

Du contenu général des dossiers de demande de permis d'urbanisme

Document mis en page par D.AERTS – CATU Incourt sur base du CWATUP du 12 décembre 2011 (mise à jour 07/2016)

La présente liste s'applique aux demandes de permis pour lesquelles le concours d'un architecte est requis et qui concernent les actes et travaux suivants (art. 284) :

- 1° **construire ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes ;**
- 2° **reconstruire ;**
- 3° **transformer une construction existante au sens de l'article 84, § 1er, 5° ;**
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
- 4° **entreprendre ou laisser entreprendre des travaux de restauration relatifs à un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé.**

Le dossier de demande de permis d'urbanisme pour les actes et travaux visés à la présente sous-section contient:

I. PIECES ADMINISTRATIVES

Les pièces administratives sont fournies chacune en deux exemplaires.

<input type="checkbox"/>	285, 1°	Demande de permis - Formulaire modèle annexe 20.
<input type="checkbox"/>	285, 2°	Attestation de l'architecte qui a <u>établi et signé les plans</u> - Formulaire modèle annexes 21.
<input type="checkbox"/>	285, 2°	Attestation de l'architecte qui est <u>chargé du contrôle des travaux lors de leur exécution</u> - Formulaire modèle annexe 21.
<input type="checkbox"/>	285, 2°	Visa du conseil de l'Ordre des architectes - Formulaire modèle annexe 22.
<input type="checkbox"/>	285, 3°e)	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.
<input type="checkbox"/>	124	Notice d'évaluation sur les incidences environnementales. En cas d'une nouvelle construction la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement il est souhaitable que ce document soit fournit sous format informatique (sur CD ou par courriel) au format word.
<input type="checkbox"/>		Une reproduction photographique couleur des matériaux de parement et de toiture envisagés ou la référence précise de ces matériaux.
<input type="checkbox"/>		Une note (éventuellement intégrée au rapport) précisant le régime théorique d'assainissement du bien, son statut actuel et les équipements prévus.

II. RAPPORT URBANISTIQUE ET ARCHITECTURAL

Le rapport est fourni en autant d'exemplaires qu'il y a d'instance à consulter plus deux et contient :

<input type="checkbox"/>	285, 3°,a)	Un rapport qui présente <u>les actes et travaux projetés, les options d'aménagement et le parti architectural du projet.</u>
<input type="checkbox"/>		Lorsque le projet implique une dérogation aux dispositions légales, décrétales ou réglementaires, <u>une motivation des dérogations sollicitées.</u>
<input type="checkbox"/>		La situation du bien concerné, représentée sur un plan : - dressé à l'échelle de 1/5.000e ou de 1/2.500° ;

<input type="checkbox"/>	<p>- qui figure dans un rayon de 500 mètres de celui-ci :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> - l'orientation ; <input type="checkbox"/> - <u>la localisation</u> du bien concerné par le projet <u>par rapport au noyau central de la localité</u> ainsi que, le cas échéant, les voies de desserte avec indication de <u>leur statut juridique</u> et de <u>leur dénomination</u>. <p>Le plan peut être à une échelle plus précise que celle mentionnée pour autant que le périmètre défini soit bien repris.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>La situation juridique qui renseigne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> - l'affectation du bien concerné au plan de secteur ; <p><i>- si le bien est repris dans un lotissement, il est souhaitable qu'une copie des prescriptions en vigueur applicables au bien et du plan concerné soient joints au rapport.</i></p>
<input type="checkbox"/>	<p>Le contexte urbanistique et paysager, dressé sur un plan : établi à l'échelle de 1/500e et qui figure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> - l'orientation ; <input type="checkbox"/> - la voirie de desserte <u>cotée</u>, en ce compris <u>son niveau d'implantation</u>, <u>ses aménagements</u> et <u>ses équipements</u>, ainsi que, le cas échéant, <u>les modifications projetées et cotées qui s'y rapportent</u> ; <input type="checkbox"/> - <u>l'implantation</u>, <u>le gabarit</u>, <u>la nature ou l'affectation</u> des constructions existantes <u>sur le bien concerné</u> et <u>dans un rayon de 50 mètres de celui-ci</u> ; <input type="checkbox"/> - lorsque le projet implique l'application des articles 110 à 113 et 127, § 3, <u>les principales lignes de force</u> telles que les éléments marquants du relief, les courbes de niveaux, la végétation, la présence d'un cours d'eau ou tout autre élément marquant du paysage sur le bien concerné et dans un rayon de 50 mètres de celui-ci ; <input type="checkbox"/> - l'indication numérotée des prises de vues du reportage photographique visé au point III. <p>Le plan peut être à une échelle plus précise que celle mentionnée pour autant que le périmètre défini soient bien repris.</p>

ATTENTION : Le rapport doit être signé par le demandeur et l'architecte.

III. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE ET VUE EN TROIS DIMENSIONS

285, 3°,b)	<p>Un reportage photographique qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet.</p>
------------	--

Le Reportage photographique est fourni en autant d'exemplaires qu'il y a d'instance à consulter plus deux et contient au minimum :

<input type="checkbox"/>	<p>Deux prises de vues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> - l'une à front de voirie, montrant la parcelle et les immeubles la jouxtant ; <input type="checkbox"/> - l'autre montrant la ou les parcelles en vis-à-vis de l'autre côté de la voirie.
<input type="checkbox"/>	<p>Au moins trois prises de vues différentes afin de visualiser les limites du bien concerné et les constructions voisines.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction, lorsque le projet implique l'application des articles 110 à 113, 127, § 3, lorsqu'il s'agit d'un permis de constructions groupées ou lorsque le projet est situé dans un périmètre d'intérêt paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> - au moins <u>trois prises de vue différentes éloignées</u> qui permettent de visualiser le contexte paysager d'ensemble dans lequel s'insère le projet, avec indication sur la photographie du lieu d'implantation du projet ; <input type="checkbox"/> - <u>une ou plusieurs vues différentes et représentatives, en trois dimensions</u>, des actes et travaux projetés et de la situation de fait dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la parcelle concernée ou dans le rayon le plus approprié eu égard aux angles de perception visuelle du projet par rapport aux parcelles voisines et au contexte bâti ou non bâti. <p>L'apparence des matériaux de revêtement devra être clairement définie de manière à permettre d'en percevoir clairement l'effet.</p>

IV. DOCUMENTS PEB

VOIR NOUVELLE REGLEMENTATION

V. PLANS

Les Plans sont fournis en autant d'exemplaires qu'il y a d'instance à consulter plus 6.

<input type="checkbox"/>	285, 3°,c)	Plan de l'occupation de la parcelle, figurée sur un plan dressé : à l'échelle de 1/500e ou de 1/200°. Les plans peuvent être fournis à une échelle plus précise que celle mentionnée.
--------------------------	------------	--

	Sur le plan d'occupation au sol figure : <input type="checkbox"/> - Les <u>limites cotées de la parcelle</u> concernée et <u>les courbes de niveau</u> . <input type="checkbox"/> - Au moins <u>deux coupes</u> (longitudinale et transversale) <u>cotées du relief</u> ainsi que, le cas échéant, les modifications projetées et cotées qui s'y rapportent. <input type="checkbox"/> - Le cas échéant, <u>l'implantation et le gabarit cotés des constructions existantes</u> sur la parcelle, à maintenir ou à démolir. <input type="checkbox"/> - L'implantation et le gabarit cotés des constructions projetées, l'indication des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures. <input type="checkbox"/> - Les servitudes du fait de l'homme sur le terrain. <input type="checkbox"/> - <u>L'aménagement maintenu ou projeté du solde de la parcelle concernée</u> , en ce compris les zones de recul, les clôtures de celle-ci, les aires de stationnement pour les véhicules, l'emplacement, la hauteur de la végétation existante qui comprend les arbres à haute tige, les haies à maintenir ou à abattre, ainsi que les arbres remarquables, des plantations.
--	--

<input type="checkbox"/>	285, 3°,d)	Plan de la visualisation du projet reprenant les constructions à maintenir, à démolir ou à construire, dressée : <i>De préférence à l'échelle 1/50° mais les grands projets peuvent être reproduit à l'échelle de 1/100°.</i> Les plans peuvent être fournis à une échelle plus précise que celle mentionnée.
--------------------------	------------	---

	Sur le plan de visualisation figure <input type="checkbox"/> - <u>La vue en plan de chaque niveau</u> ainsi que <u>l'affectation actuelle et future des locaux</u> . <input type="checkbox"/> - La vue reprenant l'ensemble des baies de toute élévation qui s'ouvre vers le domaine public et, à titre indicatif, la vue reprenant l'ensemble des baies des autres élévations, ainsi que le matériau de parement des élévations et de couverture des toitures. <input type="checkbox"/> - Les coupes transversales et longitudinales cotées qui doivent comporter le niveau d'implantation du rez-de-chaussée, les niveaux du relief du sol existant et projeté et <u>le profil des constructions contiguës</u> .
--	---

Sur les plans 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.

	<ul style="list-style-type: none">• <i>Outre les 6 + X exemplaires exigés les plans seront également fournis en deux exemplaires sous forme de cahier A3, sous cette forme les échelles ne doivent pas nécessairement être respectées.</i>• <i>En cas d'une nouvelle construction les plans, seront par ailleurs fournis sous format informatique sur CD ou par courriel (format pdf ou dwg).</i>
--	--

<input type="checkbox"/>	Les plans seront signés par le demandeur et l'architecte.
--------------------------	---

VI. DOCUMENTS PARTICULIERS

Les Documents particuliers sont fournis chacun en deux exemplaires.

<input type="checkbox"/>	Lorsqu'il s'agit de <u>modifier la destination de tout ou partie d'un bien</u> au sens de l'article 84, § 1er, 7°, le dossier contient, en outre (Art. 292) :
<input type="checkbox"/>	1° l'indication sur le plan de situation des emplacements des aires de stationnement pour véhicules dans un rayon de 100 mètres de chacune des limites de la parcelle concernée ;
<input type="checkbox"/>	2° l'aménagement des abords maintenus ou projetés du sol de la parcelle concernée ; lorsque le projet concerne les actes et travaux visés à l'article 84, 13°, a et b, du Code, le dossier doit indiquer les dispositifs prévus pour masquer le dépôt ou les installations mobiles et renseigner la fréquence d'utilisation du terrain.
<input type="checkbox"/>	Lorsque le projet concerne <u>une modification sensible du relief du sol</u> au sens de l'article 84, § 1er, 8°, la demande contient, en outre, une note qui décrit (Art. 293) :
<input type="checkbox"/>	1° le but poursuivi ;
<input type="checkbox"/>	2° l'indication de la nature des terres à enlever et le cas échéant, la nature et l'origine des terres à amener ;
<input type="checkbox"/>	3° l'indication cotée du relief existant de 5 m en 5 m sur le plan d'implantation avec la mention de l'affectation actuelle du terrain, les plantations des propriétés voisines, leur distance vis-à-vis des limites du terrain en cause, ainsi que les coupes indiquant la surface de nivellement du terrain ;
<input type="checkbox"/>	4° la gestion des abords et la protection des constructions et plantations voisines ;
<input type="checkbox"/>	5° la situation prévue après réalisation des modifications du relief du sol.
<input type="checkbox"/>	Lorsqu'il s'agit d'<u>actes de boisement, de déboisement, d'abattage ou de modification de l'aspect d'un ou plusieurs arbres ou haies remarquables, de défrichement ou de modification de la végétation d'une zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire</u>, la demande contient, en outre, une note qui décrit : (Art. 294)
<input type="checkbox"/>	1° le but du boisement, du déboisement, de l'abattage ou de la modification apportée à l'aspect d'un ou plusieurs arbres ou haies remarquables, du défrichement ou de la modification de la végétation d'une zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire ;
<input type="checkbox"/>	2° l'indication des plantations et des essences forestières sur plan ;
<input type="checkbox"/>	3° le type de plantations et d'essences forestières ;
<input type="checkbox"/>	4° l'indication des arbres existants à maintenir sur plan ;
<input type="checkbox"/>	5° en cas d'abattage ou de la modification apportée à l'aspect d'un ou plusieurs arbres ou haies remarquables, l'identification de l'arbre ou de la haie par le nom du genre et de l'espèce ou la nature de la haie, son âge estimé, sa circonférence mesurée à 1,50 m du niveau du sol, ainsi que le mode de répartition (isolé ou en groupe) sur plan ;
<input type="checkbox"/>	6° la situation prévue après le déboisement, l'abattage ou la modification de l'aspect d'un ou plusieurs arbres ou haies remarquables, le défrichement ou la modification de la végétation.

VII. ENQUETE PUBLIQUE

<input type="checkbox"/>	S'il s'agit d'un dossier soumis à enquête publique la demande doit également contenir :
- <input type="checkbox"/>	Un extrait de plan cadastral des parcelles dans un rayon de 50 m.
- <input type="checkbox"/>	La liste des propriétaires des parcelles comprises dans un rayon de 50 m.
- <input type="checkbox"/>	Une vue axonométrique (dans les cas visés à l'article 334, 2°).

S'il s'agit d'un bien se situé dans une zone d'habitat visée à l'article 26 ou dans une zone d'habitat à caractère rural visée à l'article ou un permis de lotir non périmé :

330, 1	De 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.
330, 2	De 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, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions.
330, 3	De 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 m ² la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions.
330, 4	De 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 m ² , la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions.
330, 5	De 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 m ² la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions.
330, 6	De l'utilisation habituelle d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets.
330, 7	D'une demande de permis de lotir ou de permis d'urbanisme relative à des constructions groupées visées à l'article 126 qui portent sur une superficie de 2 hectares et plus.
330, 8	D'une demande de permis de lotir ou de permis d'urbanisme relative à des constructions groupées visées à l'article 126 qui peuvent comporter un ou plusieurs bâtiments visés aux 1°, 2°.

Une enquête publique est par ailleurs toujours obligatoire dans les cas suivants :

330, 9	D'une demande de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant 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, ainsi qu'aux actes et travaux relatifs aux réseaux de communication, d'égouttage, de transport et de distribution de fluide et d'énergie touchant au domaine de la voirie.
330, 10	D'une demande de permis de lotir contraire à des servitudes du fait de l'homme ou d'obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol.
330, 11	D'une demande de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113 (dérogations).
330, 12	D'une demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme relative 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 visée à l'article 209 ou localisés dans un site mentionné à l'atlas visé à l'article 233.
330,13	De voiries publiques de la Région classées en réseau interurbain (RESI) par l'arrêté ministériel du 11 août 1994.

Circulaire ministérielle du 1^{er} février 2010
relative à la composition de la demande des permis

A Mesdames et Messieurs les membres des Collèges communaux des villes et communes de la Région wallonne,

A Madame et Messieurs les Fonctionnaires délégués des Directions extérieures de la Direction générale opérationnelle 04 - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie - du Service public de Wallonie (SPW).

I. REFERENCE LEGALE

Article 285 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, (et) du Patrimoine (et de l'Energie), modifié par l'AGW du 18 juin 2009.

II. INTRODUCTION

Le Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, (et) du Patrimoine (et de l'Energie) précise que l'urbanisation de tout espace doit être conçue de manière durable en réponse aux besoins sociaux, économiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité. La réalisation de tout projet d'urbanisme doit dès lors contribuer à la qualité du cadre de vie de ses futurs occupants, il faut donc s'assurer de son adéquation au sein d'un environnement déterminé, du respect des performances énergétiques de l'urbanisation et des bâtiments.

En outre, le projet doit être évalué au-delà de l'analyse intrinsèque de ses paramètres. En effet, l'urbanisation se fondant sur quelques grands principes, ceux-ci permettent de structurer l'évaluation du Conseiller mais sont mentionnés ici, uniquement à titre indicatif :

- vérifier si la construction est appropriée à l'endroit où elle est projetée, compte tenu des contraintes du site, de la destination générale du quartier et des éventuelles nuisances générées par les fonctions qu'elle abritera (incidence sur la mobilité, le paysage, la distribution des fonctions...). Ce principe est développé dans le SDER ;
- vérifier l'adéquation de l'implantation de la construction, son gabarit, les matériaux utilisés compte tenu de l'urbanisation existante ou à venir ;
- veiller à ce que les différents éléments constitutifs de l'architecture du bâtiment contribuent à la fois à améliorer l'image du quartier et à offrir une réponse adaptée aux besoins ;
- **prendre en compte qu'un projet doit être à la fois un des éléments constitutifs d'une organisation idéalement cohérente de constructions perceptibles à partir de l'espace public (point de vue collectif) et l'expression d'une fonction (point de vue individuel) ;**
- veiller à sauvegarder les édifices de bonne qualité architecturale et à promouvoir une architecture contemporaine riche, créative, agréable à vivre et à regarder ;
- veiller à ne pas singulariser inutilement des bâtiments par rapport aux constructions formant la trame du village ou de la ville (à l'exception des immeubles présentant une valeur symbolique) ;
- accorder l'architecture des nouvelles constructions à celle des bâtiments existants proximité ou à l'intérieur d'ensembles bâtis très cohérents ou de grande valeur patrimoniale.

En outre et dans le cadre de la motivation de sa décision, et sur base de l'analyse des situations rencontrées, il importe que l'autorité justifie que ces critères et paramètres sont bien atteints, notamment, que les actes et travaux projetés ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage, que soit ils respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, que les constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone, qu'ils se réaliseront dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale des plans et règlements.

D'autres critères, plus techniques, doivent également intervenir dans l'analyse de l'autorité, c'est ainsi que le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit de bâtir ou d'urbaniser un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

La décision de l'autorité doit être motivée, notamment sur base des pièces qui constituent le dossier : d'une part, les pièces qui précisent l'objet de la demande de permis d'urbanisme elle-même, d'autre part, les pièces qui décrivent la situation concrète du contexte dans lequel la demande s'inscrit.

En outre, lorsqu'une enquête publique est organisée ou lorsqu'un citoyen souhaite prendre connaissance du dossier de la demande de permis d'urbanisme en application des dispositions du Code du droit de l'Environnement, il importe qu'il puisse consulter les documents nécessaires à la bonne compréhension du projet afin de s'exprimer opportunément sur celui-ci.

Enfin, l'architecte, auteur de projet, lorsqu'il pose une demande de permis d'urbanisme, doit pouvoir énoncer les paramètres des actes et travaux envisagés et justifier des options architecturales et environnementales retenues, en tenant compte du programme prévu et du contexte.

En conclusion, la composition du dossier de la demande de permis d'urbanisme joue un rôle fondamental dans la bonne compréhension du projet et de l'adéquation de celui-ci à son environnement, pour l'architecte et ses clients qui doivent motiver leur choix, pour le citoyen qui doit, le cas échéant, motiver sa réaction et pour l'autorité qui motive sa décision.

Si le Gouvernement impose que le dossier de la demande de permis d'urbanisme comporte une série de documents et d'informations, c'est manifestement pour atteindre ces objectifs.

La jurisprudence du Conseil d'Etat est sans équivoque à ce propos et permet d'appréhender la portée exacte d'une liste de documents à fournir. Ainsi, notamment dans son arrêt n°157.204 du 30 mars 2006, le Conseil d'Etat considère que « *d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause* ».

Cela signifie donc que l'objectif premier doit permettre, sur la base de documents suffisamment clairs et compréhensibles, de prendre de bonnes décisions en les motivant adéquatement.

Le contenu de la demande de permis d'urbanisme **ne peut donc être considéré comme une finalité en soi**, qui serait indépendante de la qualité, de l'exactitude et de l'utilité de l'information qui est fournie à propos d'un projet précis et d'un environnement précis.

III. Modifications apportées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009 relatif à la composition des demandes de permis d'urbanisme

Le texte de l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009 vise à préciser le contenu des dossiers des demandes de permis d'urbanisme.

La mise en application de l'arrêté du 18 juin 2009 a entraînés de nombreuses évolutions dans la composition, l'introduction et l'instruction des demandes de permis d'urbanisme.

Ainsi, ce 4 septembre 2009, l'entrée en application de ces dispositions avec effet rétroactif au 1^{er} septembre 2009 a pu surprendre. Elle a manifestement suscité des interprétations divergentes, retardé inutilement l'instruction des demandes de permis d'urbanisme au risque de traitements inéquitables de ces demandes sur le territoire wallon. Dans ce cadre, le travail quotidien de nombreux acteurs de l'aménagement du territoire a dû être reconsidéré.

Le but de la présente circulaire n'est pas de s'écarter du contenu de la norme puisqu'il est impossible de modifier une norme supérieure au départ d'une circulaire mais de mieux cerner les exigences relevant de cet arrêté afin de rencontrer de manière optimale l'objectif premier des dispositions réglementaires de telle sorte que l'interprétation soit nuancée en tenant compte du contexte et du projet, et que la règle soit ainsi appliquée de la même façon partout, après concertation avec les acteurs de terrain.

Le souci de simplification administrative contribuera en outre à la lisibilité et la compréhension des actes administratifs, au bénéfice de tous les acteurs,

Difficultés particulières rencontrées

Au regard de ces éléments, il est inutile de reprendre systématiquement toutes les dispositions de l'article 285 du CWATUP(E). La présente circulaire a pour objet de cibler les points qui ont suscité la controverse, à savoir : le rapport, le reportage photographique, la visualisation du projet.

Quant aux sources des renseignements à fournir, il est indispensable de faciliter l'accès aux divers documents nécessaires à l'établissement du rapport. A cet effet, la DGO4 met à disposition sur son site web (<http://mrw.wallonie.be/dgatlp>) une page reprenant la liste des informations disponibles et leurs caractéristiques. Cette page sera actualisée, par la DGO4, en fonction de l'évolution des sources de renseignements.

En cas d'indisponibilité des données informatiques requises, les administrations communales et les Directions extérieures de la DGO4 peuvent fournir tout document indispensable (Voir les dispositions du *Code du droit de l'environnement*, art. D.10 et suivants et R.17).

Le rapport (article 285,3°, a).

Un document intitulé rapport doit impérativement figurer au dossier.

Parti architectural — Dérogations.

Un texte doit présenter le projet dans ses paramètres essentiels et significatifs, le choix d'une implantation, d'une composition architecturale, d'un gabarit, de matériaux... en rapport avec un contexte urbanistique identifié.

C'est une opportunité pour l'architecte d'exprimer les options qu'il a retenues, donnant ainsi une clé d'accès à la bonne compréhension du projet. Une approche originale et particulièrement adaptée au contexte, relevant éventuellement d'un programme spécifique, peut justifier de déroger à un plan ou à un règlement. La motivation des dérogations sollicitées pourra éclairer l'autorité ainsi que le citoyen riverain du choix opéré en évitant soit des critiques non fondées, soit des demandes d'explications a posteriori. En outre, le rapport peut renvoyer explicitement à certains points développés dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, laquelle, pour rappel, constitue une obligation qui ne relève pas du CWATUP(E) mais du système d'évaluation des projets sur l'environnement organisé par le Livre 1^{er} du Code de l'environnement, articles D.62 et suivants ainsi que les articles R.52 et suivants.

Toutefois, il est important que les points clés figurent dans le rapport, le renvoi donnant simplement la possibilité de compléter davantage le propos.

Situation

Les cartes produites seront au format A4 ou A3 suivant l'échelle requise.

Situation juridique

Les informations relatives aux affectations du plan de secteur, des plans communaux d'aménagement, du rapport urbanistique et environnemental, sont accessibles au format numérique (voir sources des renseignements ci-dessus).

En outre, le cas échéant, l'architecte peut utilement consulter directement les services communaux afin de prendre connaissance de l'ensemble des dispositions qui se rapportent au terrain concerné, notamment pour les permis de lotir.

Le contexte urbanistique et paysager

Un fond de carte établi au 1/500 pourra être annoté pour indiquer les éléments techniques relatifs à la voirie ou les éléments marquants du paysage, ... Le cas échéant, une vue aérienne superposée au fond de carte pourra servir de support, mémo à une échelle inférieure (1/2500) si la perception des caractéristiques du site est plus adéquate, particulièrement lorsque le projet implique l'application des articles 110 à 113 et 127, § 3.

L'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes

Ce point n'implique pas de réaliser un relevé scientifique, ni de réaliser une axonométrie de toutes les constructions dans un rayon de 50 m. Il suffit de renseigner par des annotations sur la carte les caractéristiques simples et significatives du contexte environnant. Le gabarit des constructions doit être traduit simplement par le nombre de niveaux, le cas échéant, en précisant ceux surmontés d'un volume de toiture.

A titre d'exemple, il importe de situer la réalisation d'un immeuble à appartements de quatre niveaux dans son contexte et, de renseigner qu'il est uniquement entouré d'immeubles de deux niveaux ou de justifier de la proximité immédiate de construction du même gabarit que celui du projet.

Toutefois en centres urbains, lorsque différents types d'habitat se confondent, la hauteur moyenne sous corniche peut s'avérer intéressante. L'opportunité de pouvoir réclamer de telles précisions n'est pas exclue.

Certaines particularités devront également être indiquées comme le voisinage d'une école, un commerce, etc.

La plupart de ces précisions doivent pouvoir être apportées sans devoir pénétrer physiquement dans les propriétés voisines, mais par l'observation.

Les renseignements relatifs au gabarit ne résultent donc pas d'une analyse scientifique et exhaustive du contexte, mais bien comme l'identification d'éléments significatifs de référence pour l'appréciation du projet. L'auteur de projet doit dès lors considérer ces informations comme une opportunité de justifier son projet au regard de son environnement, c'est l'objectif premier de ce document et non de fournir des relevés de portions de territoire communal.

Il est à noter que les renseignements relatifs à l'implantation, au gabarit, à la nature ou à l'affectation des constructions existantes dans un rayon de 50 mètres ne constituent en aucune manière une exigence nouvelle dans la mesure où ils étaient déjà visés par les dispositions du Code en vigueur avant la date du 1^{er} septembre 2009.

Un reportage photographique.

Le document intitulé « reportage photographique » doit comprendre au minimum 5 photos

b.i. Deux prises de vue à front de voirie

L'objectif est de visualiser le contexte situé en bordure de voirie, du côté de la parcelle concernée et en vis-à-vis de celles-ci.

b.ii. Trois autres prises de vues

Trois prises de vues afin, de visualiser les limites du bien concerné et les constructions voisines. L'objectif est de rendre compte des constructions et aménagements au-delà de chacune des limites (2 latérales et une en fond de parcelle).

En outre,

b.iii. « lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction, lorsque le projet implique l'application des articles 110 à 113, 127, § 3, lorsqu'il s'agit d'un permis de constructions groupées ou lorsque le projet est situé dans un périmètre d'intérêt paysager :

- au moins trois prises de vue différentes éloignées qui permettent de visualiser le contexte paysager d'ensemble dans lequel s'inscrit le projet, avec indication sur la photographie du lieu d'implantation du projet ;
- une ou plusieurs vues différentes et représentatives, en trois dimensions, des actes et travaux projetés de la situation de fait dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la parcelle concernée ou dans le rayon le plus approprié eu égard aux angles de perception visuelle du projet par rapport aux parcelles voisines ou au contexte bâti ou non bâti ».

Ce paragraphe vise :

1. les quatre hypothèses distinctes et non cumulables ;
2. par notion de « nouvelle construction », on entend les nouvelles constructions au sens usuel, soit la construction d'un bâtiment sur une parcelle encore non-urbanisée ;
3. concernant les documents à fournir :

- prises de vues photographiques, selon le type de milieu paysager ou davantage urbanisé :

- **au moins 3 prises de vue photographique qui permettent de visualiser le contexte paysager dans lequel s'insère le projet** : sont visés ici les projets s'inscrivant dans un contexte du type paysager, on cherche à évaluer l'impact du projet sur le paysage. Ainsi les documents se présentant sous la forme de prises de vue éloignées, cliché 'panorama', ... Tout autre solution comparable doit être admise ;

- **une ou plusieurs vues différentes et représentatives... de la situation de fait dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la parcelle concernée ou dans le rayon le plus approprié** : sont visés ici les projets s'inscrivant en milieu davantage urbanisé (ville-village), on recherche la confrontation directe avec le bâti ou les espaces publics. Ainsi les documents se présentant sous la forme de champ de vue plus restreint. Toute autre solution comparable doit être admise.

- **une ou plusieurs vues différentes et représentatives, en trois dimensions, des actes et travaux projetés** : le terme " vue " ne vise pas nécessairement une prise de vue photographique mais peut être constituée d'une représentation en perspective du projet dans son contexte.

Plusieurs possibilités sont envisageables, par exemple :

- une prise de vue photographique dans laquelle vient s'insérer une représentation graphique du projet sous la forme d'une perspective ;
- une modélisation 3D du projet et le contexte ;
- la photographie d'une maquette du projet dans son contexte.

Toute autre solution comparable doit être admise pour autant qu'elle permette la compréhension la plus complète qui soit du projet. Ceci implique que ce sont les caractéristiques du contexte bâti ou non, au relief accentué ou non, boisé ou non, qui doivent guider l'auteur de projet dans le choix du mode de représentation le plus adéquat au contexte

La visualisation du projet.

La visualisation du projet reprenant les constructions à maintenir, à démolir ou construire, dressée à l'échelle de 1/100°.

L'échelle de 1/100° doit être considérée comme une échelle minimale. Il n'y a donc pas lieu, lors de l'instruction du dossier, de refuser une représentation à l'échelle de 1/50°, celle-ci offrant bien évidemment davantage de précision, notamment pour s'assurer de la conformité du projet aux plans et règlements. Agir autrement serait totalement contraire aux objectifs des dispositions réglementaires en matière de composition du dossier de la demande de permis.

La vue reprenant l'ensemble des baies de toute élévation « qui s'ouvre vers le domaine public et, à titre indicatif, la vue reprenant l'ensemble des baies des autres élévations, ainsi que le matériau de parement des élévations et de couverture des toitures ».

Les mots « *A titre indicatif* » utilisés à l'article 285 ne dispensent pas de la représentation des baies. Aucune disposition du Code n'exonérant du permis la réalisation de baies dans un bâtiment à construire, les élévations doivent donc être dessinées précisément. La réalisation d'une autre composition de façade au niveau du nombre, de la forme ou des caractéristiques des pleins et des vides n'est donc pas permise. (Voir l'article 154 du CWATUP(E) consacré aux infractions et sanctions).

IV. Conclusions

Comme le précise l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009, la production de documents complémentaires peut être sollicitée si ceux-ci sont jugés indispensables à la compréhension du projet, cela à **titre exceptionnel**.

J'insiste pour que chacun agisse avec discernement, en veillant à respecter les objectifs des dispositions réglementaires tout en évitant les dérives consistant à exiger des documents inutiles.

Les documents exigés doivent expressément contribuer à la recherche de la qualité du cadre de vie et de la simplification administrative.

La présente circulaire est d'application pour les demandes de permis d'urbanisme auxquelles s'appliquent les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009, dès son entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2009.

Remarque finale : jusqu'au 30 avril 2010, lorsque le projet se rapporte à des actes ou des travaux soumis à la performance énergétique des bâtiments, l'article 295 du CWATUP(E) détermine les formulaires à joindre (arrêté du Gouvernement wallon du 17 décembre 2009 modifiant le livre IV du titre IV du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vue d'organiser les agréments et la procédure applicables en matière de performance énergétique des bâtiments (Moniteur belge du 18 janvier 2010, p. 2 023).

La présente circulaire est publiée au Moniteur belge.

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagements du territoire et de la Mobilité

Philippe HENRY