



Les permis d'urbanisme

A plusieurs reprises ces derniers temps, les membres du Collège, Bourgmestre et Echevins, ont été interpellés sur l'apparente souplesse dont la commune ferait preuve vis-à-vis de travaux réalisés par des particuliers sur le territoire communal.

Dans les lignes qui suivent, je vais rappeler la philosophie générale qui sous-tend l'examen d'un dossier de demande de permis d'une part, le suivi d'un permis délivré et l'attitude adoptée face à des travaux non autorisés, d'autre part.

La matière de l'urbanisme étant complexe, je ponctuerai chaque thématique par quelques recommandations qui sont de nature à vous éviter des retards dans le traitement de votre projet ou des litiges.

Concernant l'examen d'une demande de permis.

- Tout d'abord, le dossier accompagnant une demande de permis de construire *un bâtiment* est analysée sous l'angle de la législation existante, actuellement le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme (CWATUP), l'année prochaine, le Code du Développement Territorial (CoDT). Selon le cas, le projet est également examiné à la lumière du Code du Logement.
- En outre, si la demande concerne une *activité dite « classée »* au sens de ses incidences possibles sur l'environnement, elle est aussi examinée sous l'angle du Code de l'Environnement (délivrance d'un permis unique, lequel fixe les conditions d'exploiter l'activité envisagée). C'est le cas par exemple, pour une exploitation agricole ou un garage.
- Outre l'analyse sous l'angle du respect des réglementations existantes, la pertinence du projet est analysée en fonction de l'endroit où il est envisagé. En particulier, en fonction du quartier dans lequel il s'inscrit (dans un nouveau lotissement permettant *a priori* plus de créativité ou dans un centre ancien à conserver ?), en fonction du village (village en majorité en pierres ou en briques ou avec mixité des matériaux ?)

De même, accepte-t-on ou non, un certain type de projet dans la commune, indépendamment de sa situation ? Par exemple, l'installation de yourtes ?

Modestement, nous visons à garantir la plus grande harmonie possible entre ce qui est ancien et nouveau, sans empêcher la nouveauté...

L'exercice est de plus en plus malaisé, dans la mesure où les fabricants innovent constamment, en particulier dans le domaine des matériaux (couleurs, type (panneaux de zinc, ...), corten, ...).

C'est la raison pour laquelle, il se peut qu'un même projet soit accepté à un endroit et qu'il soit refusé dans un autre endroit. Donc, comparaison n'est pas raison !

- Avant d'être examiné par le Collège, tout dossier de *permis de lotir* (appelé actuellement permis d'urbanisation) est soumis à l'avis de la CCATM (Commission Communale d'Aménagement du Territoire et de la Mobilité), laquelle est composée d'une vingtaine de membres résidant la Commune.
- Lorsque le *projet est innovant*, l'avis de la CCATM est systématiquement sollicité également. Le but étant de prendre la température des représentants de la population sur le développement favorable ou non de tels projets à Rendeux. Ce fut le cas notamment pour : la construction d'un bâtiment rectangulaire à toiture plate végétalisée, une demande d'installation de yourtes, l'utilisation de matériaux de construction « inconnus » sur la commune.

Recommandations pour vous permettre de gagner du temps :

- Choisissez un bon architecte lorsque votre projet exige qu'il soit réalisé par un architecte. Renseignez-vous un minimum ! Le prix ne doit pas être impérativement le seul critère de choix : à de multiples reprises, les bénéficiaires de permis nous ont fait part de surcoûts non négligeables et pas toujours justifiés, en cours de projet.
Les architectes sont sensés vous informer de la conformité ou non de votre projet au regard des réglementations.
- Veillez à introduire un dossier complet et précisez au mieux vos choix architecturaux, avec l'aide de votre architecte.
- Pour des projets qui sortent du bâti traditionnel, quelle qu'en soit la cause (volumétrie, matériaux utilisés, disposition,...), prenez rendez-vous avec les services de l'Urbanisme de la Région wallonne à Arlon pour leur exposer votre projet, avant de le déposer officiellement à la Commune. Exiger de votre architecte qu'il vous accompagne.
- Respectez le plus possible le terrain naturel. Evitez ou minimisez au strict minimum, les remblais/déblais. Ceux-ci sont également soumis à permis d'urbanisme.

Concernant le suivi d'un permis délivré.

- Lorsque le permis est délivré, il appartient à son bénéficiaire ainsi qu'à son architecte, de s'assurer que l'implantation du bâtiment, les matériaux de toiture et d'élévation déposés par l'entrepreneur, sont conformes à ce qui a été autorisé dans le permis. Tant le bénéficiaire que l'architecte reçoivent, en même temps que le permis, les consignes précises à respecter à ce sujet.
- Le respect de ces consignes est crucial pour éviter tout litige ultérieur. Il vaut mieux prévenir que guérir. En effet, les infractions en matière d'urbanisme sont imprescriptibles. Ce qui veut dire qu'en cas d'infraction, le propriétaire sera toujours « rattrapé » dans un futur plus ou moins proche : soit lors de la vente de son bien soit lors d'une demande d'extension ou de rénovation, par exemple.
- Des contrôles sont effectués par l'administration communale et/ou régionale.
- En cas de problème « technique » imprévu, il faut consulter le service communal de l'urbanisme.

Recommandations pour le suivi :

- Soyez vigilants aux étapes clés de la construction de votre bâtiment, à ce que votre entrepreneur et votre architecte, respectent le contenu du permis. Ne réceptionnez pas, par exemple, des matériaux qui ne seraient pas conformes à ce qui est prévu dans le permis. C'est vous qui risquez d'en subir les conséquences.

Concernant les travaux non autorisés.

- Rappelons que les infractions en matière d'urbanisme sont imprescriptibles. Ce qui veut donc dire qu'en cas d'infraction, le propriétaire sera « rattrapé » dans un futur plus ou moins proche. Cela se traduira par une moins-value du bâtiment (car il faudra introduire une demande de permis de « régularisation » et/ou payer une amende si le dossier est en justice, voire même entraîner la démolition des travaux litigieux. Ce n'est pas de la fiction ! Ce sont des réalités déjà vécues par plusieurs de nos concitoyens.
- La réglementation ne permet pas de délivrer un permis d'extension, de rénovation,... à un bâtiment existant, s'il existe une infraction par rapport au permis antérieurement délivré. Dans ce cas, le permis ne peut être délivré (éventuellement !) que s'il est accompagné d'une demande de permis de « régularisation » des travaux non autorisés.

Recommandation

- Respectez les conditions de votre permis.

Concernant le contrôle.

Si les recommandations ci-dessus concernent les mesures préventives et en cours de travaux, il reste l'épineuse question du contrôle et des sanctions.

Si le contrôle relève notamment des services de la Commune, de la Région wallonne et de la Police, les sanctions relèvent des tribunaux. Dans ce dernier cas, il arrive que le juge sollicite l'avis de la Commune sur le type de réparation à imposer. Mais au final, c'est toujours le juge qui fixe la nature et l'ampleur de la réparation/sanction.

Concernant le contrôle, bien sûr, il est toujours possible de faire plus, voire même d'aller jusqu'à l'extrême. C'est ainsi que l'on pourrait imaginer :

- Faire des contrôles systématiques sur tous les permis. Le problème est qu'il faudrait être mis au courant par le propriétaire, de chaque étape de la construction du bâtiment (implantation correcte, matériaux de toiture et de parement conformes, nombre de baies conformes, volumétrie, couleurs, ...). Ce travail exigerait un agent communal détaché à cette tâche, au minimum mi-temps.
- La Commune pourrait exiger le dépôt d'une caution « d'un montant suffisant », à déposer à la Commune, avant la mise en œuvre des travaux. Le coût des terrains et des travaux sont déjà suffisamment élevés que pour imposer, en particulier aux jeunes propriétaires, le dépôt d'une caution. Sans compter qu'il faudrait développer une lourde procédure administrative, coûteuse également pour le contribuable.
- Dresser procès verbal et poursuivre devant les tribunaux, sans sommation préalable, dès que des travaux non autorisés sont observés. Une telle mesure requiert le recours à un avocat qui se chargerait des dossiers. Cette solution, particulièrement onéreuse, longue en termes de procédure, ne garantit en rien que la justice y donnerait suite. Cette façon de faire supposerait préalablement que la poursuite systématisée des infractions urbanistiques soit une priorité aux yeux des tribunaux aujourd'hui saturés...

Tout ceci ne semble ni raisonnable ni indiqué au Collège, dès lors que la grande majorité des travaux autorisés sont exécutés conformément aux permis.

Conclusion.

Pour savoir si la Commune de Rendeux fait preuve de souplesse en matière d'urbanisme, je vous suggère d'interroger les Communes avoisinantes ainsi que les professionnels du secteur (architectes, notaires, géomètres, entrepreneurs,...). Rendeux est souvent perçue comme étant particulièrement exigeante.

Il y a une raison à cette situation : pendant plusieurs décennies, certains ont laissé faire tout et n'importe quoi, ce qui nous a valu une réputation dont nous ne devons pas être fiers.

Je ne rappellerai pas l'épisode où la Commune a été condamnée à verser, après une quinzaine d'années de procédure en justice, une somme de près de 250.000 euros pour des faits qui s'apparentent à de l'escroquerie.

Aujourd'hui, nous sommes regardés avec bien plus de considération, jusqu'à être de temps à autres, cités en exemple.

Tout ceci n'a évidemment été rendu possible qu'avec une volonté politique de longue haleine et avec le soutien sans faille, des agents de notre service de l'urbanisme : Christian Antoine et François Collignon et Bernadette Pahaut.

Qu'ils en soient sincèrement remerciés.

Benoît TRICOT