

# Document d'aide à l'introduction d'une déclaration urbanistique

Le présent document a pour objectif de vous aider à établir votre dossier de déclaration urbanistique préalable.

La première étape consiste à vérifier si les travaux que vous projetez dérogent, c'est-à-dire sont contraires, à différents règlements ou plans urbanistiques. Si vos travaux sont en dérogation, vous devrez introduire une demande de permis d'urbanisme car ils ne relèvent pas de la déclaration urbanistique préalable.

Voici les différents points à contrôler:

1. Quelle est la situation du bien au plan de secteur. Les travaux visés par une déclaration urbanistique ne sont autorisés que dans certaines zones. Les prescriptions applicables à ces zones sont reprises aux articles 25 à 40 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (le code et le plan de secteur sont consultables à la commune et sur le site <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/Accueil.asp>).

2. Est-ce que le bien est classé ou repris sur la liste de sauvegarde (articles 193 et 196 du CWATUPE), la présente procédure n'est pas applicable et un permis d'urbanisme complet avec concours d'architecte sera dans tous les cas.

3. Est-ce que les actes et travaux prévus sur le bien sont conformes :

- aux prescriptions du lotissement dans le périmètre duquel s'inscrit le bien, le cas échéant,
- au règlement général sur les bâtisses en site rural (articles 418, 419 et 426 du CWATUPE), dans le périmètre duquel s'inscrit le bien, le cas échéant (Village de Behême).

Dans le cas contraire, une demande de permis d'urbanisme avec demande de dérogation motivée devra être sollicitée.

4. Est-ce que les travaux sont conformes à l'article 263 du CWATUPE.

5. Est-ce que actes et travaux envisagés nécessitent des actes et travaux préparatoires soumis à permis d'urbanisme (article 84 du CWATUPE).

6. Dans le cas d'une construction nouvelle, est-ce que le projet est repris dans le champ d'application des dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments (article 237/1 et suivants du CWATUPE: « construction dotée d'un toit, d'un plancher et de murs ou parois séparant le volume intérieur de l'air et du sol extérieurs, dans laquelle de l'énergie est utilisée pour réguler le climat et qui est équipée d'un système indépendant de chauffage ou de climatisation »).

Dans ce cas, un responsable PEB devra être désigné (architecte ou personne agréé par le gouvernement) afin de remplir les exigences liées à la performance énergétique des bâtiments (déclarations P.E.B. initiale et finale).

7. Est-ce que vous disposez des droits relatifs à l'exécution des actes et travaux déclarés, conformément aux dispositions du Code civil concernant notamment le droit de propriété et les servitudes (art. 649

et suivants du Code civil). Il s'agit notamment de respecter les règles en matière de jour et vues, de rejet des eaux de pluie, des distances de plantations etc.

### Différents documents sont requis pour que le dossier soit jugé complet et recevable

- a) le formulaire de déclaration urbanistique - Annexe 52;
- b) un extrait cadastral relatif au bien immobilier délivré dans les douze mois précédant la déclaration (peut être obtenu à l'Administration du Cadastre - Place des Fusillés à 6700 ARLON) (formulaire de demande disponible [ici](#));
- c) au moins 5 photos différentes du bien concerné et du voisinage de la rue (2 prises de vues à front de voirie de la parcelle concernée et en vis-à-vis, 3 prises de vues des limites du bien concerné et des constructions voisines), (les endroits de prise de vue devront être figurés sur l'implantation);
- d) une description littérale ou graphique; c'est-à-dire un document indiquant quels travaux sont prévus;
- e) l'implantation; c'est-à-dire un plan coté (dimensions) reprenant le terrain avec ses limites, les bâtiments existants à maintenir ou à démolir, les bâtiments/constructions projetés, l'indication des prises de vues du reportage photographique et l'aménagement projeté du solde de la parcelle (clôtures, aires de stationnement, végétation, ...). Celui-ci doit être réalisé à une échelle appropriée et normalisée (1/500 min.). Dans le cas d'une nouvelle construction isolée, le plan devra présenter la distance entre un point du bâtiment et l'axe de la voirie (ou d'un bâtiment existant), la distance entre deux points du bâtiment et la limite latérale de référence;
- f) des croquis cotés (vue en plan et en élévation) des actes et travaux projetés avec indication des matériaux à mettre en œuvre. Ceux-ci devront être réalisés à une échelle normalisée (1/100 min.);
- g) le cas échéant, une documentation technique se rapportant aux actes et travaux projetés.

La déclaration ne peut concerner que des actes et travaux non encore réalisés. Ceux-ci ne peuvent être entamés qu'à condition que la déclaration ait été déclarée recevable et après le vingtième jour à partir du dépôt de la déclaration à l'administration communale.

La déclaration doit être affichée à front du domaine public et visible depuis celui-ci, et ce pendant toute la durée de l'exécution des travaux.

**Une copie de la déclaration et de ses annexes doit être envoyée au fonctionnaire délégué: Service Public de Wallonie, Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Place Didier, 45 à 6700 ARLON en même temps qu'à l'Administration communale.**