



DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

DOCUMENTS A FOURNIR

RESUME

Le Code du Développement Territorial (CoDT) est entré en vigueur le 1^{er} juin 2017. Cette réforme modifie en profondeur les procédures en matière de permis d'urbanisme en Région wallonne.

Préalablement à l'introduction d'un dossier de demande de permis d'urbanisme, il est important de vérifier que votre demande contient les éléments suivants en 4 exemplaires :

1. Formulaire(s) de demande
2. Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou étude d'incidences sur l'environnement
3. Formulaire « Statistiques »
4. Formulaire PEB initiale ou simplifiée (si d'application)
5. Plans

Si ces éléments sont absents, incomplets ou manquants votre dossier de demande risque fort d'être considéré comme incomplet. Des explications plus précises sur ces différents formulaires sont reprises dans les sections suivantes. Les formulaires sont disponibles sur le site internet de la Commune de Jurbise.

1. LE(S) FORMULAIRE(S) DE DEMANDE

Les annexes 4 à 9 du Code du Développement Territorial (CoDT) constituent les différents formulaires de demande de permis d'urbanisme :

- Annexe 4 : Demande de permis avec le concours d'un architecte.
- Annexe 5 : Demande de permis relative à la modification de destination d'un bien ou de répartition des surfaces commerciales de vente.
- Annexe 6 : Demande de permis relative à la modification sensible du relief, à des dépôts, à des installations mobiles ou à des aménagements de sol.
- Annexe 7 : Demande de permis relative au boisement, déboisement et abattage.
- Annexe 8 : Demande de permis relative à des travaux techniques.
- Annexe 9 : Demande de permis dispensée du concours d'un architecte.

Suivant les actes et travaux projetés, un ou plusieurs formulaires pourraient s'avérer nécessaires. Toutefois, l'ensemble de ces formulaires ne correspondra qu'à une seule et unique demande de permis d'urbanisme. Dans un premier temps, l'identification du ou des formulaires est primordiale. En cas d'hésitation, n'hésitez pas à contacter le Service urbanisme (065/37.74.28).

Ce(s) formulaire(s) doi(ven)t être rempli(s) de manière complète et précise pour permettre à l'autorité compétente (le Collège communal ou le Fonctionnaire délégué de la Région wallonne) de statuer en toute connaissance de cause. Le dossier doit se suffire à lui-même. Il est important qu'une personne n'ayant aucune connaissance du dossier puisse en saisir les enjeux directement. Parmi les différentes choses qui vous sont demandées, il y a lieu d'être particulièrement attentif aux éléments suivants :

- l’objet de la demande, à savoir le programme exact et complet de la demande (description précise des affectation(s) et activité(s) des bâtiments, surfaces consacrées, démolition, transformation, nouvelle construction, etc.) (cadre 2) ;
- la liste et la motivation adéquate de toutes les dérogations (Plan de secteur, normes du Guide régional d’urbanisme) et tous les écarts (documents à valeur indicative tel que le Guide Communal d’Urbanisme ou le permis d’urbanisation) au regard des objectifs d’aménagement et d’urbanisme de ces documents (cadres 6 à 7) ;
- un reportage photographique actuel (datant de moins de 3 mois) composé d’au minimum 5 photos couleurs montrant la voirie et le terrain et ses constructions éventuelles (vu de face et de derrière) et le contexte environnant pris à gauche, à droite et en face du projet, dans un rayon de 100 à 200 m autour des limites du terrain ;
- les plans côtés (même dans l’hypothèse d’une demande dispensée du concours de l’architecte) de la demande, en particulier un plan de localisation (par exemple, un plan cadastral), un plan d’implantation (y compris l’aménagement des abords et le relief existant et projeté avec coupes), les plans des niveaux, les élévations, les coupes ainsi que la nature et la colorimétrie des matériaux de parement ou de revêtement (cadres 9, 10, 11, 12 ou 13) ;
- les modifications à la voirie communale au sens du décret voirie du 06 février 2014 à savoir toute voie affectée à la circulation du public, indépendamment de la propriété de son assiette et dont la gestion incombe à l’autorité communale (pour le contenu, cf. art. 11 du Décret relatif à la voirie communale du 6 février 2014) (cadres 9 ou 10) ;
- l’existence de toutes les servitudes (passage, vue, écoulement des eaux, etc.) ;
- la signature du formulaire.

Le CoDT prévoit que le dossier soit introduit en 4 exemplaires. Toutefois, un ou plusieurs exemplaires supplémentaires pourraient être demandés suivant les différents services à consulter dans le cadre de l’instruction.

2. LA NOTICE D’ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT

Les cadres 7 ou 8 suivant les formulaires utilisés sont nommés « Code de l’environnement ». Il y est précisé que la demande comporte (en annexe) soit une notice d’évaluation des incidences sur l’environnement soit une étude d’incidences sur l’environnement.

Pour la majorité des projets, une notice d’évaluation des incidences suffit. Ce document d’une dizaine de pages doit permettre d’évaluer l’impact environnemental du projet sur les différents domaines environnementaux (sol, air, eau, mobilité, etc). Ce document est identique que vous abattiez un arbre, que vous construisiez un hall de stockage ou une maison. Dès lors, il est fort probable que plusieurs questions ne s’appliquent pas à votre projet. Il vous est demandé de le remplir le plus fidèlement possible.

L’étude d’incidences sur l’environnement ne concerne qu’une série de cas définis par l’annexe 1 de l’Arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d’incidences et des installations et activités classées. Il s’agit d’une minorité de dossiers qui, à titre d’exemple, ont trait à : la construction d’une route d’au moins 20 km, la construction d’un magasin pour la vente au détail de plus de 2.500 m², l’aménagement d’un terrain de camping d’une capacité supérieure à 400 emplacements, un projet de lotissement de plus de 2 hectares, la construction d’une station d’épuration d’une capacité supérieure à 50.000 équivalent-habitant, etc. En outre, conformément à l’article D.68 du Code de l’Environnement, l’autorité compétente peut imposer la réalisation d’une étude d’incidences si le projet est susceptible d’avoir des incidences notables sur l’environnement. L’étude d’incidences sur l’environnement, si elle est nécessaire ou imposée, ne peut être réalisée par le demandeur mais doit être rédigée par un bureau d’études agréé par le Gouvernement wallon. Cette liste est disponible sur le site internet du Service Public de Wallonie ou peut vous être transmise par le Service urbanisme de la commune.

3. LE FORMULAIRE « STATISTIQUES »

Le cadre 11 ou 12 exige que la législation fédérale en matière de formulaire statistique soit respectée. Concrètement, cette mention fait référence à l'arrêté royal du 3 décembre 1962 « *prescrivant une statistique mensuelle des permis de bâtir ainsi que des bâtiments achevés pendant le mois* ». Suivant cet arrêté, la demande doit comprendre l'un des deux formulaires suivants :

- Modèle I : Bâtiments destinés exclusivement ou principalement à l'habitation.
- Modèle II : Bâtiments destinés exclusivement ou principalement à un autre usage que l'habitation.

4. LE FORMULAIRE PEB

En Région wallonne, la réglementation sur la Performance Energétique des Bâtiments (PEB) s'applique à l'ensemble des bâtiments¹ (sauf exceptions explicitement visées par la réglementation), pour tous les travaux de construction, de reconstruction et de transformation nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

En cas de construction² ou de rénovation importante, un responsable PEB agréé doit être désigné pour établir la déclaration PEB initiale qui permet de vérifier que votre projet est conforme aux critères de performance énergétique à atteindre. Il s'agit du document à joindre à la demande de permis. Par la suite, le responsable PEB devra également produire deux autres documents (une déclaration PEB finale et le certificat PEB).

Pour les autres travaux (rénovations simples et changements de destination) un formulaire de déclaration PEB simplifiée doit être joint à la demande. Il peut être complété par l'architecte ou par le demandeur. Il indique la performance des éléments modifiés.

Pour toute information, vous pouvez surfer sur le site <http://energie.wallonie.be>, contacter le Guichet Energie Wallonie de Mons.

5. LES PLANS

Les formulaires de demande de permis détaillent le contenu et le niveau d'exigence des différents plans. Ces plans doivent être numérotés et pliés au format A4 (21 cm sur 29,7 cm).

6. CAS PARTICULIERS

Au-delà de ces éléments fixés par le CoDT, les éléments suivants relatifs à certaines demandes de permis sont considérés comme déterminants et feront l'objet d'un relevé de pièces manquantes lorsque ces éléments ne sont pas repris dans le dossier de demande :

- Pour la transformation d'un bâtiment antérieur au plan de secteur dans l'hypothèse d'une demande d'application de l'article D.IV.6 (dérogation au plan de secteur), la preuve de la pré-existence du bâtiment au plan de secteur (ortho-photoplan, par exemple) ou du (des) permis et des plans y relatifs ayant autorisé cette (ces) construction(s).
- Toutes les demandes de permis soumises au concours de l'architecte et impliquant enquête publique ou annonce de projet contiendront au moins une vue axonométrique du projet (vue 3D) dans son contexte.
- Dans l'hypothèse d'une demande de permis située en zone agricole, autre que celle visée à l'article D.IV.6 (dérogation au plan de secteur), le demandeur fournit une copie de sa dernière déclaration de superficie et de la Banque carrefour des Entreprises (BCE).
- Dans l'hypothèse d'un projet comprenant plusieurs logements ou relatif à une activité économique, le nombre et la localisation précise des emplacements de stationnement.

¹ Au sens du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, un bâtiment se définit comme « *toute construction dotée d'un toit et de parois dans laquelle de l'énergie est utilisée pour réguler le climat intérieur* ».

² pour les bâtiments à construire (et assimilés), une étude de faisabilité doit être réalisée par un auteur d'étude de faisabilité agréé. Il s'agit d'analyser l'intérêt de recourir à des systèmes d'énergie renouvelable.

- Lorsque la demande de permis/CU2 doit être soumise enquête publique, fournir les extraits récents délivrés par le Service Public Fédéral Finances, administration du Cadastre concernée:
 - Plan cadastral reprenant les propriétés environnantes dans un rayon de 50 m ;
 - Extrait de la matrice cadastrale reprenant la liste des propriétaires dans ce rayon de 50 m ;
- Lorsque le dossier concerne la régularisation de travaux déjà entamés et/ou entachés d'une infraction urbanistique, expliquer l'historique et le contexte de l'infraction.

7. PRECISION REQUISE

Afin de garantir la lisibilité et complétude des informations graphiques et littérales en vue de permettre le traitement des dossiers dans les délais de rigueur, le dossier devrait comporter les éléments suivants :

- Le relief indiqué sur les plans : le plan d'implantation indiquera les courbes de niveaux avec une équidistance égale à 50 cm de dénivelé.
- Superficie de la modification du relief du sol : les plans d'implantation et coupes indiqueront par des trames les aires de modification du relief du sol : une teinte pour le remblai, une teinte pour le déblai.
- Le relief et les bien voisins : les coupes nécessaires ou élévations permettront de lire le relief au-delà des limites de la parcelle dont objet ; suivant les cas, des documents suffisants montreront l'inscription dans le relief existant.
- Motivation : elle justifiera le bienfondé du projet et énoncera les arguments de motivation (dérogation/écart/respect outils applicables et intégration) tels que prévu dans les annexes du CoDT, ce rapport urbanistique veillera à inclure dans sa motivation les rubriques suivantes :
 - L'inscription dans le contexte : le gabarit, la cohérence instaurée entre le projet et son contexte, l'adéquation de la fonction.
 - Le cas échéant, la correspondance avec les objectifs/les prescriptions des zones du plan de secteur (y compris surimpression) et/ou des SOL et/ou du permis de lotir/permis d'urbanisation et/ou schéma de développement local.
 - La composition de l'architecture : adaptation au relief, volumétrie, disposition suivant l'occupation des parcelles voisines, percement des baies, matériaux, intégration contexte bâti non bâti, paysage, etc.
 -

8. ATTESTATION D'ARCHITECTE

Pour les demandes de permis d'urbanisme nécessitant un architecte, une attestation de l'ordre des architectes devra être jointe au dossier

9. CONTACT

Commune de Jurbise
 Département Cadre de Vie - Service urbanisme
 Rue du Moustier, 8
 7050 JURBISE

urbanisme@commune-jurbise.be

065/37.74.28 ou 065/37.74.63