

# URBANISME

## LA DECLARATION URBANISTIQUE PREALABLE

### QU'EST-CE QU'UNE DECLARATION URBANISTIQUE PREALABLE ?

En règle générale, il faut un permis d'urbanisme pour tous les actes et travaux relatifs à un bâtiment ou qui influencent l'environnement (Art. 84, §1<sup>er</sup> du CWATUP). Ce permis est délivré par la commune après avoir reçu, le cas échéant, l'avis du fonctionnaire compétent de la Région wallonne, appelé "le fonctionnaire délégué", le concours d'un architecte est en principe également requis.

Cependant, certains actes et travaux qualifiés « de minime importance » bénéficient d'une procédure allégée. La déclaration urbanistique préalable est une de ces formalités réduites (art. 84, §2, alinéa 2, 4° et 263 du CWATUP).

#### ***Une législation : le CWATUP***

*C'est dans le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) que l'on trouve la législation se rapportant à l'aménagement du territoire wallon.*

*Vous pouvez consulter cette législation sur le site juridique de la Région wallonne ([www.wallex.wallonie.be](http://www.wallex.wallonie.be)) et sur le site de la DGATLP ([www.mrw.wallonie.be/dgatlp](http://www.mrw.wallonie.be/dgatlp)).*

*Renseignez-vous et reportez-vous aux bonnes adresses.*

---

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

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

## **QUELLES SONT LES CONDITIONS D'APPLICATION DE LA DECLARATION URBANISTIQUE PREALABLE ?**

Il ne suffit pas que votre projet figure dans la liste des actes et travaux soumis à déclaration urbanistique préalable (art. 263, §1<sup>er</sup>) afin de pouvoir bénéficier de cette démarche administrative simplifiée, vous devez en effet respecter :

- > des **conditions générales** (art. 84, §2 alinéa 3 et art. 263 alinéa 1<sup>er</sup>) :
  - aucune dérogation possible à une disposition légale, décrétole ou réglementaire, (vous devez respecter les prescriptions d'un permis de lotir, d'un PCA, du plan de secteur,...la construction d'une piscine en zone d'espaces verts ne sera, par exemple, pas possible) ;
  - pas d'actes et de travaux préparatoires qui nécessitent un permis d'urbanisme (*par exemple, si vous devez abattre un arbre remarquable pour effectuer des travaux de minime importance, vous devez demander un permis d'urbanisme pour abattre cet arbre*) ;
  - l'autorisation ne porte pas sur un bien qui bénéficie d'une protection patrimoniale.
- > les **conditions particulières** des actes et travaux qui sont soumis à déclaration urbanistique préalable (dimension, volume, emplacement...) (art. 263 du CWATUP).

D'une manière générale, si vous éprouvez des doutes quant au respect de toutes ces conditions, reportez-vous aux bonnes adresses ou adressez-vous à votre Administration communale.

## **QUELLES SONT LES DEMARCHES A EFFECTUER ?**

### **1. Comment se présente une déclaration urbanistique préalable ?**

Il s'agit d'une lettre dans laquelle vous déclarez que vous souhaitez entamer des actes et travaux qui figurent sur la liste visée à l'article 263 §1<sup>er</sup>. Cette lettre doit être accompagnée :

- > d'un extrait cadastral relatif au bien immobilier dont la date de validité n'est pas supérieure à 1 an (à la date de la déclaration);
- > de trois photos numérotées de la localisation des actes et travaux (les endroits de prise de vue doivent être mentionnés sur l'extrait cadastral) ;

---

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

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

- > d'une description littérale ou graphique de l'implantation, d'un croquis à l'échelle des actes et travaux projetés, et d'une documentation technique, le cas échéant, s'y rapportant.

***Existe-t-il des formulaires ?***

*Vous pouvez vous procurer le formulaire-type de déclaration urbanistique préalable en vous adressant à votre Administration communale.*

## **2. Quelle est la procédure ? (art 263 §2)**

Vous adressez la déclaration par envoi ou par dépôt, contre récépissé, au collège des bourgmestre et échevins, avec copie conforme au fonctionnaire délégué.

Le collège des bourgmestre et échevins examine tous ces documents, détermine si la déclaration est recevable et vous en informe (une copie est adressée également au fonctionnaire délégué) dans les quinze jours à dater de la réception de la déclaration.

Il existe trois types de causes d'irrecevabilité de la déclaration:

- > Elle a été adressée ou déposée en violation de ce que le CWATUP prévoit ;
- > Il manque un ou plusieurs des documents nécessaires (extrait cadastral, plan d'implantation,...) ;
- > les conditions générales et/ou particulières ne sont pas toutes rencontrées (par exemple si la déclaration porte sur des actes et travaux qui sont soumis à permis d'urbanisme ou si tous les critères techniques (dimension, implantation, ...) ne sont pas rencontrés) .

## **3. Que se passe-t-il si ma déclaration est irrecevable ?**

Si le collège des bourgmestre et échevins estime votre déclaration irrecevable, il doit vous en expliquer les raisons en précisant, le cas échéant, les pièces manquantes à votre dossier. La procédure de déclaration doit alors être recommencée.

---

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

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

#### 4. Que se passe-t-il si ma déclaration est recevable ?

En cas de déclaration recevable, vous pouvez passer à l'exécution des actes et travaux vingt jours après avoir adressé la déclaration.

Vous devez afficher la déclaration sur le terrain à front du domaine public et visible à partir de celui-ci pendant toute la durée de l'exécution des actes et travaux.

Le collège des bourgmestre et échevins classe votre déclaration dans un registre qui est tenu à la disposition des tiers intéressés.

***Attention !***

***Le fait que votre déclaration ait été jugée recevable ne préjuge pas de l'obtention d'autres autorisations nécessaires (permis d'environnement notamment, permis de location,...).***

#### 5. Existe-t-il des recours ?

Il n'y a pas de recours organisé. En effet, accuser réception et se prononcer sur la recevabilité ou non de la déclaration n'est pas à considérer, à proprement parlé, comme une décision susceptible de recours.

## **POUR QUELS ACTES ET TRAVAUX FAUT-IL UNE DECLARATION?**

Une multiplicité de situations ...

Sous réserve des conditions générales, il est indispensable d'obtenir une déclaration urbanistique préalable pour certains actes et travaux répondant à des critères très précis (art. 263 §1<sup>er</sup> du CWATUP).

Il en va ainsi pour :

---

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

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

**Attention**

***Si vous ne respectez pas toutes les conditions, un permis sera vraisemblablement requis. Reportez-vous à la fiche TMI pour connaître toutes les catégories d'actes et travaux de minime importance.***

- > Ouvrir ou modifier des baies dans un mur (art. 263 §1er 1°) si :
  - les murs du bâtiment ne sont pas construits sur l'alignement ;
  - l'ouverture ou la modification des baies est caractérisée par une dominante verticale ;
  - l'ouverture ou la modification des baies est exécutée dans les mêmes matériaux que ceux du mur où elle est pratiquée.
- > Construire un volume secondaire ou remplacer un volume secondaire existant accolé (destiné ou non à l'habitat) (art. 263 2° a) si :
  - il est situé dans les cours et jardins ;
  - il n'y en a qu'un par propriété ;
  - il ne comporte pas d'étage ;
  - il est situé à l'arrière du bâtiment principal ou en recul d'au moins 4 m de l'alignement ou raccordé à ce bâtiment par un volume à toiture plate ;
  - sa surface maximale est de 30 m<sup>2</sup> (le cas échéant, volume de raccord compris) ;
  - la hauteur maximale est de 3 m à la corniche et 5 m au faîte ;
  - le niveau de la gouttière est inférieur au niveau de la gouttière du volume principal ;
  - il est couvert d'une toiture à un versant ou à deux versants de mêmes pente et longueur ;
  - les matériaux de parement des murs et de couverture de la toiture sont le vitrage ou bien ils sont similaires aux matériaux du bâtiment existant ;
  - l'ensemble des ouvertures qui s'y trouvent est caractérisé par une dominante verticale ;
  - il est situé à minimum 1,90 m de la limite de propriété.

Attention, pour les serres et les vérandas, dispense d'architecte (art. 265 3°) seulement si la serre ou la véranda

- est accolée au bâtiment principal ;
- ne comporte pas d'étage ;
- ne dépasse pas 3,50 m de profondeur.

---

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

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

- > Construire un volume secondaire ou remplacer un volume secondaire existant isolé (non destiné à l'habitat) (art. 263 2° b))
  - Il est situé dans les cours et jardins ;
  - Il n'y en a qu'un par propriété ;
  - il ne comporte pas d'étage ;
  - il est situé à l'arrière d'un bâtiment existant;
  - sa superficie maximale est de 20 m<sup>2</sup> ;
  - sa toiture est à deux versants de mêmes pente et longueur;
  - les matériaux de parement des murs et de couverture de la toiture sont le bois ou le vitrage ou bien ils sont similaires aux matériaux du bâtiment principal ;
  - il est érigé à 1,90 m minimum de la limite mitoyenne.

Attention, pour les serres et les vérandas, il n'y a pas de dispense d'architecte (art. 265 3°) lorsqu'elles sont isolées du bâtiment principal.

- > Démolir un volume secondaire (accolé ou isolé) (art. 263 §1er 3°) si :
  - il ne comporte pas d'étage ni de sous-sol ;
  - sa superficie est inférieure à 30 m<sup>2</sup>;
  - il n'est pas érigé sur l'alignement.
- > Construire un abri pour animaux (art. 263 §1<sup>er</sup> 2° c) si :
  - il est situé dans les cours et jardins ;
  - sa superficie maximale est de 15 m<sup>2</sup> (25 m<sup>2</sup> pour les colombiers) ;
  - sa hauteur maximale est de 2,50 m sous corniche et 3,50 m au faîte ;
  - les matériaux de parement des élévations sont le bois ou le grillage ou bien ils sont similaires aux matériaux du bâtiment principal existant.
  - il est implanté à minimum 3 m des limites de propriété ;
  - il est implanté à minimum 20 m de toute habitation voisine.
- > Installer un rucher (art. 263 §1<sup>er</sup> 2° d) si :
  - il est situé dans les cours et jardins ;
  - il respecte les conditions du code rural : il est établi à minimum 20 m de toute habitation voisine ou du domaine public (ou à minimum 10 m si un obstacle plein de 2 m de hauteur au moins l'en sépare).
- > Installer une clôture, une haie, un portique ou un portillon (art. 263 §1er 2° e) dans les cours et jardins et si vous ne respectez pas toutes les conditions pour une dispense complète de permis d'urbanisme (art. 262,4° ,f)

---

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

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

- > Aménager une piscine (art. 263 §1<sup>er</sup> 2° f) si :
  - la piscine est située dans les cours et jardins ;
  - il n’y en a qu’une par propriété ;
  - elle ne nécessite aucune modification sensible du relief du sol ;
  - elle n’est pas couverte ;
  - la superficie maximale est de 75 m<sup>2</sup>.
- > Cultiver des sapins de Noël (art. 263 §1<sup>er</sup> 5°)
- > Etablir ou modifier un système de drainage dans une zone non destinée à l’urbanisation (art. 263 §1<sup>er</sup> 6°)
- > Construire des silos de stockage pour les exploitations agricoles (art. 263 §1<sup>er</sup> 4° a) si :
  - le silo est en tout ou en partie enterré ;
  - le niveau supérieur des murs de soutènement n’excède pas de 1,50 m le niveau du relief naturel du sol.
- > Etablir une dalle de fumière pour les exploitations agricoles (art. 263 §1<sup>er</sup> 4° b) si :
  - le niveau supérieur de la dalle ou des murs de soutènement n’excède pas de 1,50 m le niveau du relief naturel du sol ;
  - l’implantation est distante de 3 m minimum des limites mitoyennes ;
  - l’implantation est distante de 20 m minimum de toute habitation autre que celle de l’exploitant.
- > Pose d’une citerne de récolte ou de stockage d’eau ou d’effluents d’élevage pour les exploitations agricoles (art. 263 §1<sup>er</sup> 4° b) si :
  - la citerne est en tout ou en partie enterrée ;
  - le niveau supérieur du mur de soutènement n’excède pas 0,50 m ;
  - la citerne est implantée à 3 m minimum du domaine public ;
  - la citerne est implantée à 10 m minimum de tout cours d’eau navigables ou non navigables ;
  - la citerne est implantée à 20 m minimum de toute habitation autre que celle de l’exploitant.

---

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

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

***N'entreprenez pas de travaux sans vous renseigner préalablement !***

*Les cas sont multiples et les situations variées : nous vous conseillons de bien vous renseigner avant de commencer les travaux. Il se peut que vous ayez l'intention d'entreprendre de toute bonne foi des travaux sans savoir qu'un permis d'urbanisme est nécessaire. Un règlement communal ou régional d'urbanisme (RCU ou RRU) peut parfois être plus sévère et imposer un permis d'urbanisme pour certains actes et travaux qui ne sont pas visés par le CWATUP.*

*Epargnez-vous des soucis et des ennuis inutiles et adressez-vous à votre Commune. Pensez éventuellement à consulter votre notaire ou votre architecte ou reportez-vous aux bonnes adresses.*

## **FAUT-IL UN ARCHITECTE ?**

En principe, si vous respectez toutes les conditions prévues, les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme mais soumis à déclaration urbanistique préalable, le recours à un architecte n'est pas obligatoire (art. 265 du CWATUP).

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](http://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](mailto:info@espace-environnement.be) - site Internet : [www.espace-environnement.be](http://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 »