

FAQ – Formulaires de demande de permis d'urbanisme

1) Est-ce que les rapports (% ou soustraction) de pleine terre, imperméabilisation, ... sont demandés à titre informatif ou ont-ils un impact sur la décision du permis ?

Le SDT énonce des mesures guidant l'urbanisation. L'une d'entre elles est relative au taux de pleine terre. La prise en compte du taux de pleine terre lors de la délivrance d'un permis va dès lors dépendre de la superficie du terrain et, le cas échéant, des mesures guidant l'urbanisation reprises dans le Schéma de développement communal de la commune où est introduite la demande de permis.

2) Artificialisation : Est-il possible de définir la notion de parcelle non cadastrée ?

La superficie non cadastrée se compose de la superficie qui n'est pas divisée en parcelles.

Le plan parcellaire cadastral permet de visualiser et d'afficher sur une carte :

- l'ensemble des parcelles cadastrales privées en Wallonie
- tous les bâtiments privés

Le domaine public, en grande partie non cadastré, n'est quant à lui pas référencé dans le plan parcellaire cadastral. Il représente environ 5% du territoire.

3) Bonjour, pouvez-vous montrer par capture d'écran par exemple ou nous pouvons trouver la nature de la parcelle sur Cadgis ?

La nature cadastrale des parcelles à renseigner dans le formulaire est disponible via l'extrait cadastral des parcelles : <https://fin.belgium.be/fr/particuliers/habitation/donnees-cadastrales>

4) Pour la nature cadastrale des parcelles à renseigner dans le formulaire de demande de permis, vous avez annoncé que l'information était disponible sur Cadgis, mais l'exemple montrait un extrait de cadastre officiel. Devrons-nous demander un extrait de cadastre pour chaque dossier ? Je ne trouve pas cette information sur Cadgis.

La nature cadastrale des parcelles à renseigner dans le formulaire est disponible via l'extrait cadastral des parcelles : <https://fin.belgium.be/fr/particuliers/habitation/donnees-cadastrales>

5) Faut-il compléter les surfaces des 3 postes du cadre 2 s'il n'y a aucune modification de ces surfaces (ex. demande de permis pour la création d'une lucarne en toiture) ?

Si la demande de permis nécessite le recours d'un architecte, les trois postes du cadre 2 (artificialisation, pleine terre, imperméabilisation) sont à remplir. Dans le cas où la demande de permis est dispensée du concours d'un architecte, seul le poste "Liste des parcelles cadastrales concernées par la demande" doit être complété.

6) Les formulaires qui nous ont été présentés, nécessitent de spécifier la nature des parcelles cadastrales concernées par le projet. Après quelques recherches, il s'avère que cette donnée n'est pas accessible aux architectes et géomètres. Comment obtenir l'information ?

La nature cadastrale des parcelles à renseigner dans le formulaire est disponible via l'extrait cadastral des parcelles : <https://fin.belgium.be/fr/particuliers/habitation/donnees-cadastrales>

7) "Ecart à un schéma", quelle est la liste exhaustive des outils à consulter ? (Schéma de développement pluricommunal, communal, schéma d'orientation local) Autre ?

Il s'agit des outils du CoDT à valeur indicative applicables à la parcelle concernée par le projet. L'aide au remplissage liste ces outils.

8) Reportage photographique : il est mentionné "avec indication sur la photographie du lieu d'implantations du projet". Qu'attendez-vous comme information ?

Trois prises de vues récentes, en couleur avec l'indication sur les prises d'où se trouve le projet (exemple : si le projet consiste à la transformation d'une maison, 3 prises de vues du quartier avec l'indication de où se trouve la maison concernée par le projet) + voir aide au remplissage.

9) Référence du formulaire PEB : quid si c'est une PEB simplifiée ?

Concrètement : Pour la déclaration initiale PEB, il convient d'indiquer uniquement la référence électronique du dossier, les autres documents PEB devant être fournis en version papier en 2 exemplaires uniquement + voir aide au remplissage.

NB : il n'y a donc pas de formulaire à joindre quand la demande n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation PEB.

Pour plus d'information, consultez le portail de l'énergie : [Site énergie du Service public de Wallonie](#)

10) Pour l'annexe 4, le rapport technique de la gestion des eaux de pluies et épurées est-il systématique pour chaque demande comme la PEB et le décret ?

Pour tout projet devant respecter les obligations du Code de l'eau en matière de gestion des eaux pluviales et usées. À fournir en minimum 4 exemplaires + voir aide au remplissage

11) Quand on parle de "relocalisation" d'un commerce dans l'annexe 5, quel est le périmètre visé pour considérer qu'il s'agit d'une relocalisation ?

Il n'y a pas de périmètre défini au sein du CoDT. La relocalisation consiste déplacement d'un commerce qui ferme à son emplacement initial et qui réouvre sur une autre implantation.

12) Les dossiers seront ils déclarés incomplets si l'historique des permis socio-éco n'est pas complet ? le demandeur a rarement tout l'historique des permis délivrés.

Les commerces existants doivent soit (i) être couvert par un permis commercial (SE1-SE2-PIC-PI), soit (ii) démontrer que leur existence date d'avant 1975 et qu'un permis n'était pas requis, soit (iii) faire l'objet d'une demande de régularisation s'ils ne sont pas couverts par permis commercial.

13) Plan de visualisation du projet : il est mentionné "composition exacte des parois et de la toiture, l'indication des conduits de fumée et de ventilation". Quel niveau d'informations attendez-vous ? Quid si la composition varie en chantier puisqu'à l'étape du projet beaucoup d'éléments ne sont pas nécessairement définis.

Ces précisions sont notamment requises pour la vérification par le SRI et pour la vérification des critères minimaux de salubrité du Code wallon de l'habitation durable ainsi que des normes thermiques et acoustiques.

Ils doivent faire apparaître clairement la situation existante avant travaux et la situation projetée après travaux au besoin, par des plans séparés + voir aide au remplissage.

14) Comment peut-on vérifier qu'un précédent permis a été respecté et donc que les travaux sont bien « réguliers » ? C'est donc à nous, architecte d'un nouveau projet, à prendre la responsabilité sur la conformité du permis précédent que l'on souhaite modifier... ?

Il convient en effet au demandeur et son architecte de rassembler tous les documents nécessaires notamment les antécédents de la demande (aux permis grevant le bien) et de vérifier leur conformité => voir aide au remplissage.

Il s'agit d'une disposition visée à l'article D.IV.96/1 du CoDT qui dispose que :

« À la demande du titulaire du permis d'urbanisme, une modification de celui-ci peut être autorisée. Les dispositions réglant le permis d'urbanisme sont applicables à sa modification. En pareil cas, le dossier de demande visé à l'article D.IV.26 comporte uniquement les éléments en lien avec la modification projetée et la procédure est déterminée en considération de l'objet de celle-ci. La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée. »

Il convient dès lors d'obtenir le précédent permis délivré ainsi que les plans afin de vérifier que quoi porte la modification apportée par rapport au 1^{er} projet délivré.

15) Qu'en est-il en matière de digitalisation ? Possibilité d'importation en cas de nombreux formulaires requis ?

La dématérialisation des permis est en cours d'élaboration par le Gouvernement wallon. Dans l'attente, il convient d'utiliser une version papier des formulaires.

16) Est-ce que le formulaire notice d'incidence a également fait l'objet d'une mise à jour ?

Le formulaire de notice d'évaluation d'incidence dépend du Code de l'Environnement Annexe VI, il n'est pas visé par les modifications actuelles relatives aux formulaires de demande de permis qui elles sont visées par le CoDT.

17) Annexe sans architecte section Transformation : il est mentionné "en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes"... Il ne manque pas une négation ?

La définition de la transformation d'un bien a été reprise dans un sens très large afin de n'omettre aucune caractéristique relative à une transformation d'un bien. Il convient d'abord de vérifier les dispositions relatives aux articles R.IV.1-1 et R.IV.1-2 du CoDT afin de savoir si le permis rentre dans les conditions pour être dispensées du concours d'un architecte.

18) Quand on a dans un même dossier des travaux avec concours d'un architecte et des travaux sans concours d'un architecte, faut-il remplir les 2 formulaires ?

Il convient de prendre et compléter le formulaire avec architecte uniquement.

19) Est-ce que l'annexe 4 doit être signée par l'architecte ou uniquement le demandeur ?

Le formulaire précise par le demandeur OU son mandataire. Si l'architecte est mandaté par son client, il peut signer lui-même le formulaire.

NB: le mandataire agissant pour le compte du/des demandeur(s). (Dans le cas d'une demande permis avec mandataire, c'est le mandataire qui signe pour le(s) demandeur[s]) ; NB : Un architecte dûment mandaté peut introduire une demande de permis pour son client.

20) Quid si plusieurs demandeurs (un couple par exemple) ? Quid si plusieurs architectes ?

Les noms de l'ensemble des demandeurs ainsi que l'ensemble des architectes doivent être notés, sauf dans le cas où un seul demandeur (ou un seul architecte) est mandaté par les autres (voir ci-dessus).

21) Quels sont les documents applicables pour les permis en région germanophone ?

La Communauté germanophone est en effet compétente en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2020. Il convient de se référer aux dispositions du CoDT applicables en Communauté germanophone en matière de formulaire.