

PETITS TRAVAUX & PERMIS D'URBANISME

VOUS CONSTRUISEZ ?

VOUS RÉNOVEZ ?

VOUS AGRANDISSEZ ?

VOUS AMÉNAGEZ VOTRE PROPRIÉTÉ ?

TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT
DE VOUS LANCER !



CODE
DU DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL



SOMMAIRE

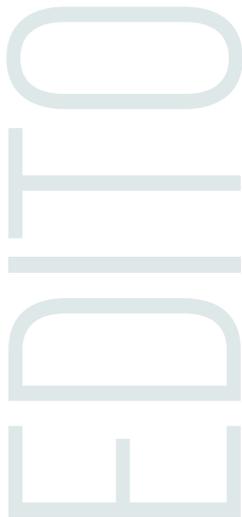
L'ÉDITORIAL DU MINISTRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	5
LE PERMIS D'URBANISME - MODE D'EMPLOI.....	7
Un permis d'urbanisme, c'est quoi ?.....	7
Quand faut-il un permis d'urbanisme ?	8
Dispense de permis et petits permis	9
Faut-il un architecte ?.....	10
Qui délivre le permis ?.....	11
Comment introduire sa demande de permis ?	12
Comment se déroule la procédure d'instruction de la demande ?	13
Combien de temps pour obtenir mon permis d'urbanisme ?.....	15
Que se passe-t-il si le délai de décision n'est pas respecté ?	16
Et après le permis ?.....	17
LES DISPENSES DE PERMIS POUR LES PETITS TRAVAUX	19
1. Je remplace la toiture de ma maison	20
2. Je place une fenêtre de toit	21
3. Je perce de nouvelles baies dans les murs et je remplace mes châssis	22
4. J'installe une cheminée.....	23
5. J'aménage une vieille annexe contiguë à la maison en vue de créer un espace de rangement	24
6. J'agrandis ma maison en vue de créer une buanderie ou je construis un garage en contiguïté à ma maison	26
7. J'installe une véranda.....	27
8. Je construis une annexe isolée de mon habitation	29
9. Je construis un car-port pour abriter ma voiture	30
10. Je place un abri de jardin.....	31
11. J'installe une piscine non couverte	32
12. Je place une antenne parabolique sur mon toit.....	33
13. J'installe des panneaux solaires	34
14. Je place une pompe à chaleur	36
15. Je crée un point d'eau : mare ou étang	37
16. Je réalise une aire de jeux pour les enfants, je crée mon potager, j'aménage une terrasse au sol à l'arrière de mon habitation et j'égaie l'espace à l'avant de mon habitation.....	38
17. Je souhaite clôturer ma parcelle, installer un portique ou construire un mur de soutènement, planter une haie	39
18. Je construis un abri pour mon animal domestique	41
19. Je souhaite installer des ruches	42
LES BONNES ADRESSES DANS VOS DÉMARCHES	44

CoDT : LA BOÎTE À OUTILS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN WALLONIE

C'est dans le Code du Développement Territorial (CoDT) que vous retrouverez l'ensemble des règles urbanistiques applicables à vos projets. Vous pouvez consulter cette législation sur le site internet de la Wallonie à l'adresse suivante : <http://codt.wallonie.be>

Prenez le temps de vous renseigner en vous reportant aux bonnes adresses énumérées à la fin de cette brochure.





Construire, rénover ou aménager sa propriété est un projet majeur dans une vie ! Il concrétise pour beaucoup un aboutissement ou le début d'une aventure.

Depuis le 1^{er} juin 2017, une nouvelle législation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme est en vigueur en Wallonie : le Code de Développement Territorial ou « CoDT ».

En tant que candidat bâtisseur ou rénovateur, cette brochure vous concerne !

« On ne sait jamais le temps que cela va prendre ou ce que l'on va nous demander... Voila une phrase trop souvent entendue à l'entame d'un projet d'urbanisme ! Pour beaucoup d'entre vous, le délai dans lequel votre permis va vous être délivré est une question centrale ! En réformant la législation, j'ai souhaité simplifier les procédures et vous offrir plus de garanties en termes de délais !

Avec le CoDT, un cadre précis est désormais posé et des délais de rigueur sont imposés. Plus de surprises, dorénavant chaque porteur de projet saura précisément quand une décision lui sera rendue !

Autre axe important de cette nouvelle réglementation en Wallonie : les **dispenses de permis**.

Si, dans la plupart des cas, un permis d'urbanisme est nécessaire, toute une série d'actes et travaux sont quant à eux dispensés de permis, du concours d'un architecte ou de l'avis du fonctionnaire délégué : c'est ce qu'on appelle les "**petits permis**". Ils vous sont détaillés dans cette brochure.

L'objectif ? **Moins de paperasserie, plus de rapidité !**

N'oubliez jamais qu'avant de vous lancer, il convient de vous renseigner auprès du service "Urbanisme" de votre commune ou auprès d'un architecte. Cette démarche vous permettra d'anticiper au mieux toutes les démarches nécessaires.

Je vous souhaite beaucoup de réussite dans votre/vos projet(s) !

Carlo DI ANTONIO
Ministre wallon de l'Aménagement du Territoire





LE PERMIS D'URBANISME MODE D'EMPLOI

UN PERMIS D'URBANISME, C'EST QUOI ?

Vous souhaitez vivre dans un environnement agréable. Le cadre de vie est le souci de tous et chacun peut, voire doit y contribuer. 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 rural en logement, de la réalisation de modifications paysagères ou encore de placer des installations (dépôts, enseignes,...).

Le permis d'urbanisme est un document écrit qui vous autorise à effectuer des 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 votre projet respecte la législation d'urbanisme en vigueur.

QUELLES RÈGLES POUR VOS PROJETS URBANISTIQUES ?

- Pour garantir un cadre de vie de qualité, une utilisation rationnelle de notre territoire et de ses ressources.
- Pour permettre la bonne coexistence entre voisins et entre activités diverses (commerces, services, grande et petite industrie, circulation, équipements collectifs, ...),

Le Code du Développement Territorial 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.



Le respect des règles n'est pas le seul élément de décision. L'autorité qui délivre un permis doit aussi juger de l'opportunité de votre 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, la densité d'occupation du sol.

Vous pouvez consulter toutes les informations planologiques de votre bien sur le site cartographique de la Wallonie : <http://geoportail.wallonie.be>



QUAND FAUT-IL UN PERMIS D'URBANISME ?

Il est indispensable d'obtenir un permis d'urbanisme pour réaliser bon nombre d'actes et de travaux d'urbanisme (art. D.IV.4 du CoDT). Il en va ainsi notamment pour :

la construction d'une maison ;

•

le changement de la destination d'un bâtiment, par exemple
changer une maison d'habitation en commerce ;

•

la modification de la forme de votre toit ;

•

la création d'un appartement dans votre habitation ;

•

la construction d'une volière, de boxes pour chevaux ou d'un garage ;

•

la création d'un mur de séparation entre deux domaines ou à la limite d'une parcelle ;

•

l'installation d'un tracker solaire ou d'une éolienne domestique ;

•

l'aménagement de votre jardin impliquant d'importants travaux de terrassements
et une modification sensible du relief du sol.



DISPENSE DE PERMIS ET PETITS PERMIS

En règle générale, il vous faudra un permis d'urbanisme pour tous les actes et travaux qui influencent l'environnement ou la stabilité d'un bâtiment.

Néanmoins, certains travaux dits de minime importance pour le cadre de vie ou l'environnement bénéficient d'une procédure simplifiée à certaines conditions. Il existe 2 types de simplification :

Certains travaux ne nécessitent aucun permis.

Dans ce cas, vous ne devez effectuer aucune démarche administrative.

Cela concerne par exemple : la construction d'un abri de jardin jusqu'à 20m²
ou d'une piscine jusqu'à 75m².

•

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

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.



N'entrez pas de travaux sans vous renseigner préalablement auprès du service de l'urbanisme de la commune sur laquelle le bien (objet des travaux) est situé.

Même si vous pensez en toute bonne foi que vos travaux ne nécessitent aucune autorisation, demandez confirmation à votre commune.

Sachez en effet que l'infraction d'urbanisme est punie pénalement et peut entraîner des obligations de réparation lourdes de conséquences financières.

En outre, il faut savoir que le maintien de travaux irréguliers est aussi constitutif d'une infraction. Le responsable de celle-ci étant le propriétaire actuel du bien, même si les travaux ont été réalisés par des propriétaires précédents !

FAUT-IL UN ARCHITECTE ?

En principe, le recours à un architecte est obligatoire tant pour l'établissement des plans nécessaires à votre demande de permis que pour le contrôle des travaux. Construire, rénover ou transformer votre habitation sont des actes importants pour vous et pour votre voisinage, raison pour laquelle vous devez impérativement recourir à un architecte.

Pour certains travaux ne posant généralement pas de problème de stabilité (par exemple la construction d'un car-port), vous pouvez introduire vous-même la demande de permis sans recourir obligatoirement à un architecte.



UN CONSEIL

Si vous faites appel aux services d'un architecte, vous devez vous assurer que celui-ci est en droit d'exercer. Un architecte en droit d'exercer est inscrit au tableau de l'Ordre des architectes ou sur la liste des stagiaires. Renseignez-vous auprès de l'Ordre des architectes ou sur www.ordredesarchitectes.be.

Lorsque vous aurez fait votre choix, vous devez conclure impérativement un contrat d'architecture qui encadrera votre collaboration. Ce contrat définira clairement les droits et obligations de chacun et reprendra également les modalités de fixation des honoraires.



L'exécution de travaux sans le concours de l'architecte est réprimée pénalement. Avant de vous lancer, renseignez-vous auprès du service urbanisme de votre commune ou auprès d'un architecte.



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.

Le **collège communal** est l'autorité compétente de principe pour délivrer les permis. Cette compétence est renforcée lorsque la commune s'est dotée des outils planologiques qui exprime la conception que la commune se fait du développement de son territoire (notamment si la commune dispose d'un schéma de développement communal). L'avis de la Région par l'intermédiaire du fonctionnaire délégué devra ou non être demandé en fonction de la nature du permis introduit.

UN CATU ?

Le CATU (Conseiller en Aménagement du territoire et Urbanisme) gère les dossiers de demande de permis et les présente au Collège. Il connaît le territoire de la commune et est régulièrement formé, notamment pour se tenir au courant des évolutions législatives. Il pourra vous guider dans votre projet. N'hésitez donc pas à le contacter pour toute question.

Le **fonctionnaire délégué** délivre les permis dits « publics » lorsque le champ d'application dépasse le seul cadre communal. Il est également impliqué lorsque les délais de rigueur sont dépassés par le collège communal.

QUI EST CE FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ ?

Le fonctionnaire délégué est le directeur du service extérieur de la DGO4 du Service public de Wallonie dont dépend la commune où est réalisé votre projet. Il est l'interlocuteur privilégié des communes et des citoyens. Il est compétent pour rendre des avis sur les demandes de permis qui sont introduites à la commune. Son avis vient éclairer l'autorité communale sur la légalité et l'opportunité du projet qui lui est soumis.

Des permanences urbanistiques sont organisées au sein de chaque direction, elles sont ouvertes à tout candidat bâtisseur ou aux professionnels.

Pour connaître le nom du fonctionnaire délégué qui vous concerne, vous pouvez consulter le site de la Wallonie : http://spw.wallonie.be/dgo4/site_aménagement/services/directionsex

Le **Gouvernement wallon** délivre le permis en cas de recours administratif.



COMMENT INTRODUIRE SA DEMANDE DE PERMIS ?

Votre dossier doit être constitué d'une série de documents qui permettent de comprendre le projet et sa place dans son environnement immédiat - plans, photos, cartes... Ces documents varient suivant la nature des travaux envisagés (construction d'un bâtiment, abattage d'un arbre,...).

Vous devez introduire votre demande de permis dans la commune où vous souhaitez effectuer les travaux :

Soit en le déposant à la Maison communale contre un récépissé qui vous sera délivré sur-le-champ ;

Soit en l'envoyant à la commune mais à condition de pouvoir prouver les dates d'envoi et de réception de la demande notamment via le recommandé postal.

Vous pouvez également charger votre architecte de ces formalités.

NOUVEAUTÉ

Si vous en faites la demande, une **réunion de projet** peut être organisée avec les autorités compétentes préalablement au dépôt de votre dossier à la commune. Cette réunion est l'occasion pour vous et votre architecte de présenter votre projet et de l'améliorer en amont des procédures pour éviter les refus de permis après plusieurs semaines de procédure.



UN CONSEIL

L'introduction d'un dossier de permis intégrant toutes les remarques et adaptations, définies de commun accord avec les autorités compétentes, réduit voire élimine les blocages ou les refus. De plus, le dialogue et l'entente sont des aspects rassurants dans le long processus que constituent vos démarches administratives.

Le formulaire de demande est disponible sur le site internet de la DG04 :
<http://codt.wallonie.be>

COMMENT SE DÉROULE LA PROCÉDURE D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE ?

La procédure peut être divisée en deux étapes.

1^{ère} ÉTAPE : VÉRIFICATION DU CARACTÈRE COMPLET DU DOSSIER

La commune vérifie si votre dossier est complet. Si le dossier est complet, elle vous envoie un accusé de réception le confirmant. Si le dossier est incomplet, elle vous envoie une liste des documents manquants.

Les envois se font par courrier recommandé. L'autorité dispose de 20 jours à partir du dépôt du dossier pour vous envoyer ces documents. Au-delà de ces 20 jours, le dossier est présumé complet et les délais légaux pour rendre une décision commencent à courir.

L'accusé de réception de complétude de votre dossier vous détaillera les étapes et les délais de procédure qui vont suivre.



Si, dans les 20 jours de l'introduction de votre demande, vous n'avez reçu ni l'accusé de réception de complétude ni le relevé des pièces manquantes, vous devez impérativement envoyer copie de votre dossier de demande au fonctionnaire délégué ainsi que la preuve de son dépôt auprès de la commune. À défaut d'envoi de votre dossier au fonctionnaire délégué dans les trente jours du dépôt à la commune, votre demande de permis sera irrecevable. Autrement dit, votre demande sera considérée comme n'ayant pas été déposée.

2^{ème} ÉTAPE : INSTRUCTION DE VOTRE DEMANDE

La seconde étape consiste en l'instruction de votre dossier par l'autorité compétente. Les délais pour notifier la décision finale varient d'une demande à l'autre, en fonction des spécificités de chaque dossier.

Si des instances doivent être consultées par les autorités, les délais de traitement du dossier seront allongés.

Ce sera également le cas si des mesures particulières de publicité sont requises.

Dans certaines situations, la réglementation prévoit en effet la possibilité pour les riverains de formuler leurs remarques sur un projet urbanistique déposé à la commune. L'autorité compétente n'est pas tenue de satisfaire aux demandes des réclamants. Toutefois, si elle ne rencontre pas certains avis exprimés lors de la consultation du public, elle doit en expliquer les raisons dans sa décision.

NOUVEAUTÉ

Le CoDT organise un nouveau mode de participation du public : **l'annonce de projet**. Il s'agit d'un système plus léger que l'enquête publique selon lequel le demandeur de permis affiche un avis sur le terrain concerné par les travaux, tandis que la commune procède à l'affichage du même avis aux valves communales. Elle permet ainsi de faire participer les voisins directs d'un projet dont l'impact concerne le voisinage immédiat et qui modifie peu le cadre de vie.



TOUTES CES FORMALITÉS VOUS PARAISSENT LOURDES ?

Ne les négligez pas. Elles constituent pour vous un gage de bon voisinage. Vous aurez d'autant plus de chance de vivre en harmonie dans votre quartier que vos voisins seront prévenus de vos projets. De la même façon, vous aimeriez être averti des intentions des autres riverains en cas de construction près de chez vous.

Enfin, n'oubliez pas que la régularité de votre permis dépend de la bonne réalisation de ces formalités.



COMBIEN DE TEMPS POUR OBTENIR MON PERMIS D'URBANISME ?

Les délais de décision varient en fonction du type de procédure : permis délivrés avec ou sans l'avis du fonctionnaire délégué et permis nécessitant ou non des mesures particulières de publicité ou nécessitant ou non l'avis d'organisations ou d'administrations.

Le CoDT prévoit un mécanisme appelé « délai de rigueur » qui vous garantit une décision de l'autorité dans un délai déterminé.

DÉLAIS DE DÉCISION DU COLLÈGE COMMUNAL

Point de départ =

jour de l'envoi de l'accusé de réception du dossier complet au demandeur ; à défaut, jour suivant le terme du délai imparti au Collège ou au Fonctionnaire délégué pour envoyer cet accusé (J + 20)

30

JOURS

Si la demande ne requiert :

Ni mesures particulières de publicité
Ni avis d'instances consultatives
Ni avis du Fonctionnaire délégué



- Je construis ma maison dans un lotissement, sans m'écarter des prescriptions.
- Je crée un appartement dans ma maison, sans en modifier l'aspect extérieur.

75

JOURS

Si la demande requiert :

Soit des mesures particulières de publicité
Soit l'avis d'instances consultatives
Soit l'avis du Fonctionnaire délégué



- Je construis ma maison en zone d'habitat.

115

JOURS

Si la demande requiert :

L'avis du Fonctionnaire délégué **et**
Soit des mesures particulières de publicité
Soit l'avis d'instances consultatives



- En zone agricole, je transforme une grange afin d'en faire mon habitation.

+ 30 jours : prorogation facultative du Collège ou du Fonctionnaire délégué

QUE SE PASSE-T-IL SI LE DÉLAI DE DÉCISION N'EST PAS RESPECTÉ ?

Le collège communal qui n'a pas rendu sa décision dans le délai qui lui est imparti perd sa compétence. Ce transfert de compétence s'appelle la « saisine ». C'est alors le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement qui aura la charge de prendre la décision et ce, **sans autre formalité à accomplir pour le demandeur de permis.**

MÉCANISME DE LA SAISINE AUTOMATIQUE

(COLLÈGE > FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ > GOUVERNEMENT)

Si l'avis du Fonctionnaire délégué (obligatoire ou facultatif) **n'a pas été sollicité par le Collège :**



Si le Collège n'envoie pas sa décision dans le délai, **le Fonctionnaire délégué devient automatiquement compétent** pour décider.



À défaut de décision du Fonctionnaire délégué, le Gouvernement est automatiquement saisi.

Si l'avis du Fonctionnaire délégué (obligatoire ou facultatif) **a été sollicité par le Collège et envoyé par le Fonctionnaire délégué au Collège, cet avis doit contenir une proposition motivée de décision :**



Si le Collège n'envoie pas sa décision dans le délai, **la proposition de décision du Fonctionnaire délégué vaut décision de permis.**

Le Fonctionnaire délégué est tenu de l'envoyer au demandeur dans le délai imparti. À défaut d'envoi de la décision du Fonctionnaire délégué au demandeur, le Gouvernement est automatiquement saisi.

Si l'avis du Fonctionnaire délégué (obligatoire ou facultatif) **a été sollicité par le Collège mais que le Fonctionnaire délégué ne lui transmet pas son avis :**



Si le Collège n'envoie pas sa décision dans le délai, **le Gouvernement est saisi automatiquement de la demande.**

ET APRÈS LE PERMIS ?

Attention, vous ne pouvez pas commencer les travaux dès que vous recevez le permis, mais seulement après l'expiration du délai de 30 jours dont dispose le fonctionnaire délégué pour suspendre le permis délivré par le collègue. Cette suspension sera, le cas échéant, suivie d'un arrêté d'annulation par le Gouvernement. Il s'agit là du pouvoir de tutelle de la Région sur les communes.

En cas d'octroi du permis, vous êtes tenu d'**afficher sur le terrain**, à front de voirie et lisible de celle-ci, un avis indiquant que **le permis a été délivré**. Cet avis doit être placé avant le début des travaux et doit rester en place pendant toute la durée de ces travaux.

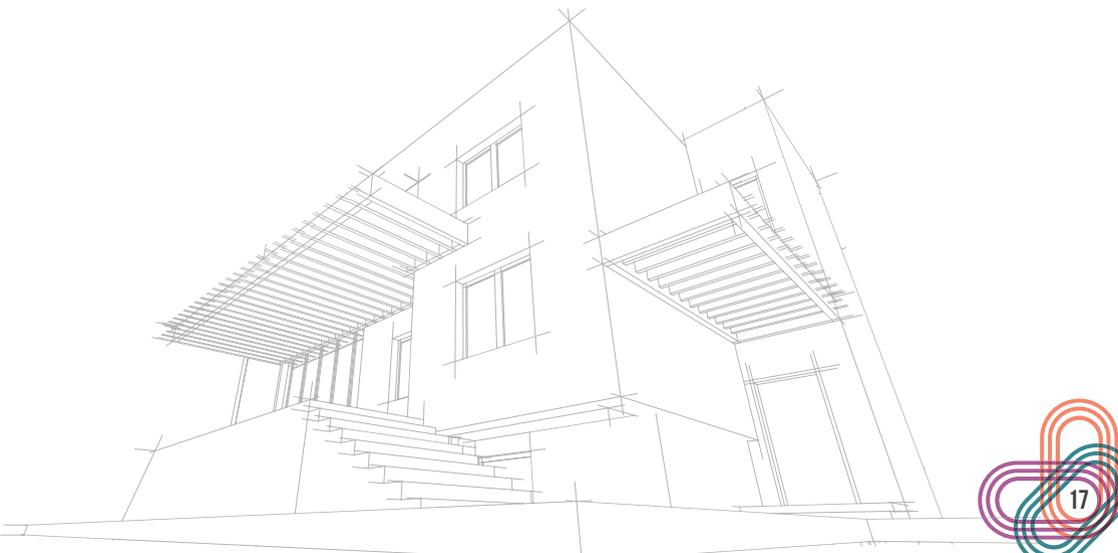
Vous avez également l'obligation **d'avertir le collègue** 15 jours avant le début des travaux. De même, il vous appartient, en cas de nouvelle construction ou d'extension de l'emprise au sol d'un volume existant, de faire procéder à un contrôle d'implantation via le service technique communal.



Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les 5 ans de son envoi. Cependant, vous avez la possibilité de demander une prorogation de la validité du permis pour une durée supplémentaire de 2 ans.

PERMIS D'URBANISME REFUSÉ ! QUE FAIRE ?

En cas de désaccord avec la décision, vous pouvez adresser **un recours administratif devant le Gouvernement wallon**. Pour être recevable, le recours doit être introduit dans les 30 jours qui suivent la réception de la décision au moyen d'un formulaire (annexe 20 du CoDT) disponible auprès de votre administration communale ou sur le site internet de la DGO4 : <http://codt.wallonie.be>





Attention aux autres contraintes administratives connexes :

La détention d'un permis d'urbanisme ne vous dispense en aucune manière de respecter les autres réglementations et les droits des tiers, en particulier des voisins.

Citons à titre d'exemples :

Le Code wallon du patrimoine qui reprend l'ensemble des règles relatives aux biens qui font l'objet de mesures de protection en matière patrimoniale et archéologique ;



Le Code civil, qui définit entre autres les règles relatives au droit de propriété, à la mitoyenneté et aux servitudes, notamment les servitudes de jour et de vue ;



Le Code rural, qui définit entre autres les règles relatives aux distances de plantations ;



Les règles relatives à l'environnement dont la protection des eaux, du sol, la conservation de la nature, le permis d'environnement ou le permis unique,...



Les règles de prévention et de lutte contre l'incendie (les règlements des pompiers) ;



Le Code wallon du Logement et de l'habitat durable en Région wallonne qui impose le respect de certains critères minimaux de salubrité ;



Les règles relatives à la performance énergétique des bâtiments qui impose des exigences relatives à l'isolation thermique, la ventilation, l'éclairage, la climatisation, les installations de chauffage, etc... ;



Le classement des voiries dans la catégorie des autoroutes ou des routes régionales implique également diverses servitudes..



LES DISPENSES DE PERMIS POUR LES PETITS TRAVAUX

Vous avez décidé d'agréments votre propriété en y apportant quelques touches de confort et de loisirs: vous voulez agrandir votre maison en y ajoutant une véranda et, ensuite, effectuer quelques aménagements dans votre jardin, y installer une piscine, une balançoire pour les enfants, une niche pour le chien et, pour terminer, un barbecue pour l'été, ... Sachez que tout cela est réglementé. La réalisation de ces «petits» travaux bénéficie soit d'une dispense de permis, soit d'une procédure allégée. Tout ce qui est dispensé de permis est également dispensé de l'intervention d'un architecte.



Attention, les dispenses de permis ne valent pas pour les biens à grande valeur patrimoniale ! Le patrimoine protégé suit en effet un régime spécifique.

L'ensemble des dispenses des permis et des conditions à remplir pour en bénéficier sont accessibles sur le site www.codt.wallonie.be. N'oubliez pas de toujours vérifier auprès de votre administration communale que les travaux que vous souhaitez effectuer peuvent effectivement bénéficier d'une dispense de permis.

« **Dispense de permis** » ne signifie pas que « **tout est permis** ». N'oubliez pas que vos voisins peuvent être impactés par votre projet. Pensez au respect des vues. Veillez au respect des hauteurs en cas de clôture imposées par le Code civil. N'oubliez pas que si vous les installez en mitoyenneté, l'accord de votre voisin est requis par la loi.



1. JE REMPLACE LA TOITURE DE MA MAISON

Vous souhaitez remplacer votre toiture en tuiles rouges, non isolée, d'une épaisseur de 10cm par une toiture isolée en tuiles de même type et de même couleur mais d'une épaisseur totale de 25cm. Un permis est-il nécessaire ? Si vous respectez les conditions reprises ci-dessous, vous ne devez effectuer aucune démarche urbanistique.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

la rénovation envisagée couvre moins de $\frac{1}{4}$ de l'enveloppe du bâtiment ;

les matériaux présentent le même aspect extérieur ;

l'accroissement d'épaisseur n'excède pas 30 cm ;

les couleurs et les matériaux sont conformes au guide régional d'urbanisme et aux prescriptions relatives aux constructions en zone agricole et forestière

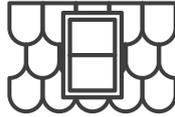
Par enveloppe on entend : l'ensemble des parois du volume protégé qui est constitué de tous les espaces d'un bâtiment qui est protégé, du point de vue thermique, de l'environnement extérieur (air ou eau), du sol et de tous les espaces adjacents (toiture, les façades en ce compris les murs mitoyens, la dalle de sol et les volumes secondaires contigus isolés thermiquement).

> Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, un permis d'urbanisme est nécessaire.



Les travaux d'entretien ne nécessitent pas de permis d'urbanisme. Il s'agit de travaux nécessaires au maintien d'un bâtiment en bon état sans en entraîner sa transformation.

Exemple : Le renouvellement des tuiles et de la charpente d'une toiture, à condition qu'il s'agisse d'un simple remplacement sans rehaussement ni modifications.



2. JE PLACE UNE FENÊTRE DE TOIT

Vous aménagez votre grenier et, pour y amener de la lumière naturelle, vous souhaitez ajouter une fenêtre de toit. Comme la longueur de votre toit atteint 5 mètres et que celle de votre fenêtre fait 1 m, soit 1/5 de votre toit, vous pouvez lancer ces travaux sans permis.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

la longueur de baie est inférieure à $\frac{1}{4}$ de la longueur de la toiture ;

•

les travaux ne concernent qu'un seul niveau ;

•

en cas de modification ou d'obturation de la baie, le matériau utilisé est le même que celui de la toiture.

> Si l'une de ces conditions n'est pas rencontrée, un permis d'urbanisme d'impact limité est requis avec le concours obligatoire d'un architecte.



3. JE PERCE DE NOUVELLES BAIES DANS LES MURS ET JE REMPLACE MES CHÂSSIS

Vous rénovez votre habitation pour consommer moins d'énergie. Vous souhaitez remplacer vos fenêtres (châssis et vitrage) équipées d'un simple vitrage par un double vitrage performant.

Condition requise pour le remplacement de portes ou de châssis en élévation ou en toiture sans permis :

Le remplacement doit viser à atteindre les normes énergétiques en vigueur ;

> **Si cette condition n'est pas rencontrée, un permis d'urbanisme est requis sans le concours obligatoire d'un architecte.**

Remarque : Les fenêtres contribuent très fortement à l'aspect et à l'esthétique de la façade. Tenez-en compte lors de leur remplacement ! Respectez l'implantation, le rythme, la taille et les formes des ouvertures existantes.

Vous profitez également pour agrandir la fenêtre de la cuisine pour en faire une grande baie vitrée avec vue sur le jardin.

Conditions requises pour l'ouverture, la modification ou l'obturation de portes ou de baies en façade sans permis :

la longueur des baies est de maximum $\frac{1}{4}$ de la longueur de la façade ;

la façade sur laquelle la baie est modifiée n'est pas située à l'alignement
et/ou n'est pas orientée vers la voirie de desserte ;

les matériaux de parement pour l'obturation/la modification sont les mêmes que ceux de la façade ;

l'ouverture/la modification ne porte que sur un seul niveau

les travaux sont conformes au guide régional ou communal d'urbanisme

- L'**alignement** est la limite entre le domaine privé c'est-à-dire votre propriété et le domaine public (par exemple le trottoir ou la route...).
- La **voirie de desserte** est la voirie qui dessert l'habitation

> **Si l'une de ces conditions n'est pas rencontrée, un permis d'urbanisme est requis avec le concours obligatoire d'un architecte.**



4. J'INSTALLE UNE CHEMINÉE

Vous souhaitez placer une cheminée sur votre toiture. S'il s'agit d'un conduit inox ou d'une maçonnerie, dans la plupart des cas, vous n'aurez pas besoin de permis d'urbanisme.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

pour les cheminées en maçonnerie :

elles doivent être conformes aux indications du guide régional d'urbanisme sur les centres anciens protégés et les bâtisses en site rural ;



pour les cheminées en inox :

elles doivent être non visibles depuis la voirie de desserte ;

> **Si cette condition n'est pas rencontrée, un permis d'urbanisme est requis sans le concours obligatoire d'un architecte.**



5. J'AMÉNAGE UNE VIEILLE ANNEXE CONTIGÛE À LA MAISON EN VUE DE CRÉER UN ESPACE DE RANGEMENT

Transformer un bâtiment existant sans l'agrandir pour créer une ou plusieurs pièces non destinées à l'habitation, comme une buanderie, une remise, un espace de rangement, un garage, un atelier, ... peut être dispensé de permis dans certaines conditions.

Le bâtiment transformé n'est pas agrandi ;

•
les travaux visent à créer une ou plusieurs pièce(s) non destinée(s) à l'habitation (par exemple une buanderie, un espace de rangement, un garage, un atelier, une remise ou un pool house, ...) ;

•
les actes et travaux concernant l'enveloppe du bâtiment (l'ouverture de baies, la modification de la toiture, ...) ne requièrent pas l'intervention obligatoire d'un architecte ;

> **Si l'une de ces conditions n'est pas rencontrée, un permis d'urbanisme d'impact limité est requis avec le concours obligatoire d'un architecte.**



Attention, les travaux d'aménagement intérieur qui n'affectent pas la stabilité du bâtiment et n'en modifient pas l'aspect extérieur ne sont pas soumis à permis.

Par exemple, vous aménagez votre grenier pour en faire une salle de jeux et un bureau, vous remplacez le parquet et construisez une cloison séparant l'espace en deux. Vous ne devez pas demander d'autorisation pour ces travaux car vous ne modifiez ni la stabilité de votre maison ni son aspect extérieur.

QUID DE LA CRÉATION DE LOGEMENT DANS VOTRE HABITATION ?

Un permis d'urbanisme vous est nécessaire si votre projet consiste à créer un nouvel ensemble :

- composé d'une ou de plusieurs pièces répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre ;
- occupé à titre de résidence habituelle ou de kot ;
- réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial.

Par contre, vous ne devrez pas demander de permis pour :

- L'aménagement d'une chambre existante ou la création d'une nouvelle chambre dans le cadre des logements-kangourous ou de l'accueil d'un parent ;
- l'utilisation en colocation d'un logement unifamilial existant ou d'un appartement.



6. J'AGRANDIS MA MAISON EN VUE DE CRÉER UNE BUANDERIE OU JE CONSTRUIS UN GARAGE EN CONTIGÜITÉ À MA MAISON

Vous souhaitez agrandir votre maison en construisant un nouveau bâtiment attenant à votre maison. Si cet agrandissement n'est pas destiné à l'habitation proprement dite : remise, buanderie, espace de rangement, garage, atelier..., vous pouvez être dispensé de formalités administratives dans certaines conditions.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

un seul volume secondaire par habitation, c'est-à-dire qu'il n'existe pas un autre volume secondaire ni une véranda sur votre propriété ;

•
superficie maximale de 40 m² ;

•
l'agrandissement est :

> soit un volume secondaire contigu sans étage ni sous-sol
> soit le prolongement de votre habitation sans étage ni sous-sol ;

•
matériaux de tonalité similaire à ceux de votre habitation ;

•
être conforme aux prescriptions du plan de secteur et aux normes du guide régional d'urbanisme ;

Volume secondaire : un volume contigu au bâtiment principal, autre qu'une véranda et qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci ; le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément à toiture plate.

> Si l'une de ces conditions n'est pas rencontrée, un permis d'urbanisme d'impact limité est requis avec le concours obligatoire d'un architecte.



7. J'INSTALLE UNE VÉRANDA

Vous souhaitez bénéficier d'une extension de maison confortable à vivre en toute saison. Attention, l'installation d'une véranda dans les règles de l'art ne s'improvise pas.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

une seule véranda par habitation c'est-à-dire qu'il n'existe pas une autre véranda ou un volume secondaire sur la propriété ;

être érigée en contiguïté à votre habitation et à l'arrière de celle-ci par rapport à la voirie de desserte ;

à 2,00 m de la limite mitoyenne ;

superficie maximale de 40 m² ;

sans étage ;

toiture plate, à un ou plusieurs versants ;

hauteur maximale : 3,00 m sous corniche, 5,00 m au faite, 3,20 m à l'acrotère ;

matériaux : structure légère et majoritairement en verre ou polycarbonate ;

être conforme aux prescriptions du plan de secteur et aux normes du guide régional d'urbanisme ;

> Si l'une de ces conditions n'est pas rencontrée, un permis d'urbanisme d'impact limité est requis avec le concours obligatoire d'un architecte.



7. J'INSTALLE UNE VÉRANDA

LES RELATIONS ENTRE VOISINS : ATTENTION AU RESPECT D'AUTRUI !

En cas de proximité et surtout de contiguïté de propriétés, il y a une présomption de nuisances et de troubles de voisinage, lorsque les distances en matière de jours ou de vues ne sont pas respectées.

Les **jours** sont des ouvertures, des fenêtres destinées uniquement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

> la hauteur exigée est de 2,60 m au rez-de-chaussée et de 1,90 m aux étages supérieurs.

Les **vues** permettent au contraire le passage de l'air aussi bien que de la lumière, ce sont des fenêtres susceptibles d'être ouvertes, et d'où par conséquent le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui (Ex. : on y assimile les balcons, les terrasses avec accès, les toits construits en forme de plateforme...)

> Une vue droite ou une terrasse ne peut être réalisée que si une distance de 1,90 m minimum la sépare du voisin.

> La distance des vues obliques est de 0,60 m de la limite du terrain voisin.



8. JE CONSTRUIS UNE ANNEXE ISOLÉE DE MON HABITATION

Vous souhaitez construire dans votre jardin, à l'arrière de votre maison, un bâtiment isolé qui vous servira d'atelier de bricolage pour vos loisirs. Même si les abords de votre maison et votre jardin sont des endroits privés, vous ne pouvez pas y faire ce que bon vous semble. Que vous souhaitiez installer un garage, un atelier, un pool house, une remise..., il y a des règles à respecter. En fonction de l'importance des travaux que vous envisagez, vous devrez ou non demander un permis d'urbanisme et peut-être faire appel à un architecte.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

un seul volume annexe par habitation c'est-à-dire qu'il n'en existe pas d'autre sur la propriété ;

•
non destiné à l'habitation ;

•
à l'arrière de l'habitation par rapport à la voirie (sauf pour le garage qui sera érigé en relation directe avec la voirie et ne peut être situé à l'arrière de votre habitation) ;

•
à 2m minimum des limites mitoyennes ;

•
superficie maximale de 40 m² et sans étage ;

•
avec une toiture plate ou à un ou plusieurs versants ;

•
niveau de gouttière inférieur à celui du bâtiment principal ;

•
hauteur max : 2,50 m sous corniche, 3,50 m au faite, 3,20 m à l'acrotère ;

•
matériaux pour les élévations : en bois ou de tonalité similaire à ceux du bâtiment principal ;

•
être conforme aux prescriptions du plan de secteur et aux normes du guide régional d'urbanisme ;

• **Volume annexe** : un volume isolé, situé sur la même propriété que le bâtiment principal et qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci.

> Si l'une de ces conditions n'est pas rencontrée et que la construction de l'annexe ne double pas l'emprise au sol de l'ensemble des constructions présentes sur la propriété, un permis d'urbanisme d'impact limité est requis sans le concours obligatoire d'un architecte.





9. JE CONSTRUIS UN CAR-PORT POUR ABRITER MA VOITURE

Pour stationner votre voiture, vous optez pour un car-port (volume ouvert) plutôt qu'un garage (volume fermé). Si la construction d'un car-port est facile à mettre en œuvre, consultez votre commune avant de vous mettre à l'ouvrage. Dans la plupart des cas, la pose ou l'enlèvement d'un car-port ne nécessite pas de permis d'urbanisme, mais dès qu'on dépasse les dimensions ou les matériaux prescrits, un permis peut être requis.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

un seul car-port par habitation, c'est-à-dire qu'il n'en existe pas d'autre sur la propriété ;

•
en lien direct avec la voirie de desserte ;

•
ne peut être situé à l'arrière de votre habitation ;

•
avec toiture plate ou à un ou plusieurs versants ;

•
superficie maximale de 40 m² ;

•
hauteur max : 2,50 m sous corniche, 3,50 m au faite, 3,20 m à l'acrotère ;

•
matériaux :

- > structure constituée de poteaux en bois, en béton, en métal ou de piliers en matériaux similaires au parement de votre habitation ou d'une tonalité similaire
- > toiture à un ou plusieurs versants en matériaux similaires à ceux de votre habitation

> Si l'une de ces conditions n'est pas rencontrée, un permis d'urbanisme d'impact limité est requis sans le concours obligatoire d'un architecte.



10. JE PLACE UN ABRIS DE JARDIN

Vous allez construire un abri de jardin destiné à ranger votre tondeuse et outils de jardinage. La plupart des abris proposés dans le commerce sont dispensés de permis, s'ils sont implantés à l'arrière de l'habitation, à plus d'1 mètre de votre limite de propriété.

Attention, il ne doit pas s'agir d'un abri destiné à accueillir des animaux.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

un seul abri de jardin par habitation, c'est-à-dire qu'il n'en existe pas d'autre sur la propriété ;

•
dans l'espace de cours et jardins de votre habitation ;

•
non visible depuis la voirie ou situé à l'arrière de votre habitation par rapport au domaine public de la voirie ;

•
à 1m au moins des limites mitoyennes ;

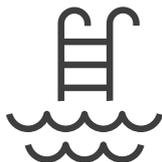
•
superficie maximale de 20 m² ;

•
toiture plate, à un ou plusieurs versants ;

•
hauteur maximale : 2,50 m sous corniche, 3,50 m au faite, 3,20 m à l'acrotère ;

•
matériaux utilisés : en bois, ou tonalité similaire à votre habitation ou au milieu auquel il se rapporte ;

> Si l'une de ces conditions n'est pas rencontrée, un permis d'urbanisme d'impact limité est requis sans le concours obligatoire d'un architecte.



11. J'INSTALLE UNE PISCINE NON COUVERTE

Pour être comme un poisson dans l'eau, vous avez décidé de construire une piscine dans votre cour ou votre jardin. Plongez dans la marche à suivre. Qu'elle soit autoportante ou (semi-)enterrée, votre piscine ne devrait nécessiter aucun permis d'urbanisme si elle couvre moins de 75 m² et que son implantation respecte certaines conditions.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

A. PISCINE AUTOPORTANTE OU HORS SOL

installation dans l'espace de cours et jardins de votre habitation ;

•
non visible depuis la voirie ;

•
à 1,00 m au moins des limites mitoyennes ;

B. PISCINE (SEMI-)ENTERRÉE

une seule piscine par habitation, c'est-à-dire qu'il n'en existe pas d'autre sur votre propriété ;

•
piscine enterrée (partiellement ou complètement) et à usage privé ;

•
piscine non couverte ou couverte par un abri télescopique à structure légère et repliable
d'une hauteur au faite de maximum 3,50 m

•
superficie maximale de 75 m² (= surface d'eau) ;

•
dans l'espace de cours et jardins de votre habitation ;

•
non visible depuis la voirie

•
à 3,00 m au moins des limites mitoyennes calculée à partir du bord de la piscine ;

•
les déblais nécessaires à l'installation de votre piscine n'entraînent aucune modification
sensible du relief naturel du sol sur le reste de votre propriété ;

•
la dispense de permis concerne également les dispositifs de sécurité entourant
votre piscine d'une hauteur maximale de 2 m.

> Si l'une de ces conditions n'est pas rencontrée, un permis d'impact limité est requis sans le concours obligatoire d'un architecte.



12. JE PLACE UNE ANTENNE PARABOLIQUE SUR MON TOIT

Vous êtes un amoureux du petit écran ? Vous souhaitez investir dans une antenne parabolique en vue de regarder les émissions du monde entier. Attention, votre droit à l'information ne contient pas le droit de placer votre antenne n'importe où. Pour éviter que nos rues se transforment en forêt d'antennes, des règles urbanistiques sont nécessaires.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

une seule antenne de radio-télévision ou une seule antenne parabolique ;

•

en façade : être à l'arrière du bâtiment par rapport à la voirie de desserte ou en recul d'au moins 4,00 m par rapport à l'alignement ;

•

au sol ou sur un pan de toiture : être à l'arrière du bâtiment par rapport à la voirie de desserte ;

•

superficie maximale de 1 m² ;

•

tonalité similaire au support ;

> Si l'une de ces conditions n'est pas rencontrée, un permis d'urbanisme d'impact limité est requis sans le concours obligatoire d'un architecte.

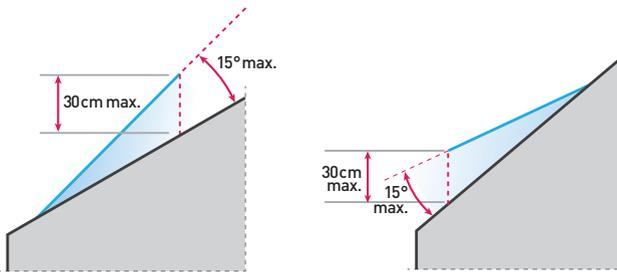


13. J'INSTALLE DES PANNEAUX SOLAIRES

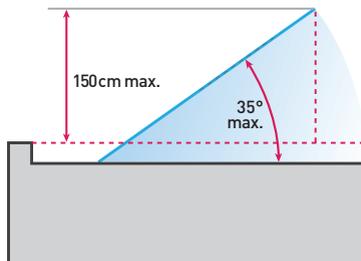
Vous souhaitez placer des panneaux solaires sur votre toiture pour chauffer l'eau de votre maison. Que vous disposiez d'une toiture plate ou d'une toiture à versant, aucune démarche administrative ne devrait être requise si les conditions ci-dessous sont rencontrées, ceci quelle que soit la forme, la superficie ou l'épaisseur des panneaux.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

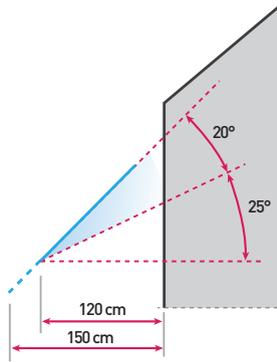
Lorsque les modules sont fixés sur une toiture à versants, la projection du débordement dans le plan vertical est inférieure ou égale à 0,30 m et la différence entre les pentes du module et de la toiture de ce bâtiment est inférieure ou égale à 15 degrés ;



Lorsque le ou les modules sont fixés sur une toiture plate, le débordement vertical est de 1,50 m maximum et la pente du module de 35 degrés maximum ;



Lorsque le ou les modules sont fixés sur une élévation (façade), la projection du débordement dans le plan horizontal est comprise entre 1,20 m et 1,50 m et la pente du module entre 25 et 45 degrés.



> Si l'une de ces conditions n'est pas rencontrée, un permis d'urbanisme d'impact limité est requis sans le concours obligatoire d'un architecte.



14. JE PLACE UNE POMPE À CHALEUR

Vous optez pour la chaleur verte d'une pompe à chaleur pour chauffer votre maison ou profiter de votre piscine à toutes les saisons. Attention, pensez à vos voisins et installez votre pompe le plus loin possible de l'habitation voisine ou derrière un écran acoustique (arbres, etc.) préexistant ou que vous allez mettre en place.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

Une seule pompe ;

•

Placée sur le sol ;

•

Volume capable maximal d'1m³ ;

•

A une distance de 3,00 m par rapport aux limites mitoyennes ;

•

Ne pas être visible depuis la voirie de desserte.

> Si l'une de ces conditions n'est pas rencontrée, un permis d'urbanisme d'impact limité est requis sans le concours obligatoire d'un architecte.



15. JE CRÉE UN POINT D'EAU : MARE OU ÉTANG

Créer une mare, même de petite dimension, c'est égayer votre jardin et partir à la découverte d'un milieu passionnant et grouillant de vie. En effet, les mares sont des **écosystèmes d'une grande diversité végétale et animale**.

Un point d'eau par habitation est autorisé sans permis d'urbanisme, s'il est situé à l'arrière de votre habitation et à plus de 3 mètres de votre limite de propriété.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

une seule mare ou un seul étang par habitation ;

•

dans l'espace de cours et jardins de votre habitation ;

•

superficie maximum de 75 m² ;

•

à 3,00 m au moins des limites mitoyennes ;

•

les déblais n'entraînent aucune modification sensible du relief du sol sur le reste de la propriété.

> Si l'une de ces conditions n'est pas rencontrée, un permis d'urbanisme d'impact limité est requis sans le concours obligatoire d'un architecte.



16. JE RÉALISE UNE AIRE DE JEUX POUR LES ENFANTS, JE CRÉE MON POTAGER, J'AMÉNAGE UNE TERRASSE AU SOL À L'ARRIÈRE DE MON HABITATION ET J'ÉGAIE L'ESPACE À L'AVANT DE MON HABITATION

Avec le retour de la bonne saison peuvent naître des idées d'aménagements extérieurs, comme l'installation d'une petite fontaine, le placement d'une aire de jeux pour les enfants, l'aménagement d'une terrasse au sol voire l'aménagement de votre zone de recul. Vous souhaitez également démarrer un potager dans votre jardin et poursuivre la culture de vos légumes dans votre serre vitrée durant l'hiver.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

Le placement de mobilier de jardin ancré au sol tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts ou barbecues, poubelles, compostières, pergolas, colonnes, bacs à plantations, fontaines décoratives, bassins de jardin.

Condition : hauteur maximale de 3,50 m ;

Le placement de candélabres et de poteaux d'éclairage.

Condition : le faisceau lumineux reporté au sol n'excède pas les limites mitoyennes ;

Les aires de jeux et de sport en matériaux perméables et les appareillages strictement nécessaires à leur pratique.

Condition : hauteur maximale de 3,50 m ;

La création de chemins en matériaux perméables et de terrasses au niveau du sol aux abords de votre habitation.

Condition : ne pas requérir de modification sensible du relief du sol ;

Le placement de serres de jardin.

Condition : superficie maximale totale de 20 m² ;

Les chemins et emplacements de stationnement en plein air, aux abords de votre habitation et en relation directe avec la voirie de desserte.

Condition : en matériau perméable et discontinu ;

> Si l'une de ces conditions n'est pas rencontrée, un permis d'urbanisme d'impact limité est requis sans le concours obligatoire d'un architecte.



17. JE SOUHAITE CLÔTURER MA PARCELLE, INSTALLER UN PORTIQUE, CONSTRUIRE UN MUR DE SOUTÈNEMENT OU PLANTER UNE HAIE

Clore son jardin est le premier réflexe de tout propriétaire d'un terrain que ce soit pour une raison de sécurité, de structuration de son terrain ou même esthétique.

Si l'installation d'une clôture ne nécessite pas nécessairement une autorisation urbanistique, quelques règles et principes doivent être rencontrés pour que votre clôture ait bonne figure !

Pour une clôture, les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

hauteur max : 2,00 m ;

•

soit être une clôture dans les matériaux suivants :

- > piquets reliés par des fils ou treillis, avec éventuellement à la base une plaque de béton ou un muret de 70 cm de haut
- > piquets reliés par 1 ou 2 transverses horizontales
 - > palissades en bois
 - > gabions de max 20 cm d'épaisseur ;

•

soit être une clôture située à l'arrière du bâtiment ou non visible depuis la voirie (le choix des matériaux est libre).

Pour un mur de soutènement, les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

hauteur max : 70 cm ;

•

matériaux : tout type, y compris en gabions.

Pour un portique ou portillon, les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

hauteur max : 2,00 m ;

•

il doit permettre une large vue sur la propriété.

> Si l'une de ces conditions n'est pas rencontrée, un permis d'urbanisme d'impact limité est requis sans le concours obligatoire d'un architecte.



17. JE SOUHAITE CLÔTURER MA PARCELLE, INSTALLER UN PORTIQUE OU CONSTRUIRE UN MUR DE SOUTÈNEMENT

QUELQUES PRÉCAUTIONS AVANT D'ENTAMER VOS TRAVAUX

Assurez-vous de ne pas créer de conflits avec les voisins : le Code Civil l'exige, votre clôture ne doit en aucun cas constituer une nuisance pour votre voisinage (pas de baisse de l'ensoleillement, pas de danger, respecter l'éventuel droit de passage de votre voisin, les règles en matière de mitoyenneté,...). Vous n'avez légalement pas l'obligation de leur parler de votre projet, mais c'est une bonne manière de vous assurer de ne pas créer de litiges.

Veillez à l'aspect extérieur de vos clôtures : même dispensé de permis, il est nécessaire que votre projet soit en harmonie avec les autres bâtiments environnants, ou du moins ne contraste pas trop.



Attention, pour vos clôtures, privilégiez les haies indigènes !

La plantation de haies n'est PAS soumise à permis d'urbanisme. Les haies composées de résineux tels que thuyas, épicéas, cyprès offrent sans doute l'avantage de créer un écran visuel toute l'année mais se limitent toutefois à n'être qu'un mur vert monotone, peu attrayant pour la vie sauvage.

Pensez donc à planter une haie naturelle avec des espèces adaptées au type de sol et à l'ensoleillement du lieu de plantation. Il est conseillé d'utiliser des arbres et arbustes indigènes de la région car ils offrent, mieux que d'autres, des ressources alimentaires à la faune sauvage.

Pour aller plus loin : Visites et lectures conseillées :

Le site <http://environnement.wallonie.be> (onglet Nature et forêts) reprend les conditions et la marche à suivre pour obtenir les subventions à la plantation de haies indigènes.

« Des haies pour demain », édité par le Service public de Wallonie. Disponible au numéro vert : 0800 11 901.



18. JE CONSTRUIS UN ABRI POUR MON ANIMAL DOMESTIQUE

Vous comptez construire un petit abri pour votre animal domestique (niche pour chien, poulailler, petite chèvrerie, volière, colombier, pigeonnier, un petit bâtiment pour abriter vos ruches (rucher),....). Vous pouvez être dispensé des formalités administratives si certaines conditions sont rencontrées.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

un seul abri par propriété c'est-à-dire qu'il n'en existe pas d'autre sur la propriété ;

•

dans l'espace de cours et jardins de votre habitation que cet espace soit situé en zone d'habitat ou en zone agricole ;

•

à 3,00 m au moins des limites mitoyennes ;

•

à 20,00 m au moins de toute habitation voisine ;

•

en dehors de l'axe de vue perpendiculaire à la façade arrière d'une habitation voisine ;

•

maximum 20 m² (25 m² pour un colombier) ;

•

volume sans étage ;

•

toiture à un versant, à deux versants de mêmes pente et longueur ou d'une toiture plate ;

•

hauteur max : 2,50 m sous corniche, 3,50 m au faite, 3,20 m à l'acrotère ;

•

matériaux : bois, grillage ou similaire à ceux du bâtiment principal existant.

• **Rucher** : bâtiment construit pour abriter des ruches.

> Si l'une de ces conditions n'est pas rencontrée, un permis d'urbanisme est requis avec le concours obligatoire d'un architecte. Toutefois, en zone agricole, la construction d'un petit abri pour animaux de 20 m² peut bénéficier d'une procédure simplifiée sans le concours obligatoire d'un architecte. Renseignez-vous auprès de votre administration communale.



19. JE SOUHAITE INSTALLER DES RUCHES

Vous rêvez de posséder des ruches ? Même s'il est très tentant d'installer des ruches dans son jardin, et poser un geste en faveur de la sauvegarde des abeilles, polliniser les fleurs de ses fruits et légumes et récolter du miel, ne s'improvise pas apiculteur qui veut. Si vos démarches urbanistiques sont allégées, le placement de ruches est encadré par d'autres réglementations (environnement, code rural,...), l'objectif étant de protéger aussi bien les abeilles que vos voisins.

Les conditions suivantes doivent être remplies pour être dispensé de permis :

Une ou plusieurs ruches par propriété ;

•

en zone agricole ou dans les espaces de cours et jardins.



LES BONNES ADRESSES DANS VOS DÉMARCHES

Un permis d'urbanisme est indispensable pour la construction. Il est aussi indispensable pour la modification ou la transformation de votre habitation. Exiger ce permis pour de gros travaux semble tout à fait normal; par contre, il serait excessif de demander un permis pour de simples travaux d'entretien. Mais, où se trouve la limite entre ces différents types de travaux ?

Pour savoir si les travaux que vous projetez nécessitent un permis ou peuvent être réalisés sans formalités, pour toute information concernant la situation urbanistique de votre bien, les délais, les coûts et les procédures, adressez-vous aux services compétents.

- Les services Urbanisme, Travaux ou Environnement, ainsi que le conseiller en Aménagement du Territoire de votre commune.
- La Direction Générale Opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (DGO4) – Site Internet : <http://codt.wallonie.be>
- Les Directions extérieures de la DGO4 (fonctionnaire délégué) - Site Internet : http://spw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/services/directionsext
- Les Maisons de l'Urbanisme de la Région wallonne - Site Internet : http://spw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/index.php/amenagement/maisonsurbanisme.

Parce que vous construisez une maison, effectuez des transformations, aménagez les abords de votre maison, vous participez également à l'aménagement de notre territoire. A vous d'en prendre les responsabilités et de participer ainsi à l'amélioration du cadre de vie que nous partageons !