

# HABITAT GROUPÉ ET URBANISME



De nombreuses personnes viennent chez Habitat et Participation avec des demandes du type : « Nous sommes un groupe d'amis, de familles et nous cherchons un grand terrain de quelques hectares pour y installer un habitat groupé. Pouvez-vous nous indiquer une commune « ouverte » à ce genre de projets ? »

La réponse n'est pas facile dans la mesure où il n'existe pas d'inventaire des communes sensibles à ce genre de démarche. Toute une série d'éléments font qu'il est difficile de répondre de manière univoque à cette question. En effet, il existe une multitude de personnes susceptibles d'être l'interlocuteur communal que se soit au niveau administratif, politique ou technique. Les candidats à l'habitat groupé devront probablement prendre leur courage à deux mains et percevoir la sensibilité communale (ou non) par rapport à leur initiative.

Voici un petit glossaire des différents permis et certificats que vous et votre architecte serez amenés à rentrer. Les permis destinés aux personnes privées sont délivrés par le Collège communal, tandis que c'est le Gouvernement wallon par l'intermédiaire du fonctionnaire délégué qui le fera dans le cas de personnes publiques.

## CERTIFICAT D'URBANISME

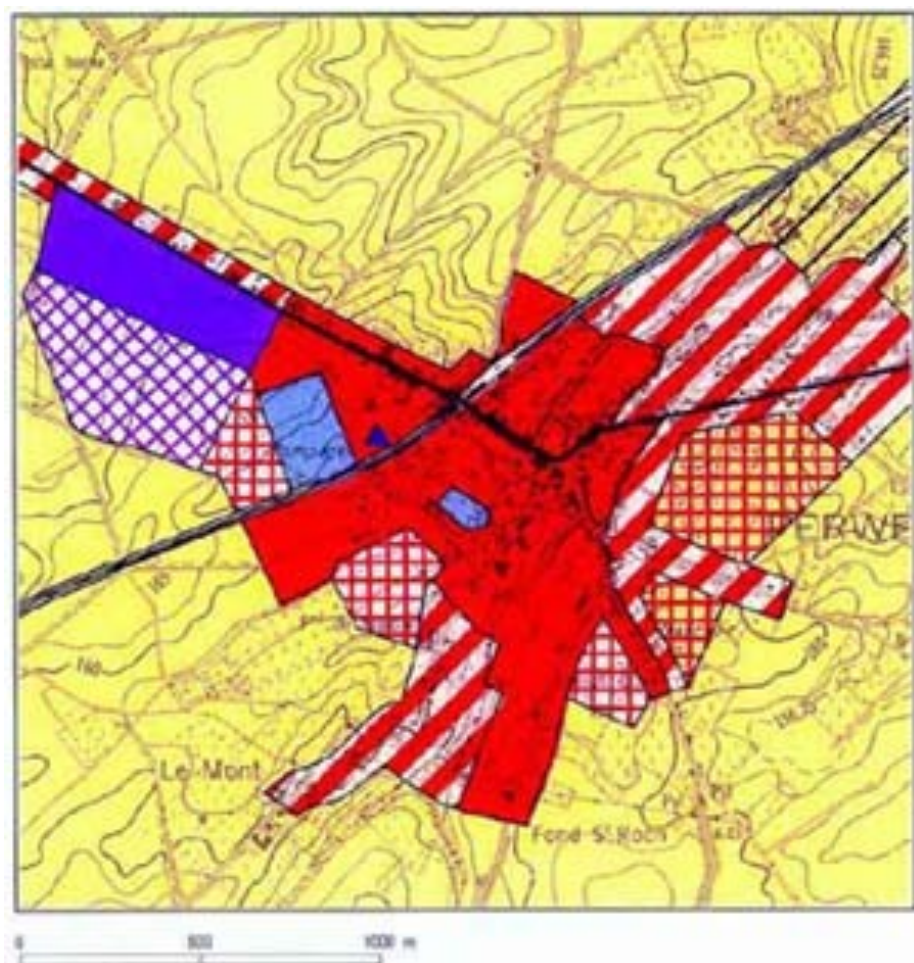
Il renseigne sur la destination du terrain et les prescriptions en matière de construction. Il vous est délivré par le Collège échevinal. Il ne vous dispense toutefois pas d'effectuer les démarches en vue d'obtenir un permis d'urbanisme.

## PERMIS D'URBANISME

Il est obligatoire afin de construire ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, démolir ou reconstruire, transformer une construction existante à l'exception des travaux de conservation et d'entretien, créer un nouveau logement dans une construction existante, modifier la destination d'usage du bien, placer des installations mobiles telles que les roulottes, entreprendre des travaux de conservation de biens classés ou inscrits sur une liste de sauvegarde.

## PERMIS DE LOTIR

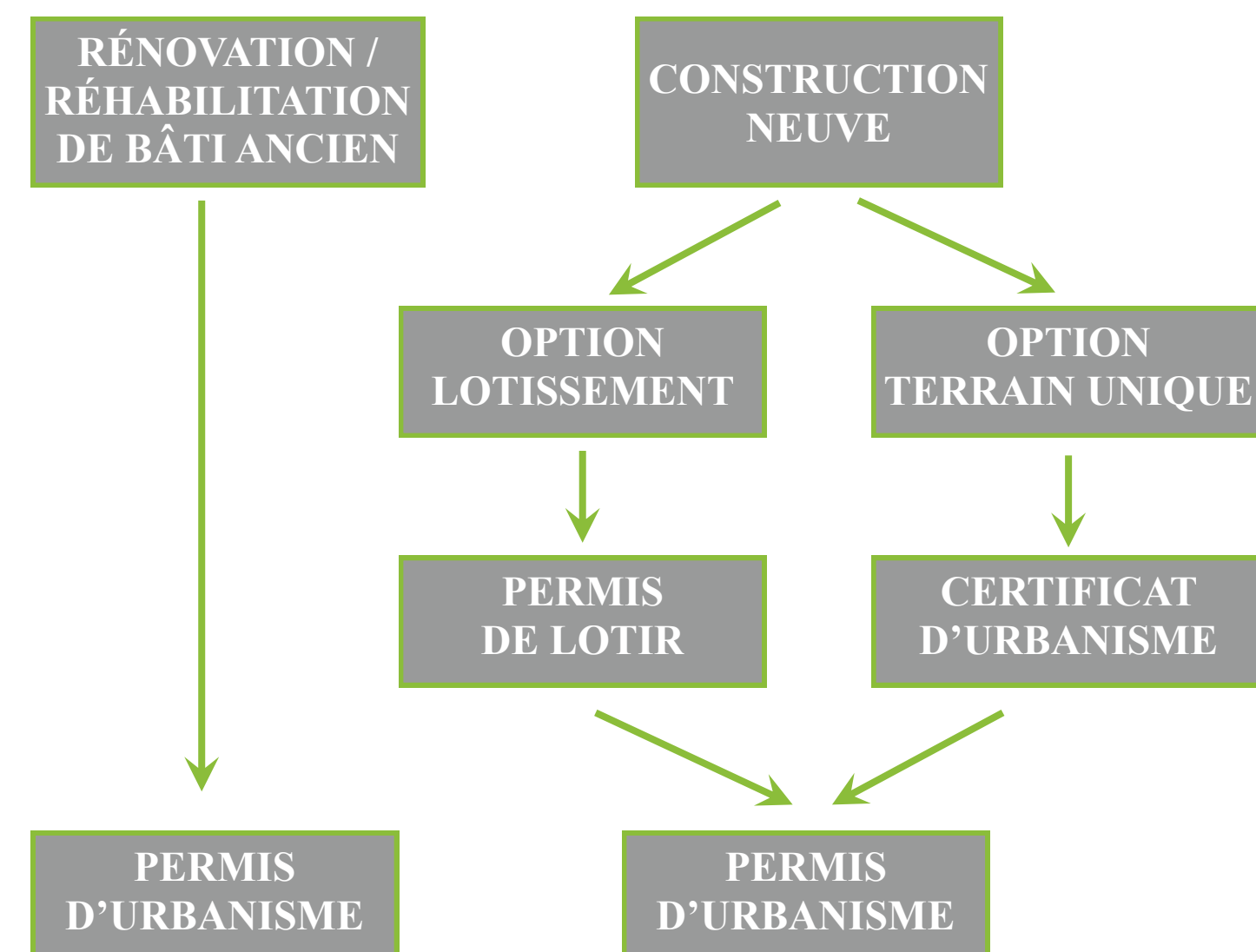
Il est obligatoire lorsque l'on veut diviser un terrain en plusieurs lots (parcelles). Si le terrain dépasse les deux hectares, il arrive qu'une étude d'incidences sur l'environnement soit obligatoire, en plus du permis de lotir.



Extrait des plans de secteur de la Région wallonne

## QUELS SONT LES DOCUMENTS INDISPENSABLES AU MONTAGE DU PROJET ?

Comme tout projet urbanistique, l'habitat groupé doit se soumettre à une réalité administrative parfois longue et complexe. Concernant les démarches urbanistiques, des spécificités apparaissent selon le type de projet et le moment de la procédure. Nous vous proposons un schéma simplifié des démarches à effectuer. De manière générale, pour connaître précisément vos obligations au moment où vous envisagez d'entreprendre quoi que ce soit, adressez-vous au Service urbanisme de la commune concernée par le bien.



## COMMENT FAIRE VALOIR VOTRE PROJET AUPRÈS DES POUVOIRS PUBLICS ?

De nombreux textes urbanistiques d'orientation stratégique ou opérationnelle favorisent la mise en place des habitats groupés même si ceux-ci n'y font pas directement référence. On peut citer par exemple : la grande diversité des modes d'implantation, un rapport plus étroit avec les espaces publics et les voiries, un regroupement des volumes autour d'espaces communs permettant une économie du sol, des infrastructures et des accès.

Lorsque vous allez rentrer votre projet au Service urbanisme, faites le travail de vous positionner par rapport aux outils mis en place par les différents pouvoirs compétents. Afin de vous aider à mieux comprendre le contexte réglementaire, il existe un « Guide de l'urbanisme pour la Wallonie » édité par la DGATLP. Cet ouvrage est relativement abordable pour les non-professionnels et synthétise tous les objectifs de la Région wallonne en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

## QUELQUES CONSEILS

1

Contactez le Service urbanisme pour connaître leur position face à ce type de projet.

2

Introduisez la demande au Service urbanisme en respectant SCRUPULEUSEMENT les modalités et les procédures.

3

Présentez le projet au fonctionnaire en charge de l'urbanisme (architecte de la ville et/ou échevin). Votre présentation devra contenir en plus du dossier urbanistique classique les plus-values du projet, qu'elles soient environnementales, sociales, culturelles ou architecturales (production d'un argumentaire).

4

Invitez les personnes responsables à rencontrer le groupe sur le terrain afin qu'elles puissent mieux percevoir la dynamique du groupe. Il est important d'inviter également les futurs voisins afin de démystifier votre habitat groupé. Cette meilleure compréhension du projet vous évitera probablement de mauvaises surprises lors des enquêtes publiques. Vous pouvez également proposer au Service urbanisme de visiter d'autres habitats groupés similaires.

5

Si le doute persiste, mettez les autorités publiques locales en contact avec un Service urbanisme qui a déjà géré ce genre de projet.