

# 6.4 Comment connaître les contraintes urbanistiques qui pèsent sur un terrain?

**Date :** Août 2009

**Mots clés :** Contraintes urbanistiques

**Auteur :** Hélène Ancion

Toute personne qui en fait la demande auprès de l'administration communale concernée peut obtenir, dans un délai de 30 jours calendriers, copie ou extraits des plans et règlements suivants (> art. 150 et 443) :

- ❖ les plans d'alignement
- ❖ les règlements généraux et communaux sur les bâtisses et sur les lotissements
- ❖ les plans parcellaires approuvés par le Roi en vertu de l'article 6, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes
- ❖ les plans de secteur approuvés par arrêté et les prescriptions réglementaires qui les accompagnent
- ❖ les projets de plans régionaux ou de secteur arrêtés par l'autorité compétente et les prescriptions réglementaires qui les accompagnent
- ❖ les plans généraux communs, les plans communaux généraux et, mieux connus, les plans communaux particuliers d'aménagement approuvés par arrêté et les prescriptions réglementaires qui les accompagnent

Quand la demande porte sur une parcelle cadastrale précise, la Commune fournit un certificat d'urbanisme. Il existe un certificat d'urbanisme n°1 et un certificat n°2. Les certificats d'urbanisme sont périmés après deux ans. Ces certificats ne dispensent nullement d'effectuer ensuite les démarches pour obtenir un permis en bonne et due forme!

## → Avertissement

*Au gré des circonstances, le supplément à la Lettre des CCATM peut s'avérer utile... ou obsolète ! Étant donné les remaniements actuels dans l'administration de la Région wallonne et les changements de cabinets ministériels, tout contenu de nature réglementaire est sujet à caution. La présente annexe est rédigée sur base de la version du CWATUP disponible sur le site Wallex, telle qu'enregistrée le 10 juillet 2009 et intitulée, comme à l'habitude, « Coordination officielle ». Que nos lecteurs veuillent bien nous pardonner les erreurs liées aux changements législatifs qui auront pu être opérés entre la rédaction et la parution de cette Lettre.*

Le « certificat d'urbanisme n°1 » ou CU1 (> art. 150bis §1) inventorie les contraintes susceptibles de peser sur une parcelle de terrain. Il fait état des plans et règlements s'appliquant à la parcelle, mais précise aussi si celle-ci se trouve, par exemple, dans un site classé, dans un périmètre de rénovation urbaine, dans un périmètre soumis au droit de préemption,

## S'informer de la faisabilité d'un projet

Se voir refuser un permis d'urbanisme n'est jamais agréable, surtout si le refus porte sur la conception globale du projet et que l'ensemble doit être revu de fond en comble.

Pour éviter une telle déconvenue, le citoyen peut s'informer préalablement de la faisabilité d'un projet, non seulement par le biais d'un certificat d'urbanisme, mais aussi auprès des services du fonctionnaire-délégué, dans le cadre des permanences d'accueil des services décentralisés de la DGO4 (ex-DGATLP).

Ces permanences ont lieu un jour par semaine, elles sont tenues par des agents désignés par le directeur de la Direction provinciale de l'urbanisme (DPU), et s'adressent aussi bien aux candidats-bâisseurs qu'aux professionnels, aux architectes en particulier. Il est recommandé de prendre rendez-vous à l'avance. Pour permettre un entretien approfondi, le demandeur doit apporter des documents graphiques : plan et esquisse du projet, extrait cadastral, tracé de la voirie et de son équipement. Une fiche est remplie en fin de réunion. Si un désaccord persiste entre l'agent de la DPU et le demandeur, ce dernier peut s'adresser par écrit au fonctionnaire-délégué pour argumenter sa position.

ou encore dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques tel que visé par l'art. 233. Le certificat d'urbanisme n°1 établit en outre de quels équipements la parcelle bénéficie : système d'égouttage, accès à une voirie d'une largeur suffisante, équipée en eau, en électricité, et pourvue d'un revêtement solide. Enfin, il devrait reprendre les informations inscrites dans la banque de données « sols » pour le périmètre du bien concerné. Notons à cet égard que la banque de données « sols » est encore au stade de l'élaboration...

Le « certificat d'urbanisme n°2 » ou CU2 (> art. 150bis §2) est sollicité lorsque la demande porte sur un projet précis destiné à mettre en œuvre une ou plusieurs parcelles. Ce certificat prend appui sur l'esquisse du projet pour déterminer dans quelle mesure et à quelles conditions ce projet pourra être autorisé. Il comprend les mêmes informations que le CU1 quant à la situation de droit et à l'équipement de la parcelle ; la démarche en vue d'obtenir le CU2 suffit donc théoriquement pour couvrir l'entière des renseignements souhaitables. A la faveur

de sa demande de CU2, le demandeur peut solliciter une entrevue avec l'administration communale et le fonctionnaire délégué. Il sera alors invité à une audience où il rencontrera ces deux instances simultanément. Le CU2 est soumis à l'enquête publique dans les délais et conditions d'une demande d'autorisation normale portant sur le même projet.

Dans les actes notariaux qui concernent un bien immobilier, comme par exemple la cession sous forme de vente ou de mise en location pour plus de 9 ans, le notaire est tenu de mentionner l'affectation du bien telle que prévue par les plans d'aménagement en vigueur et par le schéma de structure s'il existe, ainsi que tout permis d'urbanisme ou de lotir éventuel (> art. 85 §1).

Le lotissement d'un terrain implique que soit dressé devant notaire acte de la division et des charges du lotissement, avant toute vente ou location d'un lot (> art. 93). Quand la vente ou la location a lieu, le notaire a l'obligation de donner aux parties connaissance de cet acte, ainsi que du permis (division, charges, prescriptions) qui y est annexé (> art. 94).

La division d'un terrain qui ne fait pas l'objet d'un permis de lotir oblige le notaire à communiquer avant la vente le plan de division et la destination des lots au collège échevinal et au fonctionnaire-délégué. Ceux-ci transmettent leurs observations éventuelles, qui seront mentionnées dans l'acte de vente (> art. 90). L'acte indiquera expressément que les biens n'ont pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisme et que les travaux exigeant un tel permis ne peuvent être réalisés, sauf à produire un certificat d'urbanisme attestant du contraire.

On le voit, il faut parfois aller au-devant de l'information pour envisager toutes les contraintes liées à un bien. La législation actuelle fait en sorte que ce type de renseignement soit disponible même pour un demandeur n'entretenant pas de lien de possession avec un terrain ou des bâtiments. Cela permet, le cas échéant, de ne pas acheter un chat dans un sac !