

Complétude des dossiers de demande de permis d'urbanisme/certificat d'urbanisme n°2

A. Contenu du dossier : comment, pourquoi ?

L'article D.IV.53. du Code du Développement territorial dispose que : « *Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.*

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

Lorsqu'une autorité délivre ou refuse un permis, lorsqu'elle impose des charges ou des conditions, lorsqu'elle accorde des écarts ou des dérogations, sa décision repose sur une **analyse du projet et des circonstances urbanistiques locales**, c'est-à-dire du contexte de terrain dans lequel le projet s'insère.

Pour que l'autorité puisse analyser correctement la demande, il est indispensable qu'elle dispose d'informations, et **ces informations doivent être présentes dans le dossier** : l'autorité se base sur les pièces qui précisent l'objet de la demande de permis elle-même (les plans principalement), sur les pièces qui décrivent la situation concrète du contexte dans lequel la demande s'inscrit, et sur la démarche motivée de l'auteur de projet.

Chaque projet doit être confronté aux règles d'aménagement du territoire et d'urbanisme reprises dans les plans, schémas et guides qui s'appliquent au terrain.

Chaque projet doit également être confronté au critère d'intégration à l'environnement bâti ou à l'environnement non bâti, ainsi qu'à celui relatif à sa faisabilité (par exemple, les égouts existants seront-ils suffisants pour les rejets prévus).

Dans la majorité des dossiers, ce sont **les plans** qui décrivent le projet et la situation existante. L'on ne peut que rappeler **l'importance de leur complétude, de leur précision et de leur exactitude**.

Dans certains cas, une description détaillée de l'activité exercée est nécessaire, pour vérifier la compatibilité du projet avec le voisinage, ou pour établir les prescriptions du plan de secteur applicables -un manège et un élevage de chevaux ne sont pas soumis aux mêmes règles- par exemple.

Il est important que l'architecte, ou l'auteur de projet, « motive » son projet, c'est-à-dire explique les raisons qui justifient les choix opérés. Il doit énoncer les paramètres pris en compte, décrire les

options d'aménagement et le parti architectural retenus, eu égard au programme de ses clients et au contexte. Il doit également lister les dérogations et écarts et expliquer, pour chacun de ceux-ci, les raisons pour lesquelles ne pas respecter la règle lui semble plus judicieux que la respecter, dans le cadre du projet spécifique envisagé et du contexte particulier de la demande. Sans ces explications, l'autorité qui doit statuer n'est pas en mesure de **comprendre la démarche de l'auteur de projet**.

La complétude du dossier a d'autres finalités : lors d'une enquête publique ou d'une annonce de projet, il est important de proposer à la consultation les documents nécessaires à la bonne compréhension du projet. Le public pourra ainsi réagir opportunément, en connaissance de cause, et émettre des remarques qui seront pertinentes.

Si le Code impose que le dossier de demande de permis comporte une série de documents et d'informations, c'est manifestement pour répondre à ces nécessités.

Néanmoins, fournir le contenu de la demande de permis prévu par le CoDT n'est pas une finalité en soi, qui serait indépendante de la qualité, de l'exactitude et de l'utilité de l'information. Le contenu peut **varier** selon les projets, mais également selon l'environnement, le contexte. A cet effet, l'article R.IV.26-3 dispose notamment que « *À titre exceptionnel, l'autorité (...) peut solliciter la production de documents complémentaires si ceux-ci sont indispensables à la compréhension du projet.* ». Cette appréciation de la nécessité de documents complémentaires doit être faite **au cas par cas** et les compléments doivent être **indispensables à la compréhension du projet**.

A titre d'exemple, en fonction des spécificités du dossier de demande, on peut relever la nécessité:

- d'un reportage photographique complémentaire,
- de documents démontrant la destination d'un bien,
- d'une étude d'ensoleillement/ombre portée etc.

La jurisprudence du Conseil d'État est établie depuis des années et permet d'appréhender la portée exacte d'une complétude de dossier de demande de permis. Ainsi, dans son arrêt n° 242.857 du 7 novembre 2018, le Conseil d'État considère que : « *Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de la demande de permis de montrer que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande. Lorsque le dossier est lacunaire quant aux éléments requis par la réglementation pour la complétude d'une demande de permis d'urbanisme mais n'en contient pas moins divers documents permettant de localiser et de visualiser la parcelle concernée et le projet dans son voisinage immédiat, il est permis de considérer que ces pièces ont pallié les lacunes du dossier de demande de permis et ont pu permettre à l'autorité compétente de se prononcer en connaissance de cause. L'autorité régionale disposait ainsi des éléments suffisants pour déterminer les dimensions du projet et apprécier l'impact de celui-ci. Il en va de même pour les destinataires de l'enquête publique. Il en va d'autant plus ainsi que les voisins requérants ne démontrent pas que la seule absence de l'indication de l'échelle des plans a rendu leur participation impossible ou ineffective et n'expliquent pas quelles remarques complémentaires elles auraient pu formuler* ».

Il est donc nécessaire et suffisant de mettre dans le dossier les pièces qui permettent à l'autorité de **statuer en connaissance de cause**. Ainsi, s'il devait manquer un élément qui ne s'avère pas strictement nécessaire à la prise de décision en pleine connaissance de cause, une tolérance est permise, du moment que les éléments « pertinents » figurent dans le dossier. Le niveau d'exigence doit être proportionné à la spécificité du projet : des travaux sur un monument classé nécessitent des précisions qui seront inutiles pour des travaux dans un parc d'activité économique.

Des documents lacunaires, ou faux, peuvent par contre aboutir à un refus de permis, à un permis insuffisamment ou mal motivé, avec à la clef une annulation du permis en cas de recours au Conseil d'Etat.

B. Motifs d'incomplétude : attention aux dérives

Si la complétude des plans et de la demande est indispensable pour permettre à l'autorité de statuer en connaissance de cause, il est parfois constaté des dérives de la part de cette dernière :

- prendre des **précautions superflues** est un phénomène fréquemment constaté, or ce n'est pas parce qu'une autorité délivre un permis qu'elle est responsable de toutes les difficultés qui pourraient survenir lors de l'exécution des travaux. Maître d'ouvrage, architecte, entrepreneur, responsable PEB etc., chacun endosse ses responsabilités, et il faut que les autorités agissent avec discernement, en veillant à respecter les objectifs des dispositions réglementaires tout en évitant d'exiger des documents inutiles ;
- l'incomplétude ne peut servir de **stratagème** pour diminuer ou reporter une charge de travail, ou faire réaliser par le demandeur une tâche qui relève de l'administration ;
- enfin, la demande de permis n'est pas non plus « l'occasion » de **récolter des données**, toutes intéressantes qu'elles puissent être pour l'autorité.

A titre d'exemple, relevons que :

- La signature des voisins pour prise de connaissance du projet n'est pas un élément qui fait partie de la complétude d'un dossier : tout au plus peut-on imaginer demander la signature d'un voisin en cas de non respect du code civil en matière de vue, ou d'autre servitude non respectée.
- Le plan qui figure le contexte urbanistique et paysager n'est pas conçu pour permettre une étude hydraulique relative au terrain et à ses environs : la présence, sur le bien concerné et dans un rayon de 100 mètres autour de celui-ci, d'éléments tels que les éléments marquants du relief, les courbes de niveaux, la végétation, les murets et caniveaux etc. ne fait pas partie des renseignements demandés.
- Il n'y a pas lieu de réclamer un formulaire statistique propre à la commune.
- Aucun extrait de plan de secteur n'est requis.
- Pour un immeuble à appartements, il ne faut pas de croquis reprenant les numéros des boîtes postales correspondant aux différents appartements.
- Il n'y a pas de complément légal aux annexes 4 à 1, 14 et 15.

De nombreuses **législations autres que le CoDT s'appliquent ou se greffent** à la demande de permis. Les plus connues sont sans doute celle relative à l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, et celle relative à la performance énergétique des bâtiments. L'on peut citer également la législation relative au Patrimoine, celle relative à l'ouverture ou à la modification d'une voirie communale, les formulaires statistiques à remplir pour que STATBEL suive l'évolution des secteurs de la construction et du logement, ou encore la législation relative à l'assainissement des sols, ou à l'assainissement des eaux usées.

La complétude du dossier de demande est donc impactée par d'autres règles, ce qui non seulement implique une certaine connaissance de leur contenu et donc une polyvalence parfois difficile acquérir, mais également diverses méthodes à appliquer. S'il peut sembler à l'auteur de projet que les données qu'on lui demande sont multiples, si ces données lui semblent parfois incohérentes et non coordonnées (la manière de calculer des surfaces peut différer entre un formulaire statistique, un calcul lié à un guide communal d'urbanisme, ou un calcul lié au code wallon du logement et de l'habitat durable par exemple), c'est que ces législations poursuivent des finalités diverses, souvent indépendantes les unes des autres, et également qu'elles relèvent d'échelon de pouvoirs distincts.

Pour les législations qui s'appliquent à la demande, le contenu doit remplir la même exigence que celle qui s'applique au contenu prévu par le CoDT, à savoir permettre à l'autorité de statuer en connaissance de cause.

Pour les législations qui se greffent à l'urbanisme, le contrôle à effectuer par l'administration ne doit pas dépasser le cadre de ce qui est prévu légalement, et en corollaire le contenu de la demande ne doit pas dépasser ce qui est nécessaire à ce contrôle.

Ici aussi, des **dérives** sont parfois constatées. A titre d'exemple, relevons que :

- La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est rarement complétée avec soin.
- Il n'existe pas de « complément » à cette notice d'évaluation : pour autant que l'on emploie le formulaire adéquat, il est autosuffisant.
- En ce qui concerne la législation PEB, le Département Energie du SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie rappelle sur son site ce qui doit être vérifié en ce qui concerne la complétude d'un dossier: la présence des documents PEB dans le dossier et l'absence d'erreurs manifestes dans ces documents. Le Département met par ailleurs à disposition des autorités publiques des « check-lists complétude ». Il est dès lors inutile de réclamer des précisions qui ne sont pas reprises dans ces check-lists.

C. Formulaire de demande : que choisir ?

Deux formulaires sont « généralistes » : la « *Demande de permis d'urbanisme avec concours d'un architecte* » (annexe 4) et la « *Demande de permis d'urbanisme dispensée du concours d'un architecte autre que les demandes visées aux annexes 5 à 8* » (annexe 9).

Le Code propose également plusieurs autres formulaires de demande, dont le long titre diffère : « *Demande de permis portant sur la modification sensible du relief du sol au sens de l'article D.IV.4, 9°, du CoDT ou sur l'utilisation d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets ou pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles au sens de l'article D.IV.4, 15° du CoDT ou sur des actes et travaux d'aménagement au sol aux abords d'une construction autorisée* » ou « *Demande de permis portant sur des actes de boisement, de déboisement, d'abattage d'arbres isolés à haute tige, de haies ou d'allées, de culture de sapins de Noël, des actes d'abattage, qui portent préjudice au système racinaire ou de modification de l'aspect d'un ou plusieurs arbres, arbustes ou haies remarquables, des actes de défrichement, de modification de la* »

végétation d'une zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire » par exemple. Ces formulaires sont utilisés lorsque l'objet de la demande porte **exclusivement sur un objet repris dans l'énoncé**.

Il convient de remplir plusieurs formulaires et de les annexer au dossier pour qu'ils forment une seule demande de permis **uniquement** lorsque la demande comporte **plusieurs objets distincts et indépendants**.

Exemples :

La construction d'une habitation qui entraîne une modification du relief du sol et l'abattage de 4 arbres sur la parcelle se satisfera de l'annexe 4, *Demande de permis d'urbanisme avec concours d'un architecte*. En effet, ce formulaire impose tous les renseignements nécessaires pour que l'autorité puisse prendre sa décision en connaissance de cause.

Par contre, la construction d'une habitation sur une parcelle cumulée à l'abattage définitif du bois qui existe sur la parcelle voisine nécessitera les formulaires 4 *Demande de permis d'urbanisme avec concours d'un architecte* et 7 *Demande de permis portant sur des actes de boisement, de déboisement (...)*.

D. Formulaire de demande : examen de l'annexe 4

Ce point aborde l'examen de la demande de permis la plus utilisée, à savoir l'annexe 4, 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.

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 Ier du Code de l'Environnement.

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

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.IV.31 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 procès-verbal 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 20 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)

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 cœur 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.

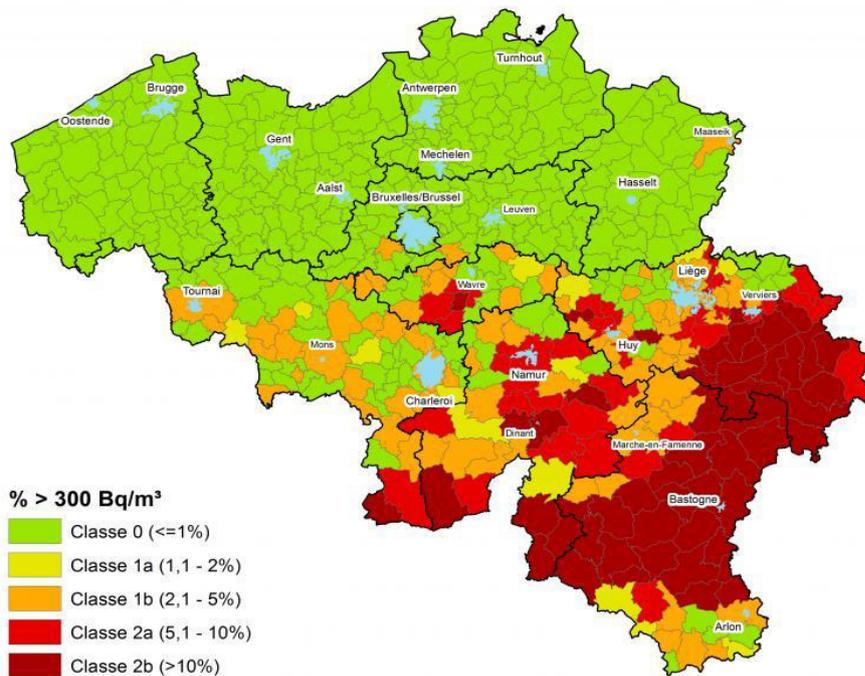
Le dossier doit comporter, en cas d'épuration individuelle avec dispersion des eaux dans le terrain, une étude hydrologique : si le projet comporte l'installation d'une station d'épuration individuelle avec dispersion des eaux dans le terrain, il faut préciser la hauteur de la nappe phréatique, le type 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)



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 11 du décret du 6 février 2014 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

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.

Il 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 maître 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 14 novembre 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 à 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.