

LE PERMIS D'URBANISME EN WALLONIE





VOUS CONSTATEZ EN WALLONIE :

- un abattage d'arbres ;
- des travaux de terrassement en cours ;
- un avis de permis affiché sur le terrain à front de voirie ;
- etc...

Un grand nombre de travaux ont une influence considérable sur le voisinage et sur notre environnement, qu'il s'agisse de la construction d'une maison, de la transformation d'un ancien bâtiment en logement, de modifications paysagères, de modifications du relief du sol ou encore de l'installation de dépôts, enseignes, ou autres.

Le Code du développement territorial (CoDT) vise, notamment, une utilisation rationnelle du territoire et de ses ressources et une bonne coexistence entre les différentes activités. Pour ce faire le CoDT a doté la Wallonie et les communes d'un ensemble d'outils (plan de secteur, schémas, guides d'urbanisme) qui encadrent la délivrance des permis d'urbanisme et visent à assurer un développement durable et attractif du territoire.

Le respect des règles n'est pas le seul élément de décision ; l'autorité qui délivre un permis doit aussi juger de l'opportunité du projet et du respect du « bon aménagement des lieux ». Son appréciation peut se faire par référence à divers éléments tels que les caractéristiques du quartier, l'impact sur le voisinage ou la densité d'occupation du sol.

QUE PRÉVOIT LA LOI ?

LE PERMIS D'URBANISME, C'EST QUOI ?

Le permis d'urbanisme est un document écrit qui autorise les travaux d'urbanisme. Le permis doit être impérativement obtenu avant que les travaux ne commencent. Il permet à la commune et à la Région de s'assurer que le projet respecte la législation d'urbanisme en vigueur.

Sachez également que **toute demande de permis d'urbanisme doit être accompagnée soit d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, soit d'une étude d'incidences sur l'environnement**¹

Si le plus souvent, les demandes de permis d'urbanisme doivent être accompagnées d'une simple notice d'évaluation des incidences, certains projets font, en revanche, systématiquement l'objet d'une étude d'incidences. C'est le cas, par exemple, des projets de constructions groupées sur une superficie de 2 ha et plus.



¹ Code de l'environnement, Art. D.62

QUAND FAUT-IL UN PERMIS D'URBANISME ?

Un permis d'urbanisme est indispensable pour réaliser bon nombre d'actes et de travaux d'urbanisme². Il en va ainsi pour :

- construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes (par « construire ou placer des installations fixes », on entend le fait d'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) ;
- placer une ou plusieurs enseignes, ou un ou plusieurs dispositifs de publicité ;
- démolir une construction ;
- reconstruire ;
- 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) ;
- créer un nouveau logement dans une construction existante ;
- modifier la destination de tout ou partie d'un bien, en ce compris par la création dans une construction existante, d'un hébergement touristique ou d'une chambre occupée à titre de kot, pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement³ en tenant compte de l'impact sur l'espace environnant et de la fonction principale du bâtiment ;
- modifier, dans un bâtiment dont la destination autorisée par permis d'urbanisme est commerciale, la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales autorisées ; le Gouvernement peut arrêter la liste de ces modifications ;
- modifier sensiblement le relief du sol ; le Gouvernement peut définir la notion de modification sensible du relief du sol ;



² CoDT, Art. D.IV.4
³ CoDT, Art. R.IV.4-1

Une modification du relief, en remblai ou en déblai, est dite sensible lorsqu'elle remplit l'une des conditions suivantes :

- 1.** Elle est d'un volume supérieur à 40 m³ ;
- 2.** Elle est d'une hauteur supérieure à 50 cm par rapport au niveau naturel du terrain et d'un volume supérieur à 5 m³ ;
Par dérogation aux points 1 et 2, sont considérées comme sensibles :
 - en zone agricole, les modifications du relief du sol réalisées pour combler une dépression du terrain de deux ares maximum et d'une hauteur supérieure à cinquante centimètres ;
 - les modifications du relief du sol réalisées pour combler une dépression du terrain de deux ares maximum sur une hauteur supérieure à cinquante centimètres pour autant que le comblement soit lié à une activité agricole et qu'il ne soit pas situé en zone d'habitat ;
 - en zone d'activité économique lors de la création et de l'équipement de cette zone, dans les sites à réaménager (SAR) et les sites de réhabilitation paysagère et environnementale pour la réhabilitation du site, les modifications du relief d'une hauteur supérieure à 1 m.
- 3.** Elle est située à moins de 2 m de la limite mitoyenne ;
- 4.** Elle porte sur une partie de terrain ou un terrain soumis à un risque de ruissellement concentré, c'est-à-dire, un axe de concentration naturel des eaux de ruissellement qui correspond à un thalweg, une vallée ou un vallon sec ;
- 5.** Elle est située dans une zone soumise à l'aléa d'inondation, et ce, peu importe la hauteur ou le volume ;
- 6.** Elle a pour finalité ou pour effet de modifier le système de drainage d'une wateringue ;
- 7.** Elle est située dans un site reconnu en vertu de la loi sur la conservation de la nature à l'exception :
 - Dans les sites Natura 2000 désignés, des unités de gestion 10 et 11 au sens de l'AGW du 19/5/2011
 - Dans les sites reconnus, de la mise en œuvre d'un plan de gestion d'une réserve
- 8.** Elle est située dans un site de grand intérêt biologique (SGIB) repris sur le portail cartographique de la Région wallonne ;
- 9.** Elle est située dans une zone naturelle au plan de secteur ;
- 10.** Elle a pour finalité de créer un plan d'eau ou de combler un plan d'eau naturel ou artificiel, permanent ou temporaire, à l'exception des mares et étangs mentionnés à l'Art. R.IV.1-1 ;
- 11.** Elle modifie les berges d'un cours d'eau, sauf si elle résulte de travaux de dragage et de curage réalisés par le gestionnaire de cours d'eau ;
- 12.** Elle a pour finalité ou pour effet de combler une dépression résultant de la présence d'un risque naturel ou d'une contrainte géotechnique majeurs visés à l'article D.IV.57 ;
- 13.** Elle a pour finalité de créer un parking, à l'exception des emplacements de stationnement visés à l'article R.IV.4-1 ;
- 14.** Elle a pour finalité de créer une piste non couverte destinée à des exercices d'équitation ;
- 15.** Elle concerne une zone de prévention rapprochée dont le captage est destiné à la consommation humaine sous forme conditionnée d'eau de source ou minérale naturelle.

- boiser ou déboiser ; toutefois, la sylviculture dans la zone forestière n'est pas soumise à permis ;
- abattre :
 - des arbres isolés à haute tige, plantés dans les zones d'espaces verts prévues par le plan de secteur ou un schéma d'orientation local en vigueur ;
 - des haies (essences indigènes – longueur continue de minimum 10 m) ou des allées (au moins 10 arbres à haute tige alignés – sur 100 m minimum et au moins 4 arbres visibles simultanément et dans leur entièreté depuis un point de l'espace public) dont le Gouvernement arrête les caractéristiques⁴ en fonction de leur longueur, de leur visibilité depuis l'espace public ou de leurs essences ;
- abattre, porter préjudice au système racinaire ou modifier l'aspect d'un arbre ou arbuste remarquable ou d'une haie remarquable, lorsqu'ils figurent sur une liste arrêtée par le Gouvernement⁵ ; le Gouvernement peut établir une liste des travaux qui portent préjudice au système racinaire ou qui modifient l'aspect des arbres, arbustes et haies remarquables⁶ ;
- défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire⁷, à l'exception de la mise en œuvre du plan particulier de gestion d'une réserve naturelle domaniale, visé à l'article 14 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, du plan de gestion d'une réserve naturelle agréée, visé à l'article 19 de la même loi, ou du plan de gestion active d'un site Natura 2000, visé à l'article 27 de la même loi ;
- cultiver des sapins de Noël dans certaines zones et selon les modalités déterminées par le Gouvernement⁸ ;



⁴ CoDT, Art. R.IV.4-6

⁵ CoDT, Art. R.IV.4-7 et 8

⁶ CoDT, Art. R.IV.4-10

⁷ CoDT, Art. R.IV.4-11

⁸ CoDT, Art. R.IV.4-4

- utiliser habituellement un terrain pour :
 - le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets ;
 - le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, à l'exception des installations mobiles autorisées par une autorisation visée par le Code wallon du tourisme, le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage ou le décret de la Communauté germanophone du 9 mai 1994 ;
- pour la Région de langue française, entreprendre ou laisser entreprendre des travaux de restauration, au sens de l'article 187, 11°, du Code wallon du patrimoine, relatifs à un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets du classement en application des dispositions du même Code.

DISPENSE DE PERMIS ET PETITS PERMIS

En règle générale, il faut un permis d'urbanisme pour tous les actes et travaux qui influencent l'environnement ou la stabilité d'un bâtiment. Néanmoins, certains actes et travaux sont dits de minime importance pour le cadre de vie ou l'environnement et bénéficient alors d'une procédure simplifiée à certaines conditions⁹.

Il existe 2 types de simplification:

- Certains travaux ne nécessitent aucun permis. Dans ce cas, vous ne devez effectuer aucune démarche administrative.

Attention ! Ce régime simplifié n'est toutefois pas d'application si votre habitation est un bien inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets de classement.

⁹ CoDT, Art. R.IV.1-1

- D'autres travaux, tout en nécessitant un permis d'urbanisme, bénéficient d'une procédure allégée : l'avis préalable du fonctionnaire délégué¹⁰ et/ou l'intervention d'un architecte ne sont pas requis, ce qui rend votre procédure de permis plus facile et plus rapide.

Attention ! Ce régime simplifié n'est toutefois pas d'application si votre habitation est un bien inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets de classement.

QUI DÉLIVRE LE PERMIS?

L'autorité qui sera chargée de l'analyse de votre demande de permis est différente en fonction de la nature des travaux ou de leur localisation.

1. Le collège communal est l'autorité compétente de principe pour délivrer les permis. Cette compétence est renforcée pour les communes dites en décentralisation qui peuvent statuer seules, sans l'avis préalable du fonctionnaire délégué de la Région wallonne. Pour cela, les conditions suivantes doivent être remplies :

- Le projet faisant l'objet de la demande de permis ne peut, d'une part, déroger au plan de secteur ou à la partie réglementaire du guide régional d'urbanisme (GRU) et/ou, d'autre part, s'écarter du schéma de développement communal (SDC), d'un schéma de développement pluricommunal (SDPC), d'un schéma d'orientation local (SOL), de la partie indicative du guide régional d'urbanisme (GRU) ou d'un guide communal d'urbanisme (GCU).
- La commune doit posséder un schéma de développement communal (SDC) et/ou un schéma de développement pluricommunal (SDPC) couvrant l'entièreté de son territoire.
- La commune doit avoir institué une commission communale d'aménagement du territoire (CCATM).
- À partir du 1er juin 2021, la commune doit posséder un guide communal d'urbanisme (GCU).



¹⁰ Le fonctionnaire délégué est le directeur du service extérieur du département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la Région wallonne (DGO4) dont dépend la commune où est réalisé le projet. Voir <https://bit.ly/38WF06v>.

Pour les communes qui ne sont pas en décentralisation, l'avis de la Région par l'intermédiaire du fonctionnaire délégué devra ou non être obligatoirement demandé en fonction de la nature du permis introduit. Le collège communal garde cependant toujours la possibilité de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué, même en dehors de la consultation obligatoire.

Dans certains cas¹¹, cet avis devra obligatoirement être demandé et sera conforme, c'est-à-dire que le collège sera obligé de suivre cet avis. C'est notamment le cas lorsque la demande implique une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme ou que la demande concerne des biens inscrits dans un site Natura 2000.

2. Le fonctionnaire délégué délivre les permis lorsque le champ d'application dépasse le cadre communal, lorsque les délais de rigueur sont dépassés ou lorsque cela concerne des actes et travaux d'intérêt public¹² (hôpitaux, écoles, musées, projets éoliens, etc.).

3. Le Gouvernement délivre les permis pour lesquels il existe des motifs impérieux d'intérêt général¹³.

Attention ! Lorsque le projet envisagé nécessite à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement, la demande sera traitée conformément à la procédure particulière consacrée pour le permis unique¹⁴.

Attention ! Lorsque la demande nécessite un permis d'urbanisme et un permis d'implantation commerciale, elle sera traitée conformément à la procédure particulière du permis intégré¹⁵.



¹¹ CoDT, Art. D.IV.17

¹² CoDT, Art. D.IV.22 et R.IV.22-1 à 3

¹³ CoDT, Art. D.IV.25

¹⁴ Décret du 11.3.1999, art 81 et ss., relatif au permis d'environnement

¹⁵ Décret du 5.2.2015, art.83 et ss., relatif aux implantations commerciales



QUE FAIRE ?

POUR ANALYSER LA SITUATION

- **Vérifiez le zonage du plan de secteur :**

- L'affectation au plan de secteur, la présence de sites protégés à proximité, de zones d'aléa d'inondation, de risque de ruissellement concentré, etc.

>> **Chercher sur le portail cartographique** de la Région wallonne <http://geoportail.wallonie.be> (voir l'outil 3 RW « [Le portail cartographique](#) »)

- Si un permis est nécessaire

>> **Consulter le tableau** mentionné à l'Art. R.IV.1-1. qui définit les actes, travaux et installations exonérés du permis d'urbanisme, d'impact limité ou qui ne requièrent pas le concours obligatoire d'un architecte. Ce tableau peut être consulté sur [ce lien](#)

- L'existence ou non d'un permis d'urbanisme.

>> **Contactez le service** Urbanisme de la commune (voir l'outil 1 RW « Les contacts en Région wallonne »).

- Si une demande de permis est introduite, vérifiez les raisons et conditions du permis.

>> **demandez à consulter le dossier** de permis au service Urbanisme de la commune.

- Si une annonce de projet¹⁶ ou une enquête publique¹⁷ est prévue, adressez, si possible, un courrier au collège communal dans lequel vous mentionnez notamment la présence des espèces protégées et le nécessaire respect de la loi sur la conservation de la nature (interdiction de détériorer l'habitat et de perturber les espèces).

ATTENTION ! Le courrier doit impérativement être déposé à la commune dans les délais d'annonce de projet ou d'enquête publique¹⁸.

(voir l'outil 2 RW « [Le courrier d'enquête publique](#) ») et l'outil 8 RW « [Enquête publique - annonce de projet - réunion de projet](#) »).



¹⁶ Article D.VIII.6. du CoDT.

¹⁷ Article D.VIII.7. et s. du CoDT.

¹⁸ Article D.VIII.6. du CoDT.

Remarque : les services administratifs communaux et régionaux sont tenus de vous délivrer l'information relative à l'environnement¹⁹ (permis d'urbanisme, arbres remarquables...) sauf exception dûment motivée. Rappelez-leur au besoin.

EN CAS D'INFRACTION

Contactez, si possible, directement l'auteur des faits pour l'informer de la non-conformité au plan de secteur de ses actes et travaux et l'inviter à régulariser la situation avant toute action répressive (plainte, action judiciaire, etc.).

EN CAS D'ÉCHEC DU DIALOGUE

prendre contact avec les autorités compétentes, notamment pour dresser procès-verbal :

- [l'agent DNF du Cantonnement](#)
- l'officier de police judiciaire ;
- le fonctionnaire ou agent constatateur désigné par le Conseil communal ;
- [le fonctionnaire délégué de la Direction extérieure de l'aménagement du territoire concernée](#)



¹⁹ Article D.VIII.7. et s. du CoDT.





NAT210513

CONTACTS

**BESOIN DE PLUS D'INFORMATIONS, D'UN AVIS DÉTAILLÉ,
D'UN SOUTIEN DANS VOTRE ACTION ?**

- **Contactez le service de
Réaction Locale de Natagora :**

02 893 09 91

reactionlocale@natagora.be

Rue d'Édimbourg 26

1000 Bruxelles

Plus d'infos : www.natagora.be/reactionlocale

Dernière mise à jour : 04/2022

Photos : piqsels.com, Fotolia

