**D. Formulaires de demande : examen de l’annexe 4**

Ce point aborde l’examen de la demande de permis la plus utilisée, à savoir l’annexe 􀍶, la demande

de permis d’urbanisme avec concours d’un architecte. **Une version commentée de ce formulaire**

**est jointe à la présente note.**

Le cadre **1** « Demandeur » sert à identifier les personnes et moyens de contact.

Le cadre **2** « Objet de la demande » comporte une description écrite du projet, de l’activité qui sera

exercée sur le terrain, et la demande éventuelle de phasage du permis.

Le cadre **3** « Coordonnées d’implantation du projet » permet de situer le projet

cartographiquement et de vérifier si des contraintes de droit civil s’appliquent au bien.

Le cadre **4** « Antécédents de la demande » est un rappel des autorisations délivrées.

En cas d’infraction, le demandeur doit clairement indiquer, sur les plans, ce qui doit faire l’objet

d’un permis de régularisation.

Le cadre **5** « Situation juridique du bien » a pour but principal de faire prendre conscience au

demandeur et à son auteur de projet des contraintes qui pèsent sur le terrain. Cet examen doit

normalement être **réalisé avant l’élaboration du projet**. Plus cette analyse des contraintes qui

pèsent sur la parcelle est faite en amont, plus le projet est judicieusement conçu, et plus le dossier

est correctement monté : ce n’est pas après le dépôt du dossier que le demandeur doit apprendre

que sa propriété est située en zone d’espaces verts au plan de secteur et n’accueillera donc pas

l’habitation de ses rêves. L’administration refait, en tout état de cause, ce que dans le jargon, on

appelle un repérage. Il **ne faut donc pas** joindre d’extrait des outils d’aménagement du territoire

et d’urbanisme à la demande.

**Juillet 2019**

6

Le premier encadré établit les outils d’aménagement du territoire et d’urbanisme du CoDT dont

l’application impacte le terrain. Toutes les règles qui ne sont pas respectées devront être listées

pour établir les écarts et dérogations qui figureront dans le cadre 7.

Le second encadré est relatif à des politiques transversales comme la problématique « Habitat

permanent », ou d’autres législations susceptibles d’influencer le projet.

Le troisième et le quatrième encadré ont trait aux biens à valeur patrimoniale, régis par le CoPAT

en région de langue française et par le décret du 23 juin 2008 relatif à la protection des

monuments, du petit patrimoine, des ensembles et sites, ainsi qu'aux fouilles en région de langue

allemande.

La Région (http://geoportail.wallonie.be) et le SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie

(http://geoapps.wallonie.be/webgisdgo4/) mettent à disposition sur leur site web une page

reprenant la liste des informations disponibles et leurs caractéristiques. Cette page est actualisée

en fonction de l’évolution des sources de renseignements. A terme, des formulaires intelligents

seront proposés au public.

Le cadre **6** « Options d’aménagement et parti architectural du projet » permet à l’auteur de projet

d’expliquer sa démarche urbanistique et architecturale et le cadre **7** « Liste et motivation des

dérogations et écarts » d’expliquer, après confrontation du projet au plan, schémas et guides

applicables au terrain et pour chaque dérogations et écarts, les raisons pour lesquelles ne pas

respecter la règle est plus judicieux que la respecter.

Le 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 ou de s’écarter d’un plan, d’un schéma ou d’un guide. La motivation des dérogations et

écarts sollicités 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.

Dans la mesure où les actes et travaux projetés comportent des éléments susceptibles de nuire au

voisinage, les dispositions prévues pour y remédier seront indiquées. En outre, le cadre 6 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 CoDT mais du

système d’évaluation des projets sur l’environnement organisé par le Livre )er du Code de

l’Environnement.

Les cadres **8, 9, 10, 11 et 12** sont des rappels d’autres législations applicables.

**Juillet 2019**

7

Le cadre **13** «Réunion de projet» a pour but d’une part d’attirer l’attention du demandeur sur

l’existence et l’utilité de la réunion de projet organisée par l’article D.)V.􀍵􀍳 du CoDT, et de l’autre

de rappeler que cette réunion de projet est dans certains cas un préalable obligé.

Cette réunion tenue préalablement au dépôt de la demande de permis permet, avec toutes les

parties autour de la table, une présentation du projet par le demandeur et une première

appréciation de la manière dont le projet est perçu. Elle est l’occasion d’identifier d’éventuels

obstacles à franchir, d’orienter vers des solutions, comme celle de prévoir des études à réaliser sur

des points sensibles ou complexes, ou de fournir des précisions sur la politique communale en

matière de charges d’urbanisme par exemple, bref d’aider le demandeur.

A partir du 1er septembre 2019 (AGW du 09 mai 2019), la demande devra comporter le procèsverbal

de la réunion de projet ou, en cas de réunion de projet obligatoire mais non tenue, la preuve

que cette réunion a été sollicitée et qu’elle ne s’est pas tenue dans les 􀍴􀍲 jours de la demande. Cette

dernière précision n’aura pas d’impact sur la recevabilité de la demande, qui restera irrecevable à

défaut de la tenue d’une réunion de projet obligatoire, mais elle déterminera sans conteste le point

de départ d’un des effets de la carence de l’autorité compétente en cas de mise en cause de sa

responsabilité.

Enfin, le cadre **14** fixe le contenu des plans et du reportage photographique :

 Le plan de situation permet de localiser le bien dans le tissu urbain ou rural élargi. Il est, à

l’heure de la cartographie numérique, nettement moins utile que par le passé.

 Le dossier doit comporter un plan qui figure le contexte urbanistique et paysager et

notamment l’implantation, le gabarit, la nature ou l’affectation des constructions

existantes sur le bien concerné et dans un rayon de 50 mètres de celui-ci. Ce plan permet de

faire figurer les éléments pertinents permettant d'évaluer le projet dans l'environnement

proche, tant public que privé. Comme l’indiquait une ancienne circulaire1, *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 [le plan]*

*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.*

*À 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*

*projeté.*

*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.*

1 1er FÉVRIER 2010. – Circulaire relative à la composition de la demande des permis *(M.B. du 22/03/2010, p. 18277)*

**Juillet 2019**

8

*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 là l’objectif premier de ce document*

*et non de fournir des relevés de portions de territoire communal. ».*

 Le reportage photographique doit permettre d’appréhender le terrain et ses environs

directs ou peu éloignés : le bien, les bâtiments contigus et le voisinage. Il rend possible une

évaluation correcte de la situation existante et du contexte urbanistique dans lequel

s’inscrit la demande. Dans certains cas particuliers, des vues lointaines, éventuellement

avec incrustation du projet, sont nécessaires. Les vues lointaines ne sont utiles que lorsque

le terrain est particulièrement exposé à la vue lointaine, ou lorsque le projet est très haut et

aura un impact en vue lointaine. Ceci implique que ce sont les caractéristiques du contexte,

au relief accentué ou non, boisé ou non, et du projet qui se singularise par son gabarit, qui

doivent guider l’auteur de projet dans le choix du mode de représentation le plus adéquat.

Les photos sont récentes et en couleur. Les différents endroits de prise de vue sont indiqués

sur le plan qui figure le contexte urbanistique et paysager.

 Le dossier doit comporter, le cas échéant, une note de calcul justifiant le respect du critère

de salubrité visé à l'article 3. 5° du Code wallon du logement et de l'habitat durable et

portant sur l'éclairage naturel : il faut se reporter à l’arrêté du Gouvernement wallon

30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de

surpeuplement. « Le cas échéant » veut dire « si le projet est soumis à cette législation ».

Cette note n’est donc imposée que pour les nouveaux logements, ou pour les logements

existants lorsque les travaux à effectuer ont une influence sur ce critère d’éclairage naturel.

 Le plan d’implantation, et le plan qui reprend les vues en plan, élévations et coupes

renseignent sur le projet proprement dit, c’est donc le coeur de la demande dont la

complétude doit être particulièrement soignée. Ils doivent faire apparaître clairement la

situation existante avant travaux et la situation projetée après travaux, au besoin par des

plans séparés. Les dessins sont cotés et hachurés ou tramés, suivant un répertoire à

reprendre en légende. Ils font apparaître, sans équivoque et de façon contrastée, les

diverses interventions (démolitions, constructions, aménagements, modifications de

destination …􀈌.

Les plans doivent être dressés à l’échelle indiquée dans le formulaire. Ils peuvent toutefois

être dressés à une autre l’échelle moyennant l’accord de l’autorité compétente et pour

autant que la lisibilité de ces documents n’en soit pas affectée. Les plans sont numérotés et

pliés au format standard de 21 sur 29,7centimètres.

**Juillet 2019**

9

Le dossier doit comporter, en cas d’épuration individuelle avec dispersion des eaux dans le

terrain, une étude hydrologique : si le projet comporte l’installation d’une station

d’épuration individuelle avec dispersion des eaux dans le terrain, il faut préciser la hauteur

de la nappe phréatique, le type de sol et la vitesse d’infiltration 􀈋test de perméabilité􀈌, la

longueur, la section et le positionnement des drains.

Le dossier doit comporter, le cas échéant, les mesures techniques actives et passives

prévues par l’architecte pour prévenir ou minimiser les risques au regard des zones à

risques définies par l’Agence fédérale de Contrôle nucléaire et en relation avec le plan

d’action régionale en matière de lutte contre le radon : le radon est un gaz radioactif, formé

par l’uranium présent dans le sol et les roches. Il est la cause de cancers du poumon.

Outre le sous-sol, les propriétés de la construction du bâtiment influencent également la

concentration intérieure en radon. De ce fait, un bâtiment très bien ventilé et muni d'une

dalle imperméable présentera une concentration intérieure en radon plus faible qu'un

bâtiment isolé sans ventilation et sans chape, indépendamment de la concentration en

radon dans le sous-sol.

On distingue **cinq régions (ou « classes »)** dans notre pays en fonction du taux moyen de

radon que l’on y rencontre et du « niveau de référence », c’est-à-dire la concentration en

radon à partir de laquelle il est indiqué d’agir. La Belgique s’est alignée sur une directive

européenne qui fixe ce **niveau de référence à 300 Bq/m³**.

 **Classe 0** (<1 % des maisons au-dessus du niveau de référence)

 **Classe 1a** (1 à 2 % des maisons au-dessus du niveau de référence)

 **Classe 1b** (2 à 5 % des maisons au-dessus du niveau de référence)

 **Classe 2a** (5 à 10 % des maisons au-dessus du niveau de référence)

 **Classe 2b** (>10 % des maisons au-dessus du niveau de référence)

**Juillet 2019**

10

Plusieurs méthodes existent pour réduire le taux de radon. En général, ces méthodes visent

à mettre en place une barrière contre le radon ou à évacuer l’air chargé en radon.

Le site internet de l’Agence fédérale du Contrôle nucléaire 􀈋www.afcn.fgov.be > RADON)

apporte les informations utiles concernant les techniques détaillées de ces méthodes.

Pour rappel, l'article D.IV.56 du CoDT permet de refuser ou de conditionner le permis pour

les biens soumis à des risques naturels, dont le radon fait partie.

 Le dossier technique du projet de voirie concerne l’aspect construction de voirie. Si la

demande implique une autorisation préalable de création, modification ou suppression de

voirie􀈋s􀈌 communale􀈋s􀈌 à solliciter dans le cadre de la demande de permis d’urbanisme, le

contenu prévu par l’article 􀍳􀍳 du décret du 􀍸 février 􀍴􀍲􀍳􀍶 relatif à la voirie communale doit

être joint par ailleurs (cadre 10).

**E. Combien d’exemplaires ?**

Seuls les renseignements repris dans le cadre 14 doivent être fournis en plusieurs exemplaires. Il

s’agit principalement des **plans**.

Le Code impose à la base **4 exemplaires**: cela peut sembler beaucoup, mais c’est en fait le

**minimum nécessaire**. Il faut un jeu de plans pour la commune, deux jeux de plans pour le

fonctionnaire délégué - un qu’il garde dans ses archives, l’autre qu’il renvoie à la commune avec

**Juillet 2019**

11

son avis – et un jeu de plans pour le demandeur lorsqu’il reçoit son permis. A cela, il faut ajouter

les **plans à envoyer aux instances et commissions** consultées lors de l’instruction du dossier.

Enfin, en cas de recours, de nouveaux jeux de plans seront également demandés.

Comme les instances et commissions à consulter sont déterminées en fonction de divers critères

(type de projet, type de demandeur, situation de fait du terrain, situation de droit du terrain etc.), il

est impossible d’établir le nombre d’exemplaires nécessaires sans avoir examiné la demande : c’est

pour cette raison que le nombre d’exemplaires fait partie de la complétude d’un dossier. Si l’auteur

de projet veut se prémunir d’une incomplétude à ce sujet, il faut qu’il se renseigne préalablement

au dépôt de la demande et qu’il fournisse dès le départ le nombre d’exemplaires qui seront utilisés.

Le nombre des exemplaires supplémentaires réclamés ne peut dépasser celui des avis à solliciter.

De plus, l’autorité compétente peut inviter le demandeur à communiquer **l’exemplaire**

**supplémentaire sur support informatique** en précisant le format du fichier y relatif.

)l est certain qu’une dématérialisation des plans, puis de la procédure d’instruction, permettra à

l’avenir de limiter ce nombre d’exemplaires.

**F. Et le visa de l’architecte ?**

La loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d’architecte impose au

maitre d’ouvrage de recourir au concours d’un architecte pour l’établissement des plans et le

contrôle de l’exécution des travaux pour lesquels un permis est requis. Certains actes et travaux

sont néanmoins exonérés du concours d’un architecte : il faut se reporter à l’article **R.IV.1-1** du

CoDT et au tableau qui y figure, ainsi qu’à l’article **R.IV.1-2,** pour en trouver la liste.

Le CoDT a supprimé le « formulaire avec visa de l’ordre des architectes » qui figurait dans le

CWATUP. En effet, les demandeurs ont accès aux informations quant au rôle de l’architecte, à ses

spécialités, et à la liste des architectes en droit d’exercer, via le **site internet de l’Ordre des**

**architectes (site www.archionweb.be)**.

L’arrêté du Gouvernement wallon du 09 mai 2019 (en vigueur le 01 septembre 2019) modifie le

formulaire de demande de permis d’urbanisme avec concours d’un architecte 􀈋cadre 1 de l’annexe

4). Le demandeur doit reproduire le n° de visa délivré par l’Ordre des Architectes de façon a

attester qu’il a bien reçu de son architecte l’information que ce dernier est en droit d’exercer la

profession d’architecte pour le projet, Le contenu de cette attestation est consultable en ligne.