publique.

On dispose ainsi d'un règlement :

- ❖ sur les bâtisses, applicable aux zones protégées de certaines communes (> **art. 393 à 405**)

- ❖ fixant les conditions générales d'isolation thermique pour les logements (> **art. 406 à 413**)
- ❖ relatif à l'accès des bâtiments publics aux personnes handicapées (> **art. 414 à 415**)
- ❖ sur les bâtisses en site rural (le RGBSR) (> **art. 417 à 430**)
- ❖ relatif aux enseignes et dispositifs de publicité (> **art. 431 à 442**)
- ❖ sur la qualité acoustique des constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et Charleroi – Bruxelles Sud (> **art. 442/1 à 442/3**)
- ❖ relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments élevés. Ce dernier ne figure pas au CWATUP; il est défini par l'AR du 04/04/72 (MB du 02/12/72) modifié par l'AR du 10/10/74 (MB du 17/12/74).

Outre les prescriptions s'appliquant aux bâtiments et espaces publics, le RRU peut définir des mesures de protection des périmètres de protection figurant aux plans de secteur (article 40) (> **art. 76**).

Le RGBSR, Règlement général sur les bâtisses en site rural

Le RGBSR poursuit un double but. Il s'agit de protéger les bâtiments anciens de qualité et d'intégrer harmonieusement les bâtiments nouveaux aux ensembles auxquels ils s'adjoignent. Il contient des prescriptions que toute nouvelle construction, tout agrandissement ou toute rénovation devra respecter. L'orientation du faite par rapport à la voirie, le débordement de la toiture, les types de volumes, par exemple.

Il s'inspire de l'architecture traditionnelle. Pour en respecter les variations, il définit huit aires agro-géographiques auxquelles se rapportent des prescriptions différentes. Le RGBSR ne s'applique pas en tant que tel à toute la Région, mais à un certain nombre de villages

choisis notamment pour leur homogénéité architecturale. La liste des ces villages est disponible sur le site de la DGO4 (ex-DGATLP) de la Région Wallonne au lien suivant : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAUIDwnld/Tabrgbal.pdf>.

Certains ont vu dans le RGBSR une initiative enfin capable de mettre fin au caractère hétéroclite qui a peu à peu dévoyé le bâti rural. Depuis les années '70, la prolifération de lotissements où tout un chacun pouvait installer la villa de ses rêves a laissé des traces et des habitudes. Un simple coup d'œil à la périphérie campagnarde permet de se rendre compte que ces rêves étaient extrêmement variés – mais également construits pour durer !

D'autres considèrent qu'en faisant référence à l'architecture traditionnelle, le RGBSR prend une option passiviste. Selon eux, la tradition aurait intégré des contraintes qui n'existent plus aujourd'hui; par ailleurs, le règlement contraindrait la créativité des architectes parce qu'il confine le bâti dans un cadre réducteur.

On peut argumenter que, comparées aux contraintes d'un règlement, les exigences du marché constituent une contrainte peut-être pire, ou encore qu'un règlement si bon soit-il ne tiendra jamais lieu de pouvoir créateur. Les rues de villages prolongées à l'infini par des quatre-façades

faussement modestes et régulièrement espacées, ont été bâties sans entorses au RGBSR. Aujourd'hui, ces fermettes sans cultures ni bétail apparaissent-elles vraiment plus respectueuses de la réalité rurale que les villas « exotiques » des années '70 ?

Si le RGBSR peut amener l'attention des Wallons sur leur histoire architecturale, s'il peut provoquer le regard et le questionnement sur ce qu'est la beauté d'une construction et le rapport qu'elle entretient avec son paysage et son contexte, alors il n'aura pas complètement raté son but. Puissent un jour ses prescriptions devenir inutiles !

6.3.1.1. Le RRU est-il lié aux autres documents d'aménagement ?

Le RRU l'emporte logiquement sur le règlement communal d'urbanisme, notamment en ce qu'il abroge les dispositions du RCU qui lui seraient contraires (> art. 81 al 2). En ce qui concerne les plans communaux d'aménagement, le Gouvernement peut décider la révision d'un PCA même si le périmètre en est soumis tout ou partie à l'application d'un RRU (> art. 54, 2°, a).

6.3.1.2. Comment sont élaborés les RRU ?

Le CWATUP ne prévoit pas de procédure pour l'adoption des RRU, c'est le gouvernement qui l'édicte (> art. 76). Cependant, la section « aménagement normatif » de la CRAT est invitée à remettre avis à leur propos (> art. 240 §3).

6.3.2.3. Peut-on revoir un RRU ?

La révision se fait sous les mêmes modalités que l'élaboration (> art. 80).

6.3.1.4. A qui s'appliquent les RRU ?

Tout comme les plans, les règlements s'appliquent tant aux autorités dans la délivrance des permis et autorisations qu'au particulier.

Un permis d'urbanisme peut néanmoins déroger à un règlement régional d'urbanisme aux mêmes conditions que les dérogations au PCA, soit:

- ❖ dans une mesure compatible avec l'option urbanistique visée par les prescriptions auxquelles il est dérogé (> art. 113)
- ❖ à condition d'être soumis à publicité suivant les modalités prévues par le Code (> art. 332 à 343) ainsi qu'à l'avis des services ou commissions que l'autorité compétente jugerait pertinent de consulter. Attention, l'avis de la CCATM n'est plus obligatoire en matière de permis dérogatoires (> art. 114).

6.3.2 Au niveau communal : le règlement communal d'urbanisme (RCU)

L'établissement d'un RCU par une commune n'a rien d'obligatoire, et le RCU peut n'être que partiel (> art. 78 §2). La CCATM peut être à l'initiative, dans le sens où ses réflexions l'amèneraient à suggérer à la Commune de se doter de ce type d'outil.

Le RCU se présente comme un livre de prescriptions urbanistiques, lesquelles peuvent différer substantiellement d'une zone à l'autre du territoire communal (> art. 78 §1). A ces prescriptions littérales est jointe une carte qui dit quelles prescriptions s'appliquent sur quelle partie du territoire. Ainsi, des bâtiments de ferme ne seront pas liés par les mêmes obligations que les maisons mitoyennes d'une rue de village ou celles d'un noyau urbain.

6.3.2.1. Comment le RCU est-il lié aux autres documents d'aménagement ?

Les RCU doivent être conformes au RRU; si ce n'est pas le cas, ce sont les prescriptions du RRU qu'il faudra respecter (> art. 81).

Le RCU ne doit pas forcément être conforme à toutes les prescriptions de tous les PCA existant sur le territoire qu'il concerne. En cas de divergence entre le RCU et un PCA, tous deux réglementaires, le PCA l'emporte. Ses prescriptions devront être respectées et les RCU nouveaux devront être conformes aux PCA (> art. 82).

6.3.2.2. Comment le RCU est-il élaboré ?

Le projet de règlement est élaboré par un bureau agréé à cette fin (> art. 11), à l'initiative du conseil communal et moyennant avis de la CCATM, qui est tenue au courant des travaux (> art. 79 §1). Il est ensuite soumis à une enquête publique de 30 jours, pendant laquelle le collège organise une séance d'information (> art. 79 §2). La CCATM ou, à défaut, la CRAT, sont invitées à donner leur avis (> art. 79

§3). Le conseil communal l'adopte et le soumet au Gouvernement qui l'approuve (> **art. 79 §4**).

6.3.2.3. Peut-on modifier un règlement communal d'urbanisme?

Les règlements d'urbanisme peuvent être modifiés par les mêmes procédures que celles valant pour leur adoption (> **art. 80**).

6.3.2.4. A qui s'applique le règlement communal d'urbanisme?

Tout comme les plans et les règlements régionaux, les règlements communaux d'urbanisme s'appliquent tant aux autorités dans la délivrance des permis et autorisations qu'aux particuliers (> **art. 154, al1, 4°**).

Un permis d'urbanisme ou de lotir peut néanmoins déroger à un règlement communal d'urbanisme aux mêmes conditions que ce qui concerne le PCA :

- ❖ dans une mesure compatible avec l'option urbanistique visée par les prescriptions auxquelles il est dérogé (> **art. 113**)
- ❖ à condition d'être soumis à publicité suivant les modalités prévues par le Code (> **art. 332 à 343**) ainsi qu'à l'avis des services ou commissions que l'autorité compétente

jugerait pertinent de consulter. Attention, ici aussi, l'avis de la CCATM n'est plus obligatoire en matière de permis dérogatoires (> **art. 114**).

Le Fonctionnaire-délégué peut s'écarter du règlement communal lorsqu'il délivre (> **art. 127 §3**)

- ❖ un « permis public » (c'est à dire un permis qui est, soit sollicité par une personne de droit public, soit concerne des actes et travaux d'utilité publique) (> **art. 127 §1, 1° et 2°**)
- ❖ un permis pour des actes et travaux situés dans une « zone blanche » (> **art. 127 §1, 4°**)
- ❖ un permis pour des actes et travaux situés dans une « zone bleue » (> **art. 127 §1, 4°**)
- ❖ un permis concernant un site d'activité économique à réaménager (friches industrielles) (> **art. 127 §1, 5°**)
- ❖ un permis concernant un équipement communautaire ou de service public (> **art. 127 §1, 7°**)
- ❖ un permis pour des actes et travaux situés dans un périmètre de remembrement urbain (> **art. 127 §1, 8°**)

Il ne peut accorder cette dérogation que pour autant que les actes et travaux prévus *soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage* (> **art. 127 §3**).