

6.8. Permis d'urbanisme : pour construire, mais pas seulement...

Le permis d'urbanisme est requis pour construire, mais pas seulement. Il peut l'être également pour des actes et travaux plus inattendus. A l'inverse, certains travaux ne sont soumis qu'à une simple formalité tandis que d'autres sont tout simplement dispensés de permis.

1. les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

Suivant l'article 84, §1er du CWATUPE, un permis d'urbanisme est nécessaire lorsqu'...

◦ «... on construit»

L'érection d'un ouvrage, d'un bâtiment ou d'une installation, destiné à rester en place, et qui sera incorporé, ancré ou en appui sur le sol et d'une superficie au sol supérieure à 30m², doit être couverte par un permis d'urbanisme.

Une caravane immobilisée et raccordée à l'électricité peut donc être considérée comme une construction au sens du CWATUPE.

◦ «... on place une enseigne publicitaire»

Le placement d'une enseigne publicitaire sur une façade implique nécessairement la délivrance d'un permis d'urbanisme.

Attention ce permis est d'une durée limitée de sorte qu'à son terme, les lieux devront être remis dans leur état initial.

◦ «... on démolit une construction»

Tout comme un permis d'urbanisme est obligatoire en cas de construction, un permis doit être délivré lorsqu'on souhaite démolir une annexe à son habitation, par exemple. Il faut donc comprendre l'action de démolir dans son sens courant.

Notons toutefois que lorsqu'un jugement ordonne la démolition d'un ouvrage irrégulier, un permis ne sera pas nécessaire pour couvrir cette démolition.

En revanche, lorsqu'un bourgmestre ordonne la démolition d'un immeuble insalubre, un permis d'urbanisme devra être délivré.

◦ «... on reconstruit après un incendie»

L'opération qui consiste à reconstruire un ouvrage, ravagé par un incendie, dans des dimensions similaires à l'ancienne construction, doit être autorisée par un permis d'urbanisme.

◦ «... on transforme une construction»

Dès lors que sont réalisés des actes et travaux qui portent atteintes ou qui modifient les structures portantes de la construction, ou le volume construit, ou encore l'aspect architectural d'un ouvrage, un permis doit être délivré, il peut s'agir tant de travaux intérieurs que de travaux extérieurs.

La mise en couleur de châssis peut donc être soumise à permis dès lors que par la nouvelle couleur de ces châssis, l'aspect architectural de l'immeuble est modifié.

◦ «... on crée un nouveau logement au sein d'un immeuble»

Un permis d'urbanisme doit être délivré en cas de création d'un logement supplémentaire au sein d'une construction existante.

Par exemple, l'aménagement d'un appartement, kot ou studio dans un grenier doit être autorisé par un permis d'urbanisme. On fera remarquer que l'occupation de ce nouveau logement ou sa mise en location n'est pas nécessaire pour que l'on puisse parler de «nouveau logement». L'aménagement d'un logement autonome suffit, indépendamment de son occupation effective.

◦ **«... on modifie la fonction d'un bien existant»**

Les modifications visées sont celles qui affectent la fonction principale de l'immeuble.

La transformation d'anciennes étables en un restaurant implique donc la délivrance d'un permis puisque la fonction principale du bâtiment se trouve modifiée par cette transformation.

◦ **«... on modifie le relief du sol»**

Un permis d'urbanisme est exigé en cas de modification sensible du relief sol.

Ce qui compte n'est pas tant l'ampleur de la modification de hauteur ou de profondeur que l'influence de la modification sur la destination, l'usage réel ou l'aspect du terrain.

L'aménagement d'un terrain qui entraîne des remblais d'une hauteur significative peut être considéré comme une modification sensible du relief du soi et devra donc être couverte par un permis d'urbanisme.

◦ **«... on coupe des arbres d'un certain type ou touche à un certain type de végétation»**

La végétation et les arbres ne sont pas épargnés par l'exigence de permis.

Pour l'essentiel, un permis d'urbanisme est obligatoire en cas de boisement ou déboisement, de culture de sapin de Noël, d'abattage de certains arbres, de modification de l'aspect d'arbres ou de haies remarquables et enfin, en cas de défrichement ou de modification de la végétation.

◦ **«... on dépose un véhicule usagé, de la mitraille, des matériaux ou des déchets»**

L'immobilisation prolongée en dépôt d'une voiture à l'état d'épave doit être autorisée par un permis d'urbanisme.

Idem pour l'entreposage de matériaux, ce qui est une notion très large et donc bien souvent sujette à interprétation. Par exemple, dans quelle mesure le stockage de bois de chauffage doit-il être couvert par un permis? Le code ne définit aucune limite...

◦ **«... on entreprend des actes et travaux relatifs à un bien protégé»**

Des travaux entrepris sur un bien classé doivent évidemment être autorisés par un permis d'urbanisme, quels qu'ils soient.

2. les actes et travaux soumis à simple déclaration

Pour certains petits travaux dits de «faible importance», seule une déclaration urbanistique auprès du Collège communal s'impose. Elle doit être introduite préalablement auprès du Collège avant d'entreprendre les actes et travaux concernés, lequel examinera uniquement la recevabilité ou non de la déclaration.

La liste de ces actes et travaux se trouve à l'article 263, §1er du CWATUPE.

Par exemple, la démolition de constructions sans étage ni sous-sol devra faire l'objet d'une simple déclaration pour autant que la superficie au sol de l'ouvrage soit inférieure à 30m² et qu'elles ne soient pas érigées sur l'alignement.

Toujours à titre d'exemple, pour la construction ou le remplacement d'un volume secondaire par un volume secondaire, sans étage, seule une déclaration est exigée, mais à la condition que le volume soit d'une superficie maximale de 30m² et qu'il soit érigé à 2m de la limite mitoyenne et que le volume soit couvert par une toiture, pour ne citer que ces trois «sous-conditions». Si le volume secondaire est isolé et érigé à l'arrière du volume principal, il ne pourra pas être destiné à l'habitat.

Attention que, tout comme le défaut de permis d'urbanisme, le défaut de déclaration constitue une infraction d'urbanisme susceptible d'être poursuivie.

3. dispense de permis pure et simple

Certains actes et travaux restent dispensés d'autorisation administrative. Ils sont énumérés à l'article 262 du CWATUPE.

Par exemple, les constructions provisoires d'infrastructures de chantiers relatifs à des actes et travaux autorisés, en ce compris les réfectoires, logements et sanitaires ainsi que les pavillons d'accueil ne doivent pas avoir été autorisées par une autorité administrative pour autant qu'elles soient installées pour la durée des travaux et que ces travaux se poursuivent de manière continue.

De même, les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur, ou les travaux de conservation et d'entretien qui n'impliquent pas de modification du volume construit ou de son aspect architectural, qui ne consistent pas à créer un nouveau logement ni à modifier la destination de tout ou partie d'un bien tel que vu ci-dessus, ne doivent pas être couverts par une autorisation administrative si ces travaux n'affectent pas la stabilité du bâtiment.

Si certains actes et travaux échappent à la délivrance d'une autorisation administrative, le champ d'application du permis d'urbanisme et du régime de déclaration reste large. Et il n'est pas forcément simple de s'y retrouver. La prudence s'impose donc lorsqu'on envisage de les réaliser.

Laura DERU
Avocat au Barreau de Liège
Henry & Mersch

AIHE Revue nr. 209 – février-mars 2017