

Construire & habiter

Le permis d'urbanisme



Version du 09.01.2006

Un aperçu d'informations rédigé par le bureau du citoyen
Klötzerbahn 8 – 4700 Eupen
Tel. 087/55.77.43 – Fax. 087/74.26.83
Mail : stoffels.edmund@skynet.be

Éditeur responsable : Edmund Stoffels, Député wallon

Le permis d'urbanisme

Introduction

Où est-ce que je pourrai construire ?

- Les plans de secteur
- Les différentes zones inscrites aux plans de secteur
- Autres inscriptions aux plans de secteur
- Les dérogations par rapport aux plans
- La zone d'aménagement communale concerté
- Autres conditions
- Terrains lotis

Pour quels travaux est-ce que j'aurai besoin d'un permis d'urbanisme ?

- Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins ...
- Construire selon les autorisations
- Durée de validité du permis
- Ce que vous pouvez faire sans permis d'urbanisme
- Requièrent une déclaration urbanistique préalable
- Peuvent être réalisés sans avis de L'urbanisme mais avec l'accord de la commune
- Ce que vous pouvez réaliser sans le concours d'un architecte
- Arbres et haies remarquables

Comment est-ce que je pourrai construire ?

- Architecture en générale
- La parcelle se trouve à l'intérieure d'un lotissement ou à l'intérieure d'un PCA
- La parcelle se trouve dans un périmètre pour lequel un RCU est en vigueur
- Vous construisez en dehors d'un lotissement, dans une commune non décentralisée ou en dehors d'un PCA
- Architecture à l'intérieure d'un périmètre protégé
- Architecture à l'intérieure d'un noyau d'habitat protégé
- Architecture à l'intérieure d'un RGBSR
- L'isolation thermique et aération
- L'accès pour personnes à mobilité réduite

Qui est compétent pour prendre une décision ?

- Qui décide?
- Les procédures et les délais
- Mesures de publicité

Comment constituer un dossier de demande de permis de bâtir ?

- La demande est complète si ...
- Les plans doivent être établis à l'échelle suivante:
- Le nombre d'exemplaires
- La demande de permis de démolir
- La demande de permis de transformer

Permis d'urbanisme

Remarque préliminaire

Il est opportun de profiter de la possibilité d'avoir une discussion (sur rendez-vous) avec les collaborateurs et collaboratrices de l'administration d'urbanisme. De cette manière on peut éviter les mauvaises planifications qui mènent à l'échec. Ci-dessous l'adresse :

Ministère de la Région wallonne
Direction générale pour l'aménagement du territoire,
le logement et le patrimoine
Montagne Ste. Walburge 2 – 4000 LIEGE

Source :

<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/PagesDG/CWATUP.htm>

Introduction

Le présent chapitre doit être lu sous l'angle de vue de la construction ou de la modification d'un logement. Les principes retenus dans ce chapitre ne s'appliqueront pas automatiquement aux bâtiments industriels ou autres.

Il s'agit en plus d'un aperçu global donnant une première information. Ceux qui souhaitent obtenir plus de détails sont priés de prendre contact avec le [bureau de citoyen](#) (087/55.77.43) ou de consulter leur architecte.

Documents et services à consulter

Les documents de référence pour l'élaboration des informations concernant le permis d'urbanisme sont :

- le schéma de développement économique régional ([SDER](#))
- le Code wallon de l'Aménagement de Territoire, d'Urbanisme et du Patrimoine ([CWATUP](#))
- les règlements régionaux d'urbanisme

Si la parcelle, sur laquelle vous projetez de construire, se trouve dans une commune dite décentralisée (disposant d'une certaine autonomie en matière d'aménagement de territoire), il y a lieu de consulter en plus :

- le schéma de structure ou le plan communal d'aménagement ([PCA](#))
- le règlement communal d'urbanisme. (RCU)

Si la parcelle, sur laquelle vous projetez de construire, se trouve à l'intérieur d'un lotissement en vigueur, il y a lieu de

consulter en plus :

- le schéma du lotissement
- les prescriptions urbanistiques en vigueur pour ce lotissement.
-

Si vous souhaitez obtenir une information précise concernant l'emplacement de votre parcelle vous pourrez consulter les divers services communaux d'urbanisme ou encore le service repérage de l'Urbanisme, Rue Montagne Ste. Walburge 2 à 4000 Liège.

Si vous voulez une information vous garantissant que la parcelle, que vous envisagez d'acquérir, se trouve dans une zone urbanisable, il y a lieu d'introduire à la commune un certificat d'urbanisme n°1. La réponse que vous obtiendrez aura valeur juridique pendant deux ans.

A respecter

Tout échange de documents ou de courrier doit se faire moyennant traçabilité de la date d'envoi (ex. recommandé). Autrement, il sera impossible de respecter les délais prescrits.

Toute décision d'une autorité publique doit être motivée – notamment les refus !

L'intérêt collectif prime par rapport aux intérêts individuels

L'art. 1er. § 1er .du [CWATUP](#) le dit clairement : « **Le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants.** La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager.»

1.

Où est-ce que je pourrai construire ?

Nous distinguerons deux types de contraintes : les **plans de secteur** et les **autres prescriptions**

1.1. Les plans de secteur

Le Gouvernement confère force obligatoire au plan de secteur et au plan communal d'aménagement.

Les prescriptions graphiques et littérales des plans ont valeur réglementaire.

Les plans demeurent en vigueur jusqu'au moment où d'autres plans leur sont substitués, en tout ou en partie, à la suite d'une révision.

Il y a deux types de révision : l'une globale et l'autre partielle. Toute révision aura toujours lieu dans un intérêt public, jamais dans un intérêt de particuliers.

Il ne peut y être dérogé que dans des cas exceptionnels.

Les zones suivantes sont destinées à l'urbanisation

- 1° la zone d'habitat ;
- 2° la zone d'habitat à caractère rural ;
- 3° la zone de services publics et d'équipements communautaires ;
- 4° la zone de loisirs ;
- 5° les zones d'activité économique ;
- 6° les zones d'activité économique spécifique ;
- 7° la zone d'extraction ;
- 8° la zone d'aménagement différé ;
- 9° la zone d'aménagement différé à caractère industriel.

Les zones suivantes ne sont pas destinées à l'urbanisation :

- 1° la zone agricole ;
- 2° la zone forestière ;
- 3° la zone d'espaces verts ;
- 4° la zone naturelle ;
- 5° la zone de parc.

1.1.1. Les différentes zones inscrites aux plans de secteur

De la zone d'habitat : principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie - les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

De la zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie - les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques

ou récréatifs - peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Sans préjudice de leur implantation en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural, la **zone de services publics et d'équipements communautaires** est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général. Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général.

De la zone de loisirs est destinée à recevoir les équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris les équipements de séjour.

La zone d'aménagement différé est destinée à être utilisée comme zone destinée à l'urbanisation. Si elle l'est, c'est toujours à l'initiative communale et après l'obtention de l'agrément de la part de la R.W.

La zone d'activité économique mixte est destinée soit aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie soit aux activités à caractère industriel et aux activités de stockage ou de distribution à l'exclusion de la vente au détail. Les entreprises de services qui leur sont auxiliaires y sont admises. Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis dans les zones d'activité économique pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation.

La zone d'activité économique spécifique exclusivement réservée à A.E. (agro-économiques et transformation du bois), GD (grande distribution) ou R.M. (industries qui présentent risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement). Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis dans les zones d'activité économique spécifique pour autant que la sécurité et la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation .

La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme. Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air. Les refuges de pêche y sont admis

La zone forestière. est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois. Les refuges de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

1.1.2. Autres inscriptions aux plans de secteur

Le plan de secteur est non seulement un outil avec valeur réglementaire mais aussi un instrument d'information.

Du réseau des principales infrastructures de communication et de transport de fluides et d'énergie.

Les infrastructures principales dont le plan de secteur comporte le tracé existant et projeté sont

- les autoroutes,
- les routes de liaison régionale,
- les lignes de chemin de fer,
- les champs d'aviation,
- les voies navigables,
- les lignes électriques à haute tension aériennes ou souterraines,
- les canalisations d'importance au moins régionale.

Le plan peut comporter en surimpression aux zones précitées les périmètres suivants dont le contenu est déterminé par le Gouvernement :

- 1° de point de vue remarquable ;
- 2° de liaison écologique ;
- 3° d'intérêt paysager ;
- 4° d'intérêt culturel, historique ou esthétique ;
- 5° de risque naturel ou de contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, le risque sismique ou de risque majeur au sens de l'article 31 ;
- 6° de réservation ;
- 7° d'extension de zones d'extraction

Les zones inscrits aux plans de secteur peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires.

Les prescriptions supplémentaires peuvent porter notamment sur :

- 1° la précision de l'affectation des zones ;
- 2° le phasage de leur occupation ;
- 3° la réversibilité des affectations ;
- 4° la densité des constructions ou des logements ;
- 5° l'obligation d'élaborer un plan communal d'aménagement préalable à leur mise en oeuvre ;
- 6° l'obligation d'élaborer un règlement communal d'urbanisme préalable à leur mise en œuvre

1.1.3. Les dérogations par rapport aux plans

Les dérogations peuvent être accordés à titre exceptionnel. Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peuvent à titre exceptionnel accorder des dérogations pour autant que

- la demande soit préalablement soumise aux mesures de publicité
- ainsi qu'à l'avis de la commission communale, si elle existe,
-

Des constructions et équipements de services publics ou communautaires. (article 110 du CWATUP).

En dehors des zones qui leur sont plus spécialement réservées, les constructions et équipements de services publics ou communautaires peuvent être admis pour autant qu'ils s'intègrent au site bâti ou non bâti.

Des constructions non conformes à la destination d'une zone. (Art. 111 du CWATUP)

Les constructions ou les installations nécessitant un permis d'urbanisme et existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction. La construction telle que transformée, agrandie ou reconstruite doit s'intégrer au site bâti ou non bâti. Ceci concernera logiquement les bâtiments dont l'architecture en vaut la peine.

La règle du comblement (Article 112 du CWATUP)

A l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :

- le terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum ;
- ce terrain et ces habitations soient situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
- les constructions s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

Toutefois, aucun permis ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voies publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins. Les bâtiments tels que construits, transformés ou agrandis ne peuvent pas compromettre la zone inscrite au plan de secteur.

Des autres dérogations (article 113 du CWATUP)

Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible

- avec la destination générale de la zone considérée,
- son caractère architectural
- et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

(Un permis de lotir peut, dans les mêmes conditions, déroger aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme).

1.1.4. la zone d'aménagement communale concerté

Il s'agit des zones anciennement appelées zones d'extension d'habitat.

L'affectation de la zone d'aménagement communal concerté est déterminée

- en fonction de la localisation,
- du voisinage,
- de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à l'article 174 et de noyaux d'habitat visés au Code du logement,
- de la performance des réseaux de communication et de distribution,
- des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme,
- ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe.

Lorsque la mise en oeuvre d'une zone ou partie de zone d'aménagement communal concerté porte sur une ou plusieurs affectations visées à l'article 25, alinéa 2, elle est subordonnée à l'adoption par le conseil communal d'un rapport urbanistique et environnemental qui contient :

- a. les options d'aménagement relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts;
- b. l'évaluation des effets probables de la mise en oeuvre de la zone ou partie de zone d'aménagement communal concerté sur l'environnement, y compris la diversité biologique, l'homme et ses activités, la faune, la flore, le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, le patrimoine culturel ainsi que l'interaction entre ces divers facteurs, l'examen des mesures à mettre en oeuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs, la présentation des alternatives possibles et de leur justification ainsi que les mesures envisagées pour assurer le suivi de la mise en oeuvre du rapport urbanistique et environnemental;
- c. un résumé non technique des informations visées ci-dessus.
- d.

Le rapport urbanistique et environnemental est un document d'orientation qui exprime les options d'aménagement et de développement durable pour tout ou partie de zone d'aménagement communal concerté.

Le collège des bourgmestre et échevins soumet le rapport urbanistique et environnemental à enquête publique et à l'avis de la commission communale ou, à défaut, de la commission régionale, du Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable et des personnes et instances qu'il juge nécessaire de consulter.

Le conseil communal adopte le rapport urbanistique et environnemental.

Le conseil communal envoie le rapport, accompagné du dossier, au fonctionnaire délégué. Dans les trente jours, le fonctionnaire délégué le transmet au Gouvernement.

Le public est admis à prendre connaissance à la maison communale du rapport urbanistique et environnemental, ainsi que de la déclaration environnementale. Il en est informé suivant les modes visés à l'article 112 de la nouvelle loi communale.

Le rapport et la déclaration environnementale sont transmis à la commission communale ou, à défaut, à la

commission régionale, au Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable et aux personnes et instances consultées.

Le collège des bourgmestre et échevins dépose périodiquement auprès du conseil communal un rapport sur le suivi des incidences notables sur l'environnement de la mise en oeuvre des zones ou parties de zones d'aménagement communal concerté.

1.2. Autres conditions

Le permis d'urbanisme est refusé ou assorti de conditions, en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès

- à une voie suffisamment équipée en eau et électricité,
- pourvue d'un revêtement solide
- et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.
-

Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance du permis aux charges ou la fourniture des garanties financières qu'ils jugent utiles d'imposer au demandeur qui réalisera ou rénovera à ses frais de voiries ou d'espaces verts publics.

En outre, ils peuvent subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété de voiries ou d'espaces verts publics.

1.3. terrains lotis

Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins, lotir un terrain, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

(Par « lotir », on entend le fait de diviser un bien en créant au moins deux lots non bâtis afin de vendre, louer pour plus de neuf ans, céder en emphytéose ou en superficie au moins un de ces lots, en vue de la construction d'une habitation, du placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation). De ce fait, les terrains situés en zone agricole (non urbanisables) ne peuvent pas faire l'objet d'un permis de lotir.

La division visée est celle qui est réalisée par tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse, ou par tout acte qui confère un droit personnel de jouissance pour au moins neuf ans.

Ne sont toutefois pas visés les actes involontaires et les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale, à condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants.

La division n'est visée que lorsqu'au moins un des lots issus de la division est destiné à la construction d'une habitation ou au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation.

Ne sont pas soumises à permis de lotir préalable les divisions de biens dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement, pour autant que chaque lot résultant de la division soit situé à front d'une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante.

Le permis de lotir peut contenir des prescriptions différenciées relatives aux lots

- non destinés à la construction d'une habitation ou au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant
- être utilisée pour l'habitation
- ou inaptes à cette destination pour une raison technique ou juridique
- ou encore déjà construits

- ou utilisés pour le placement d'une installation fixe ou mobile au sens de l'article 84, §1er, 1°.

A la suggestion du demandeur ou d'office, l'autorité qui délivre le permis de lotir peut exclure du périmètre du lotissement tous ou certains des lots non destinés à la construction d'une habitation ou au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ou inaptes à cette destination pour une raison technique ou juridique ou encore déjà construits ou utilisés pour le placement d'une installation fixe ou mobile au sens de l'article 84, §1er, 1°, lorsqu'elle estime qu'il n'y a pas d'intérêt à imposer des prescriptions relatives à ceux-ci.

Le collège des bourgmestre et échevins ou le conseil communal, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance du permis de lotir aux charges qu'ils jugent utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, charges limitées, outre la fourniture de garanties financières nécessaires à leur exécution, à la réalisation ou à la rénovation à ses frais de voiries ou d'espaces verts publics ou de constructions ou équipements publics ou communautaires.

En outre, ils peuvent subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété de voiries ou d'espaces verts publics ou de constructions ou équipements publics ou communautaires mentionnés dans la demande ainsi que les terrains sur lesquels ils sont ou seront aménagés.

Le plan et les prescriptions urbanistiques du permis de lotir ont valeur réglementaire.

Préalablement à tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, y compris l'affectation hypothécaire et l'antichrèse, ou à tout acte conférant un droit personnel de jouissance de plus de neuf ans portant sur un lot visé par un permis de lotir, il doit être dressé acte devant notaire, à la requête du ou des propriétaires des terrains, de la division de ces terrains et des charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans les formes prévues par la législation en matière d'hypothèques et indiquer leur titre de propriété.

Le permis de lotir et le plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte. La transcription du plan de division peut être remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifiée conforme par le notaire.

Le notaire donne connaissance aux parties de l'acte de division, du cahier des charges du lotissement, des dispositions du permis de lotir ainsi que des dispositions modificatives. Il en fait mention dans, lequel précise également la date du permis.

(Le notaire mentionne aussi dans l'acte l'information :

1. qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84, §1^{er} et §2, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;
2. qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;
3. que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme

Nul ne peut procéder à la division autorisée par le permis de lotir ou une phase de celui-ci impliquant des charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'existence de servitudes du fait de l'homme ou d'obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol contraires au contenu de la demande de permis de lotir est mentionnée dans celle-ci. Dans ce cas, la demande est soumise à une enquête publique dont les frais sont à charge du demandeur.

Lorsque le permis de lotir n'implique pas de charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque des actes déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel au moins portant sur au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa

délivrance. La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance. Le permis est également périmé si, dans ce même délai, le titulaire n'a pas exécuté les charges d'urbanisme ou fourni les garanties financières imposées.

Lorsque la réalisation du permis de lotir est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties. Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Lorsqu'un propriétaire d'une parcelle a obtenu une modification du permis de lotir, il doit, à sa requête, être dressé acte devant notaire des modifications apportées à la division des terrains ou aux charges du lotissement.

2.

Pour quels travaux est-ce que j'aurai besoin d'un permis d'urbanisme ?

2.1. Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins :

1° construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes (ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé)

2° placer une ou plusieurs enseignes, ou un ou plusieurs dispositifs de publicité ;

3° démolir une construction ;

4° reconstruire ;

5° transformer une construction existante ; par « transformer », on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural

6° bis créer un nouveau logement dans une construction existante;

7° modifier la destination de tout ou partie d'un bien pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants :

a. l'impact sur l'espace environnant ;

b. la fonction principale du bâtiment ;

8° modifier sensiblement le relief du sol ;

9° boiser ou déboiser ; toutefois, ne sont pas soumises à permis :

a. la sylviculture dans la zone forestière ;

b. la culture de sapins de Noël dans une zone non destinée à l'urbanisation;

10° ... - abrogé

11° abattre des arbres isolés à haute tige, plantés dans les zones d'espaces verts prévues par un plan en vigueur, ainsi que des arbres existant dans un bien ayant fait l'objet d'un permis de lotir ;

12° abattre ou modifier l'aspect d'un ou plusieurs arbres remarquables ou d'une ou plusieurs haies remarquables, pour autant que ces arbres et haies figurent sur une liste arrêtée par le Gouvernement ;

13° défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire,

14° utiliser habituellement un terrain pour :

a. le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets ;

b. le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, à l'exception des installations mobiles autorisées par un permis de camping-caravaning ;

15° entreprendre ou laisser entreprendre des travaux de restauration d'un bâtiment classé,

Il y a des travaux qui ne nécessitent pas de permis d'urbanisme ou d'avis du fonctionnaire délégué ou le concours d'un architecte.

Cependant, cette faculté n'existe que dans un contexte très limité. L'article 265 du CWATUP prévoit que les exonérations ne sont pas d'application

1° dans une zone de protection;

2° dans un périmètre d'application du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme,

3° dans un territoire communal ou une partie de territoire communal où s'applique le règlement général sur les bâtisses en site rural, 4° dans une zone où s'applique le règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de constructions

2.2. Construire selon les autorisations

Dans tous les cas

Vous devez communiquer à la commune le début des travaux pour qu'elle puisse contrôler l'implantation du bâtiment sur la parcelle.

Vous devez également communiquer à la commune

- soit dès finition du gros oeuvre (avec toiture)
- soit dès échéance des délais endéans les travaux devraient être terminés

que

- les travaux sont terminés voir qu'ils ne le sont pas
- les travaux ont été faits ou n'ont pas été faits conformément à l'autorisation (permis d'urbanisme)
-

Le cas échéant, vous énumérez les détails qui n'ont pas été réalisés conformément au permis octroyé.

La commune vous délivrera un certificat de conformité.

Le cas échéant, et pour autant que le non-respect du permis d'urbanisme ne concerne que de petits détails insignifiants, un permis de régularisation va vous être donné.

Si les dérogations par rapport au permis d'urbanisme sont plus importants, il va falloir introduire une nouvelle demande de permis de régularisation – avec le risque bien sûr que celle-ci sera éventuellement refusée.

Avant d'accepter la vente ou la transmission de l'immeuble, le notaire demandera si le bâtiment tel qu'il existe est conforme au permis d'urbanisme.

S'il ne l'est pas, il demandera au vendeur de se conformer préalablement via un permis de régularisation.

Si les infrastructures réalisées ne sont pas autorisées, le collègue ou les agents communaux doivent le signaler au procureur du roi qui décidera d'entamer ou non une procédure pénale. Si les travaux seront légalisés à l'aide d'un permis de régularisation ou si les travaux sont annulés, la procédure pénale n'aura probablement pas lieu.

Sont compétents pour constater toute infraction par rapport au CWATUP, les agents et collaborateurs suivants :

- les agents de la Direction générale de l'Aménagement de territoire ayant au moins le rang de directeur
- les ingénieurs, architectes, directeurs, commissaires spéciaux en service extérieur
- les contrôleurs

2.3. Durée de validité du permis

Si deux ans après avoir obtenu le permis d'urbanisme, les travaux n'ont pas été commencés de façon significative, le permis n'est plus valide.

Une fois commencés, les travaux doivent être terminés 5 ans après. Tous les travaux qui n'auraient pas été terminés endéans ce délai, feront l'objet d'une nouvelle demande.

2.4. ce que vous pouvez faire sans permis d'urbanisme

Source : 27 OCTOBRE 2005. - Arrêté du Gouvernement wallon déterminant la liste des actes et travaux dispensés du <permis> <d>'urbanisme>, de l'avis préalable du fonctionnaire délégué, du concours <d>'un architecte ou qui requièrent une déclaration urbanistique préalable

Art. 262. du CWATUP : Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à des dispositions légales, décrétales ou réglementaires et qu'ils ne nécessitent pas d'actes et travaux préparatoires soumis au permis d'urbanisme, les actes et travaux suivants sont dispensés du permis d'urbanisme :

1° 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, pendant la durée des actes et travaux et pour autant qu'ils se poursuivent de manière continue;

2° le placement de panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, pour autant que l'ensemble des panneaux soit fixé sur la toiture et qu'il ne présente aucun débordement par rapport au bâtiment ou qu'il soit encastré dans le plan de la toiture;

3° à la condition que la stabilité du bâtiment ne soit pas mise en danger, les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur ou les travaux de conservation et d'entretien qui n'impliquent pas une modification du volume construit ou de son aspect architectural ou qu'ils ne consistent pas à créer un nouveau logement ou à modifier la destination de tout ou partie d'un bien au sens de l'article 84, § 1er, 6° et 7°;

4° dans les cours et jardins, pour autant que ne s'ensuive aucune modification sensible du relief naturel du sol, tout aménagement conforme à une destination de cours et jardins et qui vise :

- a) la création de chemins, de terrasses ou l'installation de bacs à plantations, les fontaines décoratives ou un étang d'une superficie qui n'excède pas 15,00 m²;
- b) le placement de mobilier de jardin tels que bancs, tables, sièges, feux ouverts ou barbecues, poubelles, compostières, pergolas ou colonnes pour autant que la hauteur totale ne dépasse pas 2,50 m et qu'il soit situé à 1,90 m au moins des limites mitoyennes;
- c) le placement de candélabres et de poteaux d'éclairage en manière telle que le faisceau lumineux issu de lampes reporté au sol n'excède pas les limites mitoyennes;
- d) les appareillages strictement nécessaires à la pratique des jeux ne dépassant pas la hauteur de 3,50 m;

e) par propriété, la pose ou l'enlèvement d'un abri non destiné à un ou des animaux, d'une superficie maximale de 15,00 m² dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 m à la gouttière et 3,50 m au faîte, calculée par rapport au niveau naturel du sol, pour autant qu'elle se situe à l'arrière du bâtiment par rapport au domaine de la voirie et à 3,00 m au moins des limites mitoyennes;

f) les clôtures de 2,00 m de hauteur maximum constituées au moyen de haies vives d'essences régionales ou de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis à larges mailles avec, éventuellement, à la base, une plaque de béton ou un muret de 0,50 m de hauteur maximum, ou par une ou deux traverses horizontales, ainsi que les portiques et portillons d'une hauteur maximale de 2,00 m permettant une large vue sur la propriété;

g) le placement de citernes à eau ou combustibles enfouies, drains, conduits en sous-sol, avaloirs, filets d'eau, regards, taques et fosses septiques et tout autre système d'épuration individuelle, pour autant que ces dispositifs soient en rapport avec l'infrastructure nécessaire à l'aménagement de la propriété;

5° le placement d'une antenne de radio-télévision ou d'une antenne parabolique pour autant :

a) que la superficie ne dépasse pas 1,00 m²;

b) qu'elle prenne ancrage au sol dans les cours ou jardins implantés à l'arrière du bâtiment par rapport au domaine de la voirie publique ou sur une élévation ou un pan de toiture sis à l'arrière du bâtiment par rapport à la voirie publique; dans le cas où elle prend ancrage sur une élévation ou un pan de toiture, l'antenne doit être d'un ton similaire à celui de son support;

c) qu'elle soit implantée à 3,00 m minimum des limites mitoyennes;

6° le placement d'installations à caractère social, culturel, sportif ou récréatif, pour une durée maximale de soixante jours;

7° pour autant qu'elles soient exécutées dans les mêmes matériaux que ceux de la toiture, l'obturation, l'ouverture ou la modification de baies situées dans le plan de la toiture sur maximum un niveau et totalisant au maximum un quart de la longueur de l'élévation correspondante;

8° le remplacement de châssis dans les parements ou de baies de toiture par des châssis et baies isolants de même aspect extérieur ou le remplacement de parements d'élévation et de couvertures de toiture par des parements et couvertures isolants de même aspect extérieur, pour autant que l'accroissement d'épaisseur n'excède pas 0,30 m;

9° sur le domaine public :

a) pour les chaussées ne dépassant pas 7,00 m de largeur et pour autant qu'il n'y ait pas d'élargissement de l'assiette desdites chaussées ni de modification des caractéristiques essentielles du profil en travers, le renouvellement des fondations et du revêtement des chaussées, bermes, bordures et trottoirs, à l'exception des changements de revêtements constitués de pierres naturelles;

b) sans modification des caractéristiques essentielles du profil en travers, le renouvellement, le déplacement ou l'enlèvement des éléments accessoires tels que les parapets, les glissières et bordures de sécurité, à l'exception des murs de soutènement et des écrans anti-bruits;

c) la pose ou l'enlèvement des dispositifs d'évacuation d'eau tels que filets d'eau, avaloirs, taques, égouts et collecteurs de moins de 1,25 m de hauteur;

d) sans préjudice de l'application de l'article 129, § 3, l'installation, le déplacement, la transformation ou l'extension des réseaux insérés, ancrés, prenant appui ou surplombant le domaine de la voirie publique;

e) les aménagements provisoires de voirie d'une durée maximale de deux ans;

f) les travaux d'aménagement des espaces réservés aux piétons, personnes à mobilité réduite ou cyclistes et visant l'agrandissement local de ces espaces, l'amélioration de leur aspect esthétique ou la sécurité des usagers;

g) le placement ou le renouvellement de petit mobilier urbain tels que bancs, tables, sièges, poubelles, candélabres, bacs à plantations, petites pièces d'eau;

h) les travaux d'aménagement des espaces réservés aux plantations;

i) le placement, le déplacement ou l'enlèvement des dispositifs ou éléments suivants :

- la signalisation, en ce compris son support et les portiques, ainsi que sa protection vis-à-vis de la circulation;

- les dispositifs fixes ou mobiles limitant la circulation ou le stationnement;

- les dispositifs de contrôle du stationnement, tels que les parcmètres ou appareils horodateurs;

- les dispositifs de stationnement pour véhicules à deux roues;

- les dispositifs accessoires d'installations techniques, souterraines ou non, tels que armoires de commande électrique de feux de signalisation ou d'éclairage public, bornes téléphoniques, bornes incendies et armoires de télédiffusion;
- j) le placement, le déplacement ou l'enlèvement des dispositifs d'éclairage public;
- k) le placement, le déplacement ou l'enlèvement des dispositifs d'affichage et de publicité suivants :
 - les colonnes dont le fût est d'au plus 1,20 m de diamètre et ne dépasse pas 3,50 m de hauteur;
 - les panneaux sur pieds dont les hauteur et largeur maximales ne dépassent pas respectivement 2,50 m et 1,70 m et dont la superficie utile ne dépasse pas 4,00 m² par face;
- l) l'établissement ou la modification de la signalisation au sol;
- m) le placement, le déplacement ou l'enlèvement de ralentisseurs de trafic;
- n) la pose, l'enlèvement ou le renouvellement des dispositifs d'exploitation des voies et des lignes de transport en commun tels que poteaux caténaux, signaux, portiques, loges, armoires de signalisation ou poteaux d'arrêts pour les voyageurs;
- o) sans préjudice de l'obtention préalable d'une autorisation de voirie, le placement d'une terrasse ouverte saisonnière dans le secteur horeca, pour autant que sa superficie ne dépasse pas 50,00 m²;

10° dans la zone forestière, les miradors en bois visés à l'article 1er, § 1er, 9°, du décret du 14 juillet 1994 modifiant la loi du 28 février 1882 sur la chasse.

Une restriction

Art. 265/1. Les exonérations visées à l'article 262, 9°, en ce compris le domaine public visé par les plans communaux d'aménagement et les permis de lotir dûment autorisés et non périmés, et à l'article 264, 1°, 5° à 10°, 12°, 14°, 16° à 22° ne sont pas d'application :

1° dans un périmètre d'application du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, visé au chapitre XVII du titre Ier du livre IV;

2° dans un territoire communal ou une partie de territoire communal où s'applique le règlement général sur les bâtisses en site rural, visé au chapitre XVIIquater du titre Ier du livre IV;

3° dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique visé à l'article 40, 4°;
 4° aux actes et travaux qui se rapportent à un bien immobilier repris à l'inventaire du patrimoine visé à l'article 192. »

2.5. Requièrent une déclaration urbanistique préalable :

Source : 27 OCTOBRE 2005. - Arrêté du Gouvernement wallon déterminant la liste des actes et travaux dispensés du <permis> <d><urbanisme>, de l'avis préalable du fonctionnaire délégué, du concours <d>'un architecte ou qui requièrent une déclaration urbanistique préalable

Art. 263. du CWATUP - § 1er. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à des dispositions légales, décrétales ou réglementaires et qu'ils ne nécessitent pas d'actes et travaux préparatoires soumis au permis d'urbanisme, ne requièrent pas de permis d'urbanisme et requièrent une déclaration urbanistique préalable les actes et travaux qui suivent :

1° à l'exclusion des toitures et des actes et travaux visés à l'article 262, 7°, pour les élévations des bâtiments qui ne sont pas érigées sur l'alignement, l'ouverture ou la modification de baies, pour autant qu'elles soient caractérisées par une dominante verticale et exécutées dans les mêmes matériaux que ceux de l'élévation où elles sont pratiquées;

2° dans les cours et jardins, les actes et travaux qui suivent :

a) par propriété, la construction ou le remplacement d'un volume secondaire existant par un

volume secondaire, sans étage, destiné ou non à l'habitat, érigé en contiguïté avec un bâtiment existant, à l'arrière de ce bâtiment ou en recul d'au moins 4,00 m de l'alignement ou raccordé à ce bâtiment par un volume à toiture plate, pour autant :

- que l'implantation se situe à 1,90 m minimum de la limite mitoyenne;
- que la superficie totale de l'extension n'excède pas 30,00 m² et que la hauteur ne dépasse pas 3,00 m à la corniche et 5,00 m au faîte;
- que le volume soit couvert d'une toiture à un versant ou d'une toiture à deux versants de mêmes pente et longueur, et dont le niveau de gouttière est inférieur au niveau de gouttière du volume principal;

- que les matériaux de parement des élévations et de couverture de toiture soient soit le vitrage, soit similaires aux matériaux du bâtiment existant, l'ensemble des baies formées étant caractérisé par une dominante verticale;

b) par propriété, la construction ou le remplacement d'un volume secondaire par un volume secondaire, sans étage, non destiné à l'habitat, isolé, érigé à 1,90 m minimum de la limite mitoyenne et à l'arrière d'un bâtiment existant, d'une superficie maximale de 20,00 m², surmonté d'une toiture à deux versants de mêmes pente et longueur et dont les matériaux soient le bois, le vitrage ou soient similaires aux matériaux du bâtiment principal;

c) les abris pour un ou des animaux, pour autant :

- par propriété, que la superficie maximale soit de 15,00 m² et de 25,00 m² pour les colombiers;

- qu'ils soient érigés à 3,00 m au moins des limites mitoyennes;

- qu'ils soient érigés à 20,00 m au moins de toute habitation voisine;

- que la hauteur ne dépasse pas 2,50 m à la corniche et 3,50 m au faîte, calculée par rapport au niveau naturel du sol;

- que le matériau de parement des élévations soit le bois ou le grillage ou soient similaires aux matériaux du bâtiment principal existant;

d) un rucher, sans préjudice de l'application des dispositions visées au Code rural;

e) la pose de clôtures, de portiques ou de portillons autre que ceux visés à l'article 262, 5°, f) ;

f) par propriété et pour autant que ne s'ensuive aucune modification sensible du relief naturel du sol, une piscine non couverte n'excédant pas 75,00 m²;

3° la démolition de constructions sans étage ni sous-sol, pour autant :

a) que la superficie au sol soit inférieure à 30,00 m²;

b) qu'elles ne soient pas érigées sur l'alignement;

4° pour les exploitations agricoles :

a) la construction de silos de stockage en tout ou en partie enterrés, pour autant que le niveau supérieur des murs de soutènement n'excède pas de 1,50 m le niveau du relief naturel du sol;

b) l'établissement d'une dalle de fumière, pour autant que :

- l'implantation soit distante de 3,00 m minimum des limites mitoyennes et de 20,00 m minimum de toute habitation autre que celle de l'exploitant;

- le niveau supérieur de la dalle ou des murs de soutènement n'excède pas de 1,50 m le niveau du relief naturel du sol;

c) la pose d'une citerne de récolte ou de stockage d'eau ou d'effluents d'élevage, en tout ou en partie enterrée, pour autant que le niveau supérieur du mur de soutènement n'excède pas 0,50 m et que la citerne soit implantée à 10,00 m minimum de tout cours d'eau navigable ou non navigable, à 3,00 m minimum du domaine public et à 20,00 m minimum de toute habitation autre que celle de l'exploitant;

5° pour la culture de sapins de Noël;

6° dans les zones non destinées à l'urbanisation, l'établissement ou la modification d'un système de drainage.

Procédure d'une déclaration

Nul ne peut exécuter tous actes et travaux visés au § 1er sans préalablement en adresser une déclaration par envoi ou par dépôt, contre récépissé, au collègue des bourgmestre et échevins et en avoir simultanément envoyé une copie au fonctionnaire délégué.

La déclaration est irrecevable :

1° si elle a été adressée ou déposée en violation du présent article ou si elle n'en respecte pas les prescriptions;

2° si elle ne contient pas :

a) un extrait cadastral relatif au bien immobilier dont la date de validité n'est pas antérieure de douze mois à la date de la déclaration;

b) trois photos numérotées de la localisation des actes et travaux projetés, avec indication sur l'extrait cadastral des endroits de prise de vue;

c) une description littérale ou graphique, l'implantation et un croquis côté des actes et travaux projetés accompagnés, le cas échéant, d'une documentation technique s'y rapportant.

Dans les quinze jours à dater de la réception de la déclaration, le collège des bourgmestre et échevins informe le déclarant, par envoi, que la déclaration est recevable ou non. En cas d'irrecevabilité de la déclaration, le collège des bourgmestre et échevins précise le motif d'irrecevabilité, le cas échéant, un relevé des pièces manquantes, et que la procédure de déclaration doit être recommencée. Dans le même délai, le collège des bourgmestre et échevins adresse une copie de l'envoi au fonctionnaire délégué.

En cas de déclaration recevable, le déclarant peut passer à l'exécution des actes et travaux vingt jours après avoir adressé la déclaration.

La déclaration est affichée sur le terrain à front du domaine public et visible à partir de celui-ci, par les soins du déclarant et pendant toute la durée de l'exécution des actes et travaux.

Le collège des bourgmestre et échevins tient à la disposition des tiers intéressés un registre des déclarations.

Le Ministre du Développement territorial peut arrêter la forme et préciser le contenu de la déclaration.

2.6. Peuvent être réalisés sans avis de L'urbanisme mais avec l'accord de la commune :

Source : 27 OCTOBRE 2005. - Arrêté du Gouvernement wallon déterminant la liste des actes et travaux dispensés du <permis> <d>'urbanisme>, de l'avis préalable du fonctionnaire délégué, du concours <d>'un architecte ou qui requièrent une déclaration urbanistique préalable

Art. 264. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à des dispositions légales, décrétales ou réglementaires et qu'ils ne nécessitent pas d'actes et travaux préparatoires soumis au permis d'urbanisme ou requérant un tel avis, sont dispensés de l'avis préalable du fonctionnaire délégué les actes et travaux qui suivent :

1° toute transformation ou toute extension de l'emprise au sol ne dépassant pas 60,00 m² d'un immeuble destiné à l'habitation pour autant que, lorsque la transformation ou l'extension vise notamment une élévation qui s'ouvre vers le domaine public, l'ensemble des baies formées vers le domaine public soit caractérisé par une dominante verticale et totalise une surface inférieure à celle des parties pleines de l'élévation, en ce non compris la toiture;

2° sans préjudice de l'application du point 1°, la création dans un bâtiment d'un nouveau logement;

3° dans les cours et jardins situés à l'arrière de l'habitation par rapport au domaine public, les volières, les abris pour animaux et les colombiers, autres que ceux visés à l'article 263, § 1er, 2°, d) et la démolition de constructions sans étage ni sous-sol pour autant que la superficie au sol soit inférieure à 60,00 m²;

4° dans les cours et jardins situés à l'arrière de l'habitation par rapport au domaine public, la création d'un étang ou d'une piscine non couverte, autres que ceux visés à l'article 262, 4°, a)

et à l'article 263, 2°, f) ;

5° la construction de murs de séparation;

6° la construction des murs de soutènement;

7° l'aménagement d'une aire de stationnement de plus de deux véhicules et de moins de dix véhicules;

8° l'aménagement d'une aire de dépôt de moins de cinq véhicules usagés ou de moins de 60,00 m³ de mitraille, de matériaux ou de déchets, pour autant qu'elle soit implantée à l'arrière des bâtiments par rapport au domaine de la voirie publique;

9° le placement d'une ou plusieurs enseignes ou d'un ou plusieurs dispositifs de publicité;

10° par propriété, l'aménagement d'un terrain de sport non couvert dans la mesure où il est distant de 3,00 m au moins des limites mitoyennes et que ses dimensions ne dépassent pas 45,00 m par 25,00 m;

11° les actes et travaux d'aménagement conformes à la destination normale des cours et jardins pour autant qu'ils relèvent des actes et travaux visés à l'article 262, 4°, a) à d), mais n'en remplissent pas les conditions;

12° le placement de citernes à eau ou combustibles non enfouies pour autant que ces dispositifs soient en rapport avec l'infrastructure nécessaire à l'aménagement de la propriété et non destinés à une activité commerciale;

13° dans les zones destinées à l'urbanisation, le boisement en essences feuillues, le déboisement, l'abattage d'arbres isolés à haute tige plantés dans les zones d'espaces verts prévues par un plan communal d'aménagement en vigueur, ainsi que des arbres existant dans un bien immobilier ayant fait l'objet d'un permis de lotir, à l'exception des arbres remarquables visés à l'article 84, § 1er, 11°;

14° le placement sur un bâtiment de panneaux capteurs solaires autres que visés à l'article 262, 2°;

15° la construction de silos de stockage, de dalles de fumière et de citernes de récolte ou de stockage qui ne remplissent pas les conditions visées à l'article 263, 4°;

16° le placement d'une ou plusieurs installations, fixes ou mobiles, ne nécessitant aucun assemblage;

17° l'édification d'antennes, en ce compris les antennes paraboliques, mâts, pylônes et autres structures similaires, pour autant :

- que ces actes et travaux ne soient pas visés à l'article 262, 5°;

- que l'implantation soit située à une distance des limites mitoyennes au moins égale à la hauteur totale;

- que ces actes et travaux ne relèvent pas de réseaux de télécommunication, notamment les réseaux de téléphonie, de radiophonie, de radiotéléphonie et de télédistribution;

18° les éoliennes pour autant :

- qu'elles ne relèvent pas d'un réseau de production ou de distribution d'électricité;

- que l'implantation soit située à une distance des limites mitoyennes au moins égale à la hauteur totale;

19° les travaux de conservation et d'entretien qui modifient l'aspect architectural d'un bâtiment, tel que le remplacement des matériaux de toiture ou de parement des élévations ou la modification de l'aspect des matériaux de toiture ou de parement des élévations résultant du sablage, de la peinture, du cimentage, du crépi ou du bardage, ou le remplacement des portes et châssis;

20° la modification de destination d'un bâtiment visée à l'article 84, § 1er, 7°, pour autant qu'elle ne requière aucuns actes et travaux impliquant une modification du volume construit ou de l'aspect architectural du bâtiment;

21° les actes et travaux se rapportant à une modification de destination d'un bâtiment autre que celle visée à l'article 84, § 1er, 7°, pour autant qu'ils n'impliquent pas une modification du volume construit ou de l'aspect architectural du bâtiment.

22° les abris pour voyageurs aux arrêts des transports en public.

2.7. Ce que vous pouvez réaliser sans le concours d'un architecte

Source : 27 OCTOBRE 2005. - Arrêté du Gouvernement wallon déterminant la liste des actes et travaux dispensés du <permis> <d><urbanisme>, de l'avis préalable du fonctionnaire délégué, du concours <d>'un architecte ou qui requièrent une déclaration urbanistique préalable

Art. 265. Le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour :

1° les actes et travaux visés aux articles 262 et 263;

2° la création dans un bâtiment d'un nouveau logement, à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte à ses structures portantes ou qu'il ne s'en suive pas une modification de son volume ou de son aspect architectural;

3° la construction de serres et vérandas contigües au bâtiment principal pour autant que :

- a) elles ne comportent qu'un seul niveau;
- b) leur profondeur ne dépasse pas 3,50 m;

4° la modification sensible du relief du sol;

5° les actes et travaux visés à l'article 264, 4° à 22°;

6° le boisement, le déboisement, l'abattage ou l'élagage d'arbres ou de haies;

7° la mise en oeuvre du plan de gestion d'une réserve naturelle domaniale ou agréée, approuvé par le Gouvernement en application de l'article 14 ou de l'article 19 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

2.8. Arbres et haies remarquables

Les listes des arbres et haies remarquables sont établies à l'initiative du fonctionnaire délégué. Le collège peut lui proposer les projets de listes; en tout cas, il les soumet à son avis. Le permis, de les couper, ne peut être délivré qu'après avoir pris l'avis du service de conservation de la nature, gestion et surveillance du milieu.

Sont considérés comme arbres remarquables :

1. les arbres remarquables en raison de leur valeur esthétique ou paysagère, à savoir les arbres isolés à haute tige ou les arbustes, d'au moins trente ans, dans les espaces ouverts, et les arbres corniers ou de limites;
2. les arbres qui ont fait l'objet d'une étude ou d'un écrit, et dont mention est faite par avis publié au *Moniteur belge*;
3. les arbres répertoriés dans l'ouvrage de Jean Chalon, intitulé « 1.134 arbres remarquables de la Belgique » (Namur, 1902), et dont mention est faite par avis publié au *Moniteur belge*;
4. les arbres répertoriés dans l'ouvrage l'administration des eaux et forêts, intitulé « Arbres remarquables de la Belgique » (Bruxelles, 1978), et dont mention est faite par avis publié au *Moniteur belge*;

5. les arbres classés ou faisant l'objet d'une procédure de classement, conformément à la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites, modifiée par le décret du 28 juin 1976 du conseil de la Communauté française;
6. les arbres répertoriés, individuellement ou en groupe, sur des listes établies annuellement par communes à l'initiative des fonctionnaires délégués.

Sont considérées comme haies remarquables :

1. les haies anciennes plantées sur domaine public;
2. les haies dont la photographie ou la représentation graphique - en raison de l'intérêt esthétique, paysager ou botanique - est reproduite isolément ou dans des publications, à des fins scientifiques, didactiques ou touristiques, et dont mention est faite par avis publié au *Moniteur belge*;
3. les haies qui, spécifiquement, ont fait l'objet d'une étude ou d'un écrit, et dont mention est faite par avis publié au *Moniteur belge*;
4. les haies classées ou faisant l'objet d'une procédure de classement, conformément à la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites, modifiée par le décret du 28 juin 1976 du conseil de la Communauté française;
5. les haies répertoriées sur des listes établies, annuellement par communes à l'initiative des fonctionnaires délégués.

3.

Comment est-ce que je pourrai construire ?

Nous aborderons la réponse à cette question sous trois angles de vue

- l'architecture
- à l'intérieur de périmètres protégés (RGSBR)
- l'isolation thermique
- l'accès pour personnes à mobilité réduite

3.1. Architecture

Nous distinguerons trois situations, en fonction du fait que votre parcelle se trouve

- dans un lotissement en vigueur
- dans une commune décentralisée ou dans un périmètre avec RCU
- en dehors d'un lotissement, d'une commune décentralisée ou d'un RCU

La parcelle se trouve à l'intérieur d'un lotissement ou à l'intérieur d'un PCA

Le permis de lotissement a caractère réglementaire. Dès lors, vous devrez construire conformément

- au schéma du lotissement
- aux prescriptions urbanistiques en vigueur

Si vous respectez ceci, le collège va pouvoir vous octroyer un permis d'urbanisme de façon très rapide en informant néanmoins l'urbanisme (autorité de contrôle) qui mettra son veto si une des prescriptions n'a pas été respectée.

Si vous souhaitez modifier les prescriptions : à la demande d'un propriétaire d'un lot qui fait l'objet du lotissement, une modification du permis de lotissement peut être demandée et obtenue pour autant qu'elle ne nuit pas aux droits découlant explicitement des règles qui lient l'ensemble des propriétaires. La modification du lotissement doit être demandée à la commune. Le collège vous l'octroie après consultation de l'urbanisme et après que l'ensemble des autres propriétaires a été interrogé s'ils marquent leur accord avec la modification demandée.

La demande de modification sera refusée si un quart des propriétaires dépose endéans le délai de 30 jours auprès du collège une réclamation contre la proposition de modification. Si la demande de modification a été accordée, celles-ci (les modifications des lots ou des prescriptions urbanistiques) doivent être actés par notaire et ce à la demande et aux frais du demandeur.

Si par contre vous souhaitez déroger par rapport aux prescriptions, ceci peut être autorisé à titre exceptionnel. Dans ce cas, le collège va pouvoir vous accorder le permis après avoir obtenu de la part de l'urbanisme l'autorisation explicite de déroger par rapport aux prescriptions. Cette procédure nécessite une mesure de publicité : tous les voisins à l'intérieur du lotissement seront informés et invités à faire leurs commentaires et critiques. Ils disposent d'un délai de 30 jours pour les déposer à l'administration communale. Notons que la demande de dérogation a d'autant moins de chance de passer si la nature et l'ampleur de celles-ci sont importantes.

S'il existe une CCAT, elle peut être consultée préalablement.

La dérogation ne pourra pas affecter ni la destination ni le caractère architectural du périmètre de lotissement.

Si un bien sera scindé en au moins deux parties dont l'une ne sera pas bâtie, il faudra un permis de lotissement – et forcément vous serez confronté à des prescriptions urbanistiques particulières.

Conseil pratique : avant d'acquérir une parcelle dans un lotissement, demandez une copie du schéma de lotissement, du cahier de charge (qui comprend les prescriptions urbanistiques), des dispositions du permis de lotissement ainsi que des modifications intervenues et lisez les bien. Il s'agit de documents faisant partie d'un acte notarié.. Vous constaterez si l'architecture de la maison de votre rêve sera en contradiction avec les prescriptions en vigueur. Si une dérogation s'avèrerait nécessaire, consultez l'urbanisme avant l'achat du terrain, afin de savoir, si oui ou non, il va vous accorder la dérogation souhaitée.

La parcelle se trouve dans une périmètre pour lequel un RCU est en Vigueur

Le règlement communal d'urbanisme (RCU), valable pour toute la commune ou pour une partie, est établi à l'initiative de la commune et autorisée par le Ministre.

Il complète le règlement régional d'urbanisme (avec lequel il ne pourra pas être en contradiction) par des dispositions architecturales supplémentaires éventuelles.

Le règlement communal d'urbanisme a force obligatoire à l'intérieur du territoire, pour lequel il est établi.

Si votre demande de permis d'urbanisme respecte l'ensemble des prescriptions, le permis va pouvoir vous être donnée très rapidement par le collège qui informe néanmoins l'urbanisme (autorité de contrôle) qui mettra son veto si une des prescriptions n'a pas été respectée.

Si par contre vous souhaitez déroger par rapport règlement communal d'urbanisme, ceci peut être autorisé à titre exceptionnel.

Dans ce cas, le collège va pouvoir vous accorder le permis après avoir obtenu de la part de l'urbanisme l'autorisation explicite de déroger par rapport aux prescriptions.

Notons que la demande de dérogation a d'autant moins de chance de passer si la nature et l'ampleur de celles-ci sont importantes.

S'il existe une CCAT, elle peut être consultée préalablement.

La dérogation ne pourra pas affecter ni la destination ni le caractère architectural du périmètre pour lequel le RCU est en vigueur.

Conseil pratique ; avant d'acquérir une parcelle dans une commune décentralisée ou dans un périmètre de PCA, demandez une copie du RCU (qui comprend les prescriptions urbanistiques) et lisez le bien. Vous constaterez si l'architecture de la maison de votre rêve sera en contradiction avec les prescriptions en vigueur. Si une dérogation s'avèrerait nécessaire, consultez l'urbanisme avant l'achat du terrain, afin de savoir, si oui ou non, il va vous accorder la dérogation souhaitée.

Vous construisez en dehors d'un lotissement, dans une commune non décentralisée ou en dehors d'un PCA

Vous dépendrez du **règlement régional d'urbanisme**

Les règles urbanistiques générales peuvent être illustrés à l'aide de quelques exemples suivants :

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire.

Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente ; les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants. La toiture doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants dont les caractéristiques répondent au présent arrêté, ou avec celles du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal.

Les façades des immeuble (largeur, hauteur, matériaux) sis à front de rues, ruelles ou impasses doivent être maintenues en harmonie avec l'architecture traditionnelle de la zone.

Les recouvrements de sol en pavés des rues, places, ruelles, impasses doivent être maintenus où ils existent L'usage de matériaux contemporains est permis à l'occasion d'aménagements de la voirie, pour autant qu'ils contribuent à maintenir ou rétablir le caractère traditionnel du recouvrement du sol.

La demande de permis d'urbanisme sera introduite à la commune.

La commune demande l'avis de l'urbanisme.

D'une part, cet avis concerne les aspects de légalité (ex. la zone dans laquelle vous construisez).

Cet avis est contraignant, la commune ne peut pas y déroger.

D'autre part, cet avis se prononce sur des questions d'opportunité, soumises à discussion (ex. style architectural d'une maison). Cette partie de l'avis peut être considérée comme un conseil précieux, mais il sera possible que la commune déroge par rapport à l'avis rendu par l'urbanisme. Dans ce cas, elle doit justifier pourquoi elle déroge.

Certains aspects seront toujours et partout d'application. Exemples :

- la salubrité d'un logement doit correspondre aux critères minimaux
- les règles en matière d'isolation et de ventilation prévoient qu'un bâtiment soit suffisamment isolé et suffisamment aéré.
- L'accès d'un immeuble, où certaines parties font l'objet d'un usage commun, doit être conforme aux règles qui permettent aux personnes handicapées d'y accéder. Exemple : escaliers ou entrée d'un immeuble à appartements.
- Les normes de sécurité doivent être respectés.

3.2. Architecture à l'intérieur d'un périmètre protégé

Il est impossible de mentionner ici l'ensemble des zones protégées. Renseignez-vous à la commune pour savoir, si votre projet sera concerné par cet aspect. Toutefois, les règles essentielles seront reprises dans ce qui suit :

Architecture à l'intérieur d'un noyau d'habitat protégé

En l'absence de plan particulier d'aménagement, le présent chapitre s'applique aux zones protégées en matière d'urbanisme dont le périmètre,

Les largeurs des rues, ruelles et impasses, les dimensions des places et les fronts de bâtisse doivent être maintenus dans leur état de fait actuel. Toute modification des dimensions de ces espaces ne pourra se faire que sur base d'un plan particulier d'aménagement ou d'un plan d'alignement approuvé.

Façades. Les façades des immeuble sis à front de rues, ruelles ou impasses doivent être maintenues en harmonie avec la zone à sauvegarder.

a) Largeur des façades. La largeur des façades ne peut être modifiée que moyennant une décision motivée du collège des bourgmestre et échevins.

b) Hauteur des façades. Les hauteurs sous corniches et faites doivent être en équilibre avec celles des constructions voisines. Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade. Ces prescriptions s'appliquent également aux façades des constructions qui sont situées en retrait par rapport à l'alignement des façades voisines.

c) Matériaux des façades. Les matériaux autorisés seront ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels.

d) Pignons, façades latérales et façades arrière.

Les matériaux autorisés pour les murs, pignons, façades latérales et façades arrières devront s'harmoniser avec ceux des façades à rue.

Toitures.

La toiture doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

a) Pentes. Lors de la restauration, de la construction ou de la reconstruction d'immeubles, les toitures, sauf dérogation accordée par décision motivée du collège, seront en pente continue.

L'inclinaison des toitures sera parallèle à celle des constructions contiguës et normalement à faitage central pour l'habitat en ordre fermé. Cependant, la toiture à faitage perpendiculaire à l'alignement pourra être autorisée lorsqu'elle concourt à renforcer le rythme des constructions anciennes ou à mettre en valeur une construction monumentale.

Les larges débordements et les accentuations marquées de rives de toiture ne seront admis que s'ils sont compatibles avec le caractère de l'architecture locale; il en va de même pour les coyaux.

b) Matériaux. Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles anciens.

Zones de cours et jardins.

Le périmètre de la zone de cours et jardins des îlots bâtis sur leur pourtour est délimité par les plans des façades arrières principales des immeubles existants, ou, lorsque la profondeur des bâtiments principaux excède 15 m, par des plans verticaux élevés parallèlement à ceux des façades avant à une distance de 15 m de ceux-ci.

A l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édiflée.

La restauration des immeubles situés dans la zone de cours et jardins est autorisée. En cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il pourra être imposé de garnir de plantation l'emplacement ainsi dégagé.

Les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre à une distance supérieure à 18 m mesurée à partir des plans des façades avant.

Traitement du sol.

Les recouvrements de sol en pavés des rues, places, ruelles, impasses doivent être maintenus où ils existent

L'usage de matériaux contemporains est permis à l'occasion d'aménagements de la voirie, pour autant qu'ils contribuent à maintenir ou rétablir le caractère traditionnel du recouvrement du sol.

Il peut être dérogé aux prescriptions de l'alinéa 1er, lorsqu'il s'agit de voies principalement utilisées par la circulation de transit et qu'il n'existe pas d'itinéraire adéquat de contournement de la zone.

Conduites, câbles et canalisations.

La construction de galeries techniques regroupant les principales canalisations peut être prescrite lors de travaux de restructuration de quartiers.

Les câbles électriques, téléphoniques et de télédistribution seront enterrés. En cas d'impossibilité, ils seront placés sous corniche ou sur bandeau, de façon à les rendre les plus discrets possibles.

Mobilier urbain.

Le collège doit justifier tout projet d'installation de mobilier urbain tel que : lampadaire, fontaine, abri banc, poubelle, plaque d'indication de rue, etc. par une étude portant sur les dimensions, le graphisme, les couleurs et les matériaux proposés.

Rez-de-chaussée commerciaux.

L'aménagement des façades en rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage.

Lors de la transformation pour une destination commerciale du rez-de-chaussée d'un immeuble, les trumeaux devront être maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés antérieurement à l'approbation par l'Exécutif du périmètre délimité conformément aux annexes du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, une reconstruction pourra être imposée lors d'une transformation ultérieure.

Les trumeaux du premier étage, là où ils sont restés intacts, indiqueront le rythme pour la construction des trumeaux au rez-de-chaussée. Ceux-ci seront établis à l'aplomb et dans l'axe des trumeaux du premier étage, la vitrine sera éventuellement établie en retrait par rapport à la façade de l'immeuble.

Parcage des véhicules.

Tout nouvel emplacement de parcage à ciel ouvert sera recouvert de pavés. La plantation d'arbre feuillu à haute tige pour quatre emplacements de voitures peut être rendue obligatoire.

L'abattage d'arbres effectué dans le but de dégager un ou plusieurs emplacements de parcage pour véhicules est interdit.

Sur proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, le Ministre, ou le fonctionnaire délégué peut accorder des dérogations concernant les zones de cours et jardins et les rez-de-chaussée commerciaux.

Architecture à l'intérieur d'un RGBSR

En l'absence de plan particulier d'aménagement, de plan d'alignement ou de permis de lotir dûment autorisé et non périmé, le présent chapitre s'applique aux actes de construction, de reconstruction, de transformation et de placement d'installations fixes sur les territoires communaux ou parties de territoires communaux dont la liste est arrêtée par l'Exécutif.

Deux exemples

Les règles urbanistiques particulières et caractéristiques du Pays de Herve sont les suivantes :

a) Compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important et que le volume principal pourra être complété par un volume secondaire distinct, ce même volume (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté :

- soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci) ;

- soit sur une limite parcellaire latérale, avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à une demi fois la hauteur sous gouttière du volume principal.

-

b) Le plan de volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,5 et 2.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture, et au maximum à trois niveaux.

La pente des versants de toiture sera comprise entre 40 degrés et 45 degrés.

c) Le matériau de parement des élévations sera :

- soit le grès ou le calcaire ; soit une maçonnerie de teinte gris clair à gris moyen ; soit une brique locale de teinte foncée ou une brique recouverte d'un badigeon de teinte gris clair, celui-ci étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis.

Les matériaux de parement des élévations, s'ils sont alternés, le seront par bandeaux, par ensembles ou par groupement des encadrements de baies, de manière à structurer ces élévations.

Le matériau de couverture des toitures sera :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle ; soit une tuile de teinte gris foncé.

Les règles urbanistiques particulières et caractéristiques de l'Ardenne sont les suivantes :

a) Compte tenu que par volume principal, il y a lieu d'entendre le volume possédant le cubage le plus important, ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté :

- soit sur l'alignement et perpendiculairement à celui-ci ;
- soit sur une limite parcellaire latérale, avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à une fois et demi la hauteur sous gouttière du volume principal.
-

b) Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1 et 1,5.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans la toiture, et au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans la toiture.

La pente des versants de toiture sera comprise entre 25 degrés et 35 degrés.

La toiture des volumes principaux comprendra des croupes faîtières, dans les territoires communaux ou parties de territoires communaux où celles-ci constituent une caractéristique.

c) Le matériau de parement des élévations sera :

- soit le grès schisteux ou le schiste ; soit une maçonnerie de teinte blanche à gris moyen ; soit un enduit de teinte blanche à gris moyen, l'enduit étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis ; soit un bardage d'ardoises naturelles ou artificielles.

-

Le matériau de couverture des toitures sera l'ardoise naturelle ou artificielle.

3.3. l'isolation thermique et aération

Isolation thermique : K 55 – prochainement K 45

(Source : DGRNE). Le niveau K est défini à partir des caractéristiques des diverses parois délimitant le volume à chauffer : la fonction (toiture, plancher, mur,...), la surface et les matériaux qui définissent le pouvoir isolant de la paroi. L'isolation doit être pensée en terme de globalité : n'isoler que la toiture ou mettre du double vitrage sont des précautions nécessaires mais insuffisantes pour une construction neuve car les déperditions existent au niveau de toutes les parois.

Pour chaque paroi, une performance thermique minimale est donc demandée. On la mesure via un coefficient « kmax ». Plus la valeur de ce coefficient est petite, plus isolante est la paroi. Les valeurs kmax imposées ne concernent que les parois délimitant le volume protégé de l'habitation. Le kmax permet de définir l'épaisseur minimale des isolants pour chaque type de paroi. Les épaisseurs et types de matériau isolant doivent donc être spécifiés sur les plans et

dans le cahier des charges ; ces épaisseurs doivent être suffisantes pour répondre aux exigences de la Région wallonne et être réellement et correctement placées sur chantier pour optimiser votre maison.

Par exemple, prenons une maison d'une superficie de 100 m² et d'un volume de 250 m³, 4 façades, 2 niveaux (rez + étage). Si on tient compte de l'évolution du coût total sur 30 ans (surcoût d'investissement pour une meilleure isolation + coût de l'énergie pendant 30 ans) en fonction du niveau d'isolation global K, nous constatons que le renforcement de l'isolation thermique fait diminuer le coût global. Même lorsque l'on va au-delà du K55 actuellement imposé.

Les immeubles destinés au logement respectent lors de leur construction les prescriptions suivantes :

présenter un niveau d'isolation thermique (exprimée en valeur K égale ou inférieure à K55) ou présenter des besoins en énergie de chauffage par mètre carré de plancher chauffé en tenant compte des apports solaires, des déperditions par transmission et par ventilation de la température sans chauffage et de l'inertie thermique du bâtiment (cfr. les principes de l'utilisation passive de l'énergie solaire)

Les bâtiments existants qui font l'objet d'une transformation ou d'une reconstruction et deviennent par changement d'affectation, immeubles destinés au logement respectent les prescriptions suivantes :

- présenter un niveau d'isolation thermique globale (la valeur K doit être égale ou inférieure à K65).

Aération

Les immeubles neufs destinés au logement et les immeubles transformés en logement respectent les prescriptions relatives au renouvellement d'air .

Intéressé par la démarche ?

Contactez votre Guichet de l'Energie ou votre architecte, partenaire de l'action "Construire avec l'Energie"

EUPEN
Tél. 087/55.22.44
Fax : 087/55.22.44
guichet.eupen@mrw.wallonie.be
Rathausplatz, 2 - 4700 EUPEN

LIÈGE
Tél. 04/223.45.58
Fax : 04/222.31.19
guichet.liege@mrw.wallonie.be
Rue des Croisiers, 19 - 4000 LIEGE

3.4. l'accès pour personnes à mobilité réduite

Le présent chapitre s'applique aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et relatifs aux bâtiments, parties de bâtiments ou espaces suivants :

- 1° les immeubles destinés à l'accueil ou l'hébergement de personnes âgées ou handicapées ;
- 2° les hôpitaux et cliniques ;
- 3° les centres d'aide médicale, psychique, familiale et sociale ;
- 4° les bâtiments et espaces destinés aux activités socio-culturelles, sportives, récréatives ou touristiques, ainsi que les plaines de jeux ;
- 5° les établissements destinés à la pratique du culte, les centres funéraires et les cimetières ;
- 6° les bâtiments et infrastructures scolaires, universitaires et de formation, les internats et les homes pour étudiants ;

- 7° les établissements pénitentiaires et de rééducation ;
- 8° les bâtiments et infrastructures où sont assurés des missions de service public, notamment les maisons communales, les cours et tribunaux et leur greffe, les bureaux de poste, les gares, les aéroports et les stations de chemin de fer, de métro et de bus, en ce compris les quais ;
- 9° les banques et autres établissements financiers ;
- 10° les immeubles à usage de bureaux, les commerces, centres commerciaux, hôtels, auberges, restaurants et cafés ;
- 11° les parties communes, y compris les portes d'entrée de chaque logement des immeubles à logements multiples desservis par un ascenseur ; les parties communes y compris les portes d'entrée de chaque logement du rez-de-chaussée des immeubles dépourvus d'ascenseur ; sont assimilés aux logements, les studios, flats et kots ;**
- 12° les parkings d'au moins 10 emplacements et les immeubles destinés au parking ;
- 13° les toilettes publiques ;
- 14° les trottoirs et espaces, publics ou privés, desservant les bâtiments et infrastructures visés au présent paragraphe, ainsi que le mobilier urbain qui y est implanté.

Exemple 1 : accès au logement

Les bâtiments disposent à partir de la rue et du parking, d'au moins une voie d'accès la plus directe possible dont les cheminements répondent aux conditions suivantes :

- 1° la surface est de préférence horizontale, dépourvue de toute marche et de tout ressaut ; la largeur minimale est de 120 centimètres ;
- 2° le revêtement est non meuble, non glissant, sans obstacle à la roue et dépourvu de trou ou de fente de plus de 1 centimètre de large ;
- 3° les pentes : la pente transversale ou dévers est de 2 % maximum. Lorsqu'une pente en long est nécessaire, elle est idéalement inférieure ou égale à 5 centimètres par mètre pour une longueur maximale de 10 mètres. Une bordure de 5 cm de haut est prévue au sol, sur toute la longueur de la rampe, du côté du vide ;

Exemple 2 : portes d'entrée

Toutes les portes extérieures et intérieures des locaux présentent un libre passage de 85 centimètres minimum. L'usage exclusif des portes à tambour est interdit. Les sas, les couloirs et les dégagements présentent une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débattement de porte éventuel.

Exemple 3 : toilettes

Là où des toilettes sont prévues, au moins une cabine W.C. mesure minimum (150 centimètres sur 150 centimètres). Cette cabine accessible sans verrouillage de l'extérieur ne doit pas être strictement réservée. Un espace libre de tout obstacle, d'au moins 1,1 mètre de large est prévu d'un côté de l'axe de la cuvette et est situé dans l'axe de la porte. La hauteur du siège est à 50 centimètres du sol ; si un socle est utilisé pour sa mise à hauteur, celui-ci ne dépasse pas le profil de la cuvette. Des poignées rabattables indépendamment l'une de l'autre sont prévues à 35 centimètres de l'axe de la cuvette. Ces poignées sont situées à 80 centimètres du sol et ont une longueur de 90 centimètres. La porte de la cabine W.C. s'ouvre vers l'extérieur. Elle est munie à l'intérieur d'une lisse horizontale fixée à 90 centimètres du sol.

4.

Qui est compétent pour prendre une décision ?

4.1. Qui décide ?

Remarque : En règle générale, c'est le collège des bourgmestres et échevins qui donnent le permis d'urbanisme. Il le font après consultation du fonctionnaire délégué. C'est le directeur de l'urbanisme à qui le Ministre délègue sa signature.

1. le collège octroie directement le permis d'urbanisme et informe parallèlement l'Urbanisme si

- l'objet de la demande se trouve complètement dans le périmètre d'un PCA en vigueur
- l'objet de la demande se trouve complètement dans le périmètre d'un permis de lotissement en vigueur
- l'objet de la demande se trouve dans une commune dite décentralisée. Dans ce cas, un schéma de structure et un CCAT seront en place.

2. avant que le collège octroie le permis d'urbanisme, il doit demander l'avis de l'urbanisme si :

la parcelle ne se trouve pas dans une zone décrite sub 1. Dans ce cas, l'urbanisme donne un avis motivé qui peut être positif, négatif ou assorti de conditions. Cet avis fera partie intégrante du permis octroyé par le collège qui

- devra suivre l'avis lorsque celui-ci conclut au refus pour des motifs de légalité du projet (exemple : le non respect du plan de secteur)
- ne devra pas suivre l'avis lorsque celui-ci conclut au refus pour des aspects concernant l'opportunité (exemple : style architectural de votre projet).

Si l'avis n'est pas rendu endéans le délai de 35 jours prescrit par le CWATUP, il est réputé positif.

Si la demande concerne un objet classé comme monument ou situé dans un périmètre protégé ou repris dans une liste de protection, l'avis préalable de l'urbanisme est toujours obligatoire. Le collège ne pourra pas s'écarter de celui-ci.

3. Le collège peut / doit refuser le permis si

sub 1 : le collège peut refuser le permis, si p.ex. le schéma de structure ou le RCU son entrain d'être modifié.

Le collège doit refuser le permis, si l'urbanisme n'a pas accordé à la commune l'autorisation de déroger par rapport aux prescriptions urbanistiques d'un lotissement en vigueur ou d'un RCU en vigueur.

sub 2 : le collège peut refuser le permis même sans l'avis de l'urbanisme, p.ex. pour des motifs liés à la sécurité (p.ex. en cas d'un avis négatif formulé par les services des pompiers).

Le collège doit refuser le permis, si l'urbanisme constate que la demande de permis est contradictoire par rapport à des aspects fixés par la loi / le décret (ex. si vous souhaitez construire un logement dans une zone agricole).

4. Vous pouvez réaliser un ensemble de travaux sans permis d'urbanisme

ou avec le permis octroyé par le collège sans que celui-ci ne soit obligé de solliciter l'avis de l'urbanisme (voir ci-dessus : chapitre I)

5. Si le collège ne répond pas endéans les délais prescrits, l'urbanisme peut se substituer à la

commune : dès que le demandeur lui adresse la demande, l'urbanisme répond endéans les 35 jours après introduction de la demande, si :

- dans les 40 jours suivant l'accusé pas la réception de votre demande, le collège n'a toujours pas sollicité l'avis de l'urbanisme
- dans les 80 jours suivant l'accusé pas la réception de votre demande, le collège n'a toujours pas sollicité l'avis de l'urbanisme (dans le cadre d'une mesure de publicité) ou le demande de dérogation
- dans les 10 jours après expiration des échéances (cfr. chapitre suivant) sans que le collège n'ait répondu à la demande
-

La commune est informée sur la décision prise par l'urbanisme.

Si l'urbanisme ne répond pas endéans les 35 jours, la demande est réputée être refusée.

Préalablement à la décision du fonctionnaire délégué, le demandeur peut, moyennant accord de celui-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences sauf si les modifications envisagées trouvent leur fondement dans l'étude d'incidences. Dans ce cas, le délai ne prend cours qu'à dater du dépôt contre récépissé par le demandeur des plans modificatifs et du complément de notice d'évaluation préalable ou d'étude d'incidences. L'urbanisme peut instruire une procédure de publicité.

6. Si le demandeur n'est pas d'accord avec le refus du permis ou n'accepte pas les conditions qui lui sont imposées, il pourra introduire un recours auprès du Ministre. Ce recours doit être introduite :

- dans les 30 jours après réception de la décision de refus ou du permis conditionnel par le collège
- dans les 30 jours après la réponse de l'urbanisme
- dans les 45 Jours après la saisine de l'urbanisme et en cas de non-réponse de sa part.

Le recours doit être motivé.

Dès l'introduction du recours, le dossier est suspendu.

Le Ministre décide, si le dossier sera traité à partir de zéro (ab initio).

Si le Ministre ne répond pas endéans les délais qui lui sont prescrits par le décret, la décision faisant l'objet de recours est réputée être confirmée.

7. Si l'urbanisme n'est pas d'accord avec la décision prise par le collège, il pourra :

introduire un recours motivé endéans les 30 jours auprès du Ministre.

Il le pourra, si le collège aura donné le permis d'urbanisme alors que lui-même a refusé la demande de dérogation (dans le cas d'un lotissement, d'un RCU).

Il le pourra également lorsque la décision du collège ne correspond pas à l'avis de la CCAT (s'il existe) ou que au moins 25 personnes (dans une commune jusque 10.000 habitants), voir 50 personnes (dans une commune jusque 25.000 habitants) ont manifesté lors de la procédure d'enquête (voir mesure de publicité) des réserves motivées.

Il le devra lorsque le permis est en contradiction avec un règlement décretaal ou si sa délivrance ne correspond pas aux procédures prescrites.

Le recours doit être motivé.

Dès l'introduction du recours, le dossier est suspendu.

Le Ministre décide, si le dossier sera traité à partir de zéro (ab initio).

Si le Ministre ne répond pas endéans les délais qui lui sont prescrits par le décret, la décision faisant l'objet de recours est réputée être confirmée.

8. Si la commune n'est pas d'accord avec la décision prise par l'urbanisme (dans le cas d'une saisine du fonctionnaire délégué), elle pourra introduire un recours auprès du Ministre. Elle le pourra

- dans les 30 jours après la réponse de l'urbanisme
- dans les 65 jours après la saisine de l'urbanisme et en cas de non-réponse de sa part.

Le recours doit être motivé.

Dès l'introduction du recours, le dossier est suspendu.

Le Ministre décide, si le dossier sera traité à partir de zéro (ab initio).

Si le Ministre ne répond pas endéans les délais qui lui sont prescrits par le décret, la décision faisant l'objet de recours est réputée être confirmée.

4.2. Les procédures et les délais

Nous distinguons deux phases dans la procédure :

Phase I : la demande de permis

La demande est introduite à la commune.

Elle est introduite par recommandé ou contre accusé de réception.
La commune accuse la réception de la demande.

Si la demande n'est pas complète, la commune demande au candidat endéans du délai de 15 jours de compléter la demande.
Tant que ceci n'est pas fait, aucun délai n'est d'application.

Si la demande est complète, la commune accuse la réception de celle-ci endéans du délai de 15 jours et informe le demandeur de la nécessité de demander les avis ou de prendre des mesures de publicité (enquête).

La commune sollicite les avis des diverses instances.

Au même moment où elle accuse la réception de la demande de permis, elle sollicite – si nécessaire – l'avis des services divers à consulter tels que DNF, MET, DG agriculture, ...

Ces services répondront endéans les 30 jours, faute de quoi l'avis est réputé favorable. Ces avis seront soumis à l'urbanisme qui les intégrera dans son avis à la commune.

La commune sollicite l'avis de l'urbanisme

Si l'objet de la demande est situé à l'intérieur d'un lotissement ou d'un PCA en vigueur, ou si la demande est introduite dans une commune décentralisée et que la demande ne fait pas l'objet d'une dérogation le collège prend sa décision immédiatement et la communique à l'urbanisme.

Si une dérogation doit être demandée, l'urbanisme l'accorde ou la refuse endéans les 35 jours après la demande du collège, faute de quoi la dérogation est réputée être accordée. L'accord ou le refus sont envoyés à la commune.

Si l'objet de la demande n'est pas situé à l'intérieur d'un lotissement ou d'un PCA en vigueur, ou si la demande est introduite dans une commune décentralisée, le collège demande l'avis de l'urbanisme. L'urbanisme rend son avis endéans d'un délai de 35 jours, faute de quoi l'avis est réputé favorable. Il envoie son avis au collège de la commune.

S'il s'agit de travaux qui ne nécessitent pas l'avis de l'urbanisme, le collège décide immédiatement.

La commune répond au demandeur endéans d'un délai de 30, 70, 75 ou 115 jours

La décision du collège des bourgmestre et échevins octroyant ou refusant le permis est envoyée par lettre recommandée à la poste simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Une copie de l'envoi au fonctionnaire délégué est adressée au demandeur ; tant que le demandeur n'est pas informé de l'envoi au fonctionnaire délégué, les effets du permis sont suspendus.

L'envoi de la décision du collège des bourgmestre et échevins intervient dans les délais suivants à compter de la date de l'accusé de réception postal ou du récépissé:

1° 30 jours lorsque la demande ne requiert ni avis préalable du fonctionnaire délégué, ni mesures particulières de publicité, ni avis des services ou commissions;

2° 70 jours lorsque la demande ne requiert pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué mais requiert des mesures particulières de publicité ou l'avis des services ou commissions;

3° 75 jours lorsque la demande requiert l'avis préalable du fonctionnaire délégué mais ne requiert ni mesures particulières de publicité, ni avis des services ou commissions;

4° 115 jours lorsque la demande requiert l'avis préalable du fonctionnaire délégué ou sa décision sur la demande de dérogation, ainsi que des mesures particulières de publicité ou l'avis des services ou commissions.

Préalablement à la décision du collège des bourgmestre et échevins, le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou

d'étude d'incidences sauf si les modifications envisagées trouvent leur fondement dans l'étude d'incidences. Dans ce cas, les délais ne prennent cours qu'à dater du dépôt contre récépissé par le demandeur des plans modificatifs et du complément de notice d'évaluation préalable ou d'étude d'incidences .

Si la commune ne répond pas endéans les délais

Le demandeur peut, par envoi recommandé à la poste, inviter le fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande après les délais et dans les cas suivants :

1° après quarante jours à dater de l'accusé de réception postal ou du récépissé et à défaut de recevoir l'envoi par lequel le collège des bourgmestre et échevins l'informe qu'il sollicite l'avis préalable du fonctionnaire délégué ;
2° après quatre-vingts jours à dater de l'accusé de réception postal ou du récépissé et à défaut de recevoir l'envoi par lequel le collège des bourgmestre et échevins l'informe qu'il sollicite soit l'avis préalable du fonctionnaire délégué en cas de mesures particulières de publicité ou d'avis des services ou commissions, soit la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation ;

3° après dix jours à dater de l'expiration des délais et à défaut de recevoir la lettre recommandée à la poste par laquelle le collège des bourgmestre et échevins lui envoie sa décision.

Dans les trente-cinq jours de la réception du dossier, le fonctionnaire délégué envoie sa décision au demandeur par lettre recommandée à la poste. L'absence de décision envoyée dans ce délai équivaut au refus de permis.

Le cas échéant, le fonctionnaire délégué soumet les plans modificatifs à de nouvelles mesures particulières de publicité par l'intermédiaire du collège des bourgmestre et échevins, sollicite l'avis de celui-ci, l'avis de la commission communale et des différents services et commissions. Les avis sont transmis dans les trente jours ; à défaut, ils sont réputés favorables.

Le jour même où il envoie sa décision au demandeur, le fonctionnaire délégué en adresse une expédition au collège des bourgmestre et échevins.

Phase II : le recours

Délai pour introduire le recours

Un recours motivé peut être introduit par le demandeur auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste :

- 1° dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins
- 2° dans les trente jours de la réception de la décision de l'urbanisme ;
- 3° après quarante-cinq jours à dater de son envoi recommandé à la poste et pour autant que la décision du fonctionnaire délégué ne lui ait pas été envoyée.

Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

- 1° dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué;
- 2° à défaut de décision du fonctionnaire délégué, dans les soixante-cinq jours à dater de l'envoi recommandé du demandeur.

L'urbanisme peut introduire un recours auprès du Ministre

1 dans les 30 jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins
(attention : la conséquence de cette disposition est que le permis d'urbanisme n'est réellement en vigueur que 30 jours après son envoi et pour autant que personne n'ait introduit un recours – autrement il est suspendu).

Délai d'accusé de réception

Dans les dix jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement transmet :à la personne qui a introduit le recours, un accusé de réception qui précise la date à laquelle aura lieu l'audience et aux autres parties une copie du dossier de recours et de l'accusé de réception.

Le demandeur est invité à comparaître devant une commission d'avis

Outre le président, la commission comprend six membres : deux membres sont choisis parmi les personnes proposées par la commission régionale, deux membres sont choisis parmi les personnes proposées par l'ordre des architectes et deux membres sont choisis parmi les personnes proposées par les députations permanentes des conseils provinciaux. Le Gouvernement arrête les modalités de composition et de fonctionnement de la commission.

Dans les 55 jours à dater de la réception du recours, les parties ou leurs représentants et la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine sont invités à comparaître devant la commission. A l'audience, la direction générale fournit toutes les pièces qui lui ont permis d'établir son opinion, présente la proposition de décision qui devrait, à son estime, être faite au Gouvernement et en débat avec les parties. La commission en dresse le procès-verbal et rend ensuite son avis au Ministre.

Le ministre est invité à statuer sur la demande

Dans les 75 jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement envoie sa décision au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué.

A défaut, le demandeur peut, par envoi recommandé à la poste, adresser un rappel au Gouvernement et en informe simultanément le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué.

A défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement dans les trente jours à dater de la réception par le Gouvernement de la lettre recommandée contenant le rappel, la décision dont recours est confirmée.

Le demandeur introduit in plan modificatif

Le délai ne commencera à courir qu'après le dépôt complet des plans et documents nécessaires à une éventuelle étude d'incidence et sera alors prolongé de 30 jours (sans mesure de publicité), voir de 40 jours (avec mesure de publicité) si une mesure de publicité s'avère nécessaire.

Le recours contre le refus d'un „petit permis“.

Dans ce cas le demandeur peut introduire un recours auprès du seul fonctionnaire délégué (urbanisme) par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Dans un délai de dix jours à dater de la réception du dossier de recours, le fonctionnaire délégué transmet :

- 1° au demandeur, un accusé de réception ;
- 2° au collège des bourgmestre et échevins, une copie de l'accusé de réception.

La décision du fonctionnaire délégué est envoyée au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins dans les trente jours à dater de la réception par le fonctionnaire délégué de la lettre recommandée à la poste contenant le recours. A défaut de l'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans ce délai, la décision dont recours est confirmée.

4.3. mesures de publicité

Doivent être soumises à une enquête publique les demandes de permis de lotir suivantes, les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, et les demandes de certificats d'urbanisme ayant le même

objet; :

- 1° **la construction ou la reconstruction de bâtiments** dont la hauteur est d'au moins quatre niveaux ou douze mètres sous corniche et dépasse de trois mètres ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments situés dans la même rue jusqu'à cinquante mètres de part et d'autre de la construction projetée; la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions;
- 2° (**la construction ou la reconstruction de bâtiments** dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de

4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës - AGW du 23 décembre 1998, art 1er), la transformation de **bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions;**

3° la construction, la reconstruction d'un magasin ou la modification de la destination d'un bâtiment en magasin dont la surface nette de vente est supérieure à 400 m² la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions;

4° la construction, la reconstruction de bureaux ou la modification de la destination d'un bâtiment en bureaux dont la superficie des planchers est supérieure à 650 m², la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions;

5° la construction, la reconstruction ou la modification de la destination d'un bâtiment en atelier, entrepôt ou hall de stockage à caractère non agricole dont la superficie des planchers est supérieure à 400 m² la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions;

6° l'utilisation habituelle d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets;

7° les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme relatives à des constructions groupées qui portent sur une superficie de 2 hectares et plus;

8° les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme relatives à des constructions groupées qui peuvent comporter un ou plusieurs bâtiments visés aux 1°, 2°, 3°, 4° et 5°;

9° les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme visées à l'[article 128](#);

10° les demandes de permis de lotir visées à l'[article 97](#);

11° les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des [articles 110 à 113 \(exceptions aux plans de secteur\)](#);

12° les demandes de permis de lotir et les demandes de permis d'urbanisme relatives à la construction, la reconstruction ou la transformation d'un bâtiment qui se rapportent à des **biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés, situés dans une zone de protection**;

13° **les voiries publiques de la Région classées** en réseau interurbain (RESI) par l'arrêté ministériel du 11 août 1994.

La procédure de publication

L'enquête publique a une durée de quinze jours. Le délai d'enquête est suspendu entre le 16 juillet et le 15 août. L'accusé de réception mentionne expressément l'obligation pour le demandeur de satisfaire aux dispositions suivantes.

- le demandeur est tenu d'afficher sur le terrain faisant l'objet de la demande :

1° un ou plusieurs avis conformes à l'annexe 25;

2° éventuellement une vue axonométrique du projet et des bâtiments contigus;

3° lotissement ou des constructions groupées : un plan indiquant le parcellaire, les zones constructibles ou les implantations prévues, les voiries à modifier ou à créer et les voiries publiques les plus proches.

- Lorsque la demande a pour objet un lotissement ou des constructions groupées, le demandeur jalonne le pourtour du terrain au moyen de piquets jaunes de 1,5 à 2 mètres de hauteur placés tous les 50 mètres.

Au plus tard le jour de l'envoi de l'accusé de réception et jusqu'à la clôture de l'enquête publique, l'administration communale affiche aux endroits habituels d'affichage un avis .

Dans les cinq jours de l'envoi de l'accusé de réception, l'administration communale annonce le projet par écrit aux occupants des immeubles situés dans un rayon de 50 mètres à partir des limites du terrain faisant l'objet de la demande. Dans le même délai, si la demande est relative à un permis de lotir contraire à des servitudes du fait de l'homme ou à des obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol, l'administration communale annonce le projet par écrit et à leur domicile aux titulaires de ces droits mentionnés dans la demande.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier de demande peut être consulté à la maison communale les jours ouvrables. Un jour ouvrable de 16 à 20 heures ou un samedi matin, un membre du collège des bourgmestre et échevins ou un agent communal délégué à cet effet est présent pour fournir des explications techniques sur le dossier.

Les réclamations et observations écrites sont envoyées au collège des bourgmestre et échevins avant la clôture de l'enquête. Il en est accusé réception dans les cinq jours.

A l'expiration du délai d'enquête, un membre du collège des bourgmestre et échevins ou un agent communal délégué à cet effet tient une séance où sont entendus tous ceux qui le désirent. Leurs réclamations et observations

sont consignées dans un registre.

Si le nombre de personnes ayant introduit individuellement des réclamations et observations est supérieur à vingt-cinq, le collège des bourgmestre et échevins organise une réunion de concertation dans les dix jours de la clôture de l'enquête.

Cette réunion regroupe :

- 1° l'administration communale et les autres administrations qu'elle invite;
- 2° les représentants des réclamants;
- 3° le demandeur et ses conseillers.

Aucun de ces groupes ne peut être représenté par plus de cinq personnes.

En vue d'organiser la réunion de concertation, l'administration communale écrit à tous les réclamants individuels, leur demandant de désigner un maximum de cinq représentants.

Elle précise les date et heure de la réunion et fournit la liste des réclamants.

Un rapport de la réunion de concertation est établi par l'administration communale et envoyé à chacun des participants.

Dans les vingt jours de l'octroi ou du refus de permis, l'administration communale notifie la décision aux Réclamants

5.

Comment constituer un dossier de demande de permis de bâtir ?

La demande est complète si ...

Pour qu'un dossier de demande de bâtir soit considéré comme complet, il doit contenir, en dehors des documents et renseignements prescrits par le règlement communal :

1° une demande de permis, en double exemplaire, rédigée sur un **formulaire modèle** dressé par la commune et mis gratuitement par elle à la disposition du demandeur ;

2° une attestation par laquelle, l'architecte qui a établi et signé les plans et, d'autre part, l'architecte qui sera chargé chargés du contrôle légalement imposé des travaux lors de leur exécution, déclarant à quel tableau de **l'Ordre des architectes** ou sur quelle liste de stagiaires ils sont inscrits. L'attestation doit être revêtue du visa du conseil de l'Ordre auquel ressortissent les architectes intéressés.

3° les **plans des travaux**, signés par le demandeur et l'architecte, comportant :

a) un plan de situation comportant l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur statut juridique (route de l'Etat, de la province, de la commune) et de leur dénomination et, le cas échéant, les éléments principaux du plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif ou du plan de lotissement approuvé.

S'il s'agit d'une parcelle située dans le territoire non bâti d'une commune rurale, ce plan doit permettre de repérer le terrain dans le quartier et par rapport aux bâtiments voisins dans un rayon de 500 m.

S'il s'agit d'une parcelle située dans une ville ou une agglomération (ensemble d'habitation le long d'une rue), ce plan doit permettre de repérer le terrain dans le quartier et par rapport aux bâtiments voisins dans un rayon de 50 m.

b) un plan d'implantation figurant :

- l'orientation ;
- le tracé des voies publiques de desserte avec indication de leur dénomination, de leur largeur, de la nature de leur revêtement, des arbres et des appareils d'éclairage public se trouvant sur le domaine public ;
- l'indication, d'après les données que l'administration communale doit fournir au demandeur, soit des réseaux de distribution d'eau, d'électricité et d'évacuation des eaux usées, ainsi que des hydrants, soit de l'existence de tels réseaux et hydrants ;
- les limites cotées du terrain ;
- les courbes de niveau ;
- les coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins ;
- l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la parcelle ;
- le nom des propriétaires des immeubles contigus, le numéro de police de ceux-ci, leur profil et l'indication des fenêtres faisant face aux limites latérales et postérieures du terrain du demandeur ;
- les servitudes du fait de l'homme existantes sur le terrain ;
- l'implantation cotée et le gabarit des constructions projetées ;
- l'implantation et le gabarit de bâtiments, existant sur la parcelle, à maintenir ou à démolir ;
- l'emplacement et la hauteur des arbres à haute tige à maintenir ou à abattre ;
- l'emplacement des aires de stationnement pour véhicules et des garages ;
- le cas échéant, les voies intérieures de desserte et leur raccordement au domaine public - le numéro cadastral de la parcelle ;
 - le genre de clôture des jardins et les zones de recul ;
 -

c) une vue en plan qui doit figurer pour les sous-sols, pour le rez-de-chaussée et chacun des étages, notamment la destination des différents locaux y compris ceux abritant des équipements collectifs, le mode d'alimentation en eau, le système et l'emplacement des moyens d'évacuation des immondices et des eaux usées, ainsi que les water-closets, les puits, réservoirs, citernes et fosses ;

d) une vue en élévation de chacune des façades du bâtiment projeté qui doit figurer la nature et la teinte des matériaux apparents des constructions à ériger et des édifices attenants, ainsi que la façon dont les façades des édifices attenants se relie à l'immeuble projeté ;

e) les coupes transversales et longitudinales, qui doivent comporter l'indication des conduits de fumée et de ventilation, (la composition exacte des parois extérieures et de la toiture ainsi que le profil des pignons des constructions contiguës ;

f) un formulaire, en 3 exemplaires, rédigé conformément au modèle établi par le ou les Ministre(s) ayant l'énergie et l'aménagement du territoire dans leurs attributions, attestant la conformité du bâtiment aux dispositions en matière d'isolation thermique et d'aération
4° au moins **trois photos numérotées**, en double exemplaire, de la parcelle ou de l'immeuble, et des bâtiments contigus et voisins, avec indication des différents endroits de prise de vue sur le plan de situation ;

5° les questionnaires prévus par l'arrêté royal du 3 décembre 1962 prescrivant une **statistique mensuelle** des permis de bâtir ainsi que des bâtiments achevés pendant le mois.

Les plans doivent être établis à l'échelle suivante :

a) le **plan de situation**, à une échelle de 1/5.000^e ou de 1/10.000^e s'il s'agit d'une parcelle située dans le territoire non bâti d'une commune rurale et à une échelle de 1/1.000^e, 1/1.250^e ou de 1/2.500^e pour les villes et les agglomérations

b) le **plan d'implantation** à l'échelle de 1/500^e ou de 1/1.000^e ;

c) la **vue en plan**, la vue en élévation et les coupes transversales et longitudinales à une échelle de 1/50^e, sauf s'il s'agit d'immeubles de plus de vingt étages pour lesquels ces vues et coupes peuvent être établies à une échelle de 1/100^e.

1° Cependant la vue en élévation doit être établie à une échelle de 1/20^e s'il s'agit de travaux de transformation d'une habitation reprise à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique, édité par le Ministre de la culture française.

2° Les dessins doivent être hachurés suivant un répertoire à reprendre en légende, soit le gris foncé pour le béton, le gris pour la maçonnerie nouvelle et des hachures pour la maçonnerie existante, des traits interrompus et des points remplissant l'espace entre les deux traits parallèles pour les parties à démolir.

3° Les plans doivent être numérotés et pliés au format standard de 21 sur 29,7 cm.

4° Les photos doivent être collées, soit sur le plan des travaux, soit sur une feuille séparée.

Le nombre d'exemplaires

Les plans doivent être fournis en quatre exemplaires lorsque le terrain est situé le long d'une voie communale.

Un exemplaire supplémentaire des plans est requis pour chaque cas énuméré ci-après :

1° lorsque le bien est situé le long d'une route de l'Etat ou de la province ou à proximité d'une route projetée ;

2° lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un remembrement ;

3° lorsque le bien est situé le long d'un cours d'eau ;

4° lorsque le bien est situé dans une zone soumise à une servitude d'utilité publique ;

5° lorsqu'il s'agit d'un bâtiment d'exploitation agricole dont le projet doit être soumis au service du génie rural ;

6° lorsqu'il s'agit d'un bâtiment classé comme monument ;

7° lorsqu'il s'agit d'immeubles dont la hauteur dépasse 24 m.

La commune peut exiger la production de documents complémentaires, ainsi que d'exemplaires de plans supplémentaires.

la demande de permis de démolir

Pour qu'un dossier de demande de démolir soit considéré comme complet, il doit contenir en dehors des documents et renseignements prescrits par le règlement communal :

1° une demande de permis, en double exemplaire, rédigée sur un formulaire dressé par la commune et mis gratuitement par elle à la disposition du demandeur ;

2° les plans signés par le demandeur et la personne qui effectue les travaux comportant :

a) un plan de situation comportant l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur dénomination et, le cas échéant, les éléments principaux du plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif ou du plan de lotissement approuvé.

b) un plan d'implantation figurant les bâtiments existant sur la parcelle à maintenir ; le tracé des voies publiques de desserte avec indication de leur dénomination, de leur largeur et de la nature de leur revêtement ; l'implantation cotée des constructions contiguës ; l'implantation cotée de la construction à démolir ; le numéro cadastral de l'immeuble ;

3° au moins trois photos numérotées, en double exemplaire, de la construction à démolir et des bâtiments contigus et voisins, avec indication des différents endroits de prise de vue sur le plan de situation ;

4° les questionnaires prévus par l'arrêté royal du 3 décembre 1962 prescrivant une statistique mensuelle des permis de bâtir, ainsi que des bâtiments achevés pendant le mois.

la demande de permis de transformer

Pour qu'un dossier de demande de permis de transformer soit considéré comme complet, il doit contenir, en dehors des documents et renseignements prescrits par le règlement communal :

- 1° une demande de permis en double exemplaire, rédigée sur un formulaire dressé par la commune et mis gratuitement par elle à la disposition du demandeur ;
- 2° les plans des travaux à exécuter, en autant d'exemplaires que la commune l'estime nécessaire, deux de ces exemplaires devant être transmis par elle au fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Sur ces plans devront figurer tous les renseignements exigés par la commune, ainsi que le profil des constructions voisines ;
- 3° en double exemplaire, un extrait cadastral figurant dans un rayon de 50 m les alentours de l'immeuble ou un plan de situation permettant de repérer l'immeuble dans le quartier par rapport aux immeubles voisins ; ce plan indique également le numéro cadastral de l'immeuble et son numéro de police s'il en existe un ;
- 4° un formulaire, en 3 exemplaires, rédigé conformément au modèle établi par le ou les Ministre(s) ayant l'énergie et l'aménagement du territoire dans leurs attributions, attestant la conformité du bâtiment aux dispositions relatives à l'isolation thermique et à l'aération -