

URBANISME

COMMENT INTRODUIRE UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR ?

LE CONTENU DU DOSSIER

Votre dossier doit être constitué d'une série de documents. Il doit respecter une certaine forme.

Une demande de permis de lotir doit comporter, au minimum et en triple exemplaire (art. 311 à 315 du CWATUP) :

- > la demande de permis sur un formulaire-type (mis à disposition par la commune);
- > un document établissant que le demandeur est propriétaire des terrains (ou qu'il a été mandaté par le propriétaire);
- > un plan de situation (éch. 1/10.000 ou 1/5.000) situant le terrain dans le plan de secteur;
- > une carte topographique (éch. 1/500, 1/1.000 ou 1/2.500) indiquant la situation existante en ce qui concerne le relief, l'occupation du sol (bâti ou végétation) et le relevé des arbres existants (avec indication des essences);
- > sur carte topographique, les plans (éch. 1/500, 1/1.000, 1/1.250 ou 1/2.500) et documents indiquant :
 - les limites de la propriété (+ nom des propriétaires des parcelles limitrophes);
 - le tracé des voies d'accès (largeur totale, largeur et nature du revêtement);
 - les points d'arrêt des transports en commun les plus proches;
 - le tracé et les points d'aboutissement des lignes électriques, des canalisations d'eau et des égouts existants les plus proches (+ caractéristiques techniques et capacité à desservir le lotissement);
 - les moyens existants pour assurer l'écoulement des eaux superficielles;
- > sur carte topographique, un projet coté du lotissement (éch. 1/500, 1/1.000, 1/1.250 ou 1/2.500) indiquant les alignements des voiries existantes, les dimensions et le numérotage des parcelles, l'orientation et l'échelle;

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

- > sur carte topographique, les plans (éch. 1/500, 1/1.000, 1/1.250 ou 1/2.500) et documents indiquant :
 - la densité de logement, le coefficient d’occupation du sol et rapport plancher-sol;
 - les surfaces (en chiffre absolu et en pourcentage) consacrées aux divers types d’occupation du sol (voirie, espaces verts publics, zones de cours et jardins, zones de recul, logement, installations artisanales, équipements collectifs, bâtiments publics);
 - les règles d’implantation des constructions;
 - les gabarits en hauteur minimum et maximum des bâtiments à construire;
 - les divers emplacements prévus : habitations, installations artisanales, équipements collectifs (commerces de détail, garages collectifs, services publics, installations sportives), espaces verts, bâtiments et équipements publics, plantations...;
 - les mesures à prendre pour le bon écoulement des eaux superficielles;
 - les mesures à prendre pour l’épuration des eaux usées avant rejet;
 - toute autre disposition de nature à assurer la salubrité, la solidité et la beauté des constructions, ainsi que leur protection contre l’incendie;
- > tout autre renseignement exigé par la Commune;
- > la notice d’évaluation des incidences sur l’environnement (Partie V du livre 1er du Code de l’environnement (AGW du 17 mars 2005 - partie décrétole et réglementaire))

L’évaluation des incidences permet d’identifier, de décrire et d’évaluer, pour chaque projet, ses effets directs et indirects, à court, moyen et long termes et ses incidences sur l’environnement. Cette évaluation se fait dès le début de la conception du projet. La notice doit donc être remplie avec beaucoup de soin et d’attention.

Elle doit contenir : une description du projet, une analyse succincte de ses effets prévisibles sur l’environnement, une description des mesures envisagées pour supprimer ou atténuer les éventuels inconvénients du projet pour l’environnement.

En cours de procédure, le contenu du dossier (plans et notice) peut être modifié avec l’accord de la Commune (art.116 §6).

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l’Urbanisme et de l’Environnement »

Attention à la notice !

Une notice absente, incomplète ou mal complétée peut entraîner l'annulation du permis en cas de recours auprès du Conseil d'Etat.

Soyez donc attentif en la remplissant. Au besoin, faites-vous aider par une personne compétente.

OU ET COMMENT INTRODUIRE LA DEMANDE ?

Vous devez introduire votre demande de permis de lotir dans la commune où vous effectuerez les travaux. Il y a deux manières valables de le faire (art. 115) :

- > soit en la déposant à la Maison communale contre un récépissé;
- > soit en l'envoyant, mais à condition de pouvoir prouver les dates d'envoi et de réception de la demande.

Vous pouvez également charger votre auteur de projet de cette formalité.

Comment prouver la date de sa demande de permis ?

La loi prévoit que tout envoi doit permettre de donner une date certaine tant à l'envoi qu'à la réception de l'acte et ce, quel que soit le service de distribution du courrier utilisé (art. 8).

Il y a donc actuellement plusieurs possibilités d'envoi de courrier (le recommandé postal classique, le service de courrier express...), mais le législateur doit encore se prononcer sur les systèmes jugés valables. En attendant, soyez prudent dans votre choix. Si vous ne parvenez pas à prouver que vous avez respecté les délais légaux, vous risquez de devoir recommencer toute la procédure

Dans les 15 jours, la Commune vous envoie un accusé de réception qui vous détaille les étapes et les délais de la procédure qui va suivre. Vous apprenez ainsi (art. 116-117) :

- > si votre demande est complète (si elle ne l'est pas, on vous indique quelles sont les pièces manquantes);
- > si elle requiert ou non l'avis du fonctionnaire délégué;
- > si elle nécessite ou non une enquête publique;
- > quels services et commissions devront être consultés (et dans quels délais leurs avis devront être remis);

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

> le délai dans lequel la décision devra être prise.

C'est à partir du jour où votre dossier est complet que courent tous les délais de la procédure (à partir de la date de l'envoi ou du récépissé visé à l'article 115 du CWATUP).

Quand on voit grand...

Les demandes de permis de lotir portant sur des lotissements de 3 ha et plus ou prévoyant la construction d'immeubles à appartements alors que les abords comportent essentiellement des habitations individuelles doivent contenir les plans et les documents en 8 exemplaires minimum (art. 312).

... Ou quand on touche à la voirie

Les permis de lotir qui impliquent l'ouverture ou la modification de voies de communication communales doivent contenir, en plus de ces documents en 8 exemplaires, 8 exemplaires de plans et documents relatifs à l'équipement du lotissement : voirie, canalisations d'eau, d'égout, réseau d'éclairage, d'électricité, du gaz, du téléphone, emplacements de parking, estimation du coût de ces travaux (art. 313).

En cas de création ou de modification de la voirie communale, le Conseil communal doit, au préalable, statuer sur la question de la voirie.

Dernière mise à jour : 05/05/2006

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

LES BONNES ADRESSES

- ✍ *Les services Urbanisme, Travaux ou Environnement, ainsi que l'Eco-conseiller de votre commune.*
- ✍ *Le Numéro Vert de la Région wallonne : 0800/11.901 (appel gratuit).*
- ✍ *Le site Internet de la Région wallonne : www.wallonie.be.*
- ✍ *La Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (DGATLP),
rue des Brigades d'Irlande 1 - 5100 JAMBES - Tél. : 081/33.21.11.*
- ✍ *Les Directions extérieures de la DGATLP :*
 - Brabant wallon : Direction de Wavre - rue de Nivelles 88 - 1300 WAVRE - Tél. : 010/23.12.11
 - Hainaut 1 : Direction de Mons - Place du Béguinage, 16 - 7000 MONS - Tél. : 065/32.80.11
 - Hainaut 2 : Direction de Charleroi - Rue de l'Ecluse, 22 - 6000 CHARLEROI - Tél. : 071/20.71.71
 - Liège : Direction de Liège - Montagne Ste Walburge, 2 - 4000 LIEGE - Tél. : 04/224.54.11
 - Luxembourg : Direction d'Arlon - Place des Chasseurs ardennais, 4 - 6700 ARLON –
Tél. : 063/22.03.69
 - Namur : Direction de Namur - Place Léopold, 3 - 5000 NAMUR - Tél. : 081/24.61.11
- ✍ *Les Maisons de l'Urbanisme de la Région wallonne. : site internet :
<http://www.maisonsdelurbanisme.be>*
- ✍ *Espace Environnement, rue de Montigny 29 - 6000 CHARLEROI - Tél. : 071/300.300 - E-mail :
info@espace-environnement.be - site Internet : www.espace-environnement.be.*

En outre, vous pouvez vous procurer toutes les adresses utiles à la permanence téléphonique de la Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement, tous les matins de 9h30 à 12h30 au 071/300.300.



**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »