

LE PERMIS D'URBANISATION



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE
DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DU LOGEMENT, DU PATRIMOINE ET DE L'ÉNERGIE

LE PERMIS D'URBANISATION - Décret du 30 avril 2009 - AGW du 30 juin 2009 - CM du 3 juin 2010



Service public de Wallonie

juin 1966, il y a 44 ans !

Province de LIEGE
Commune de PLAINEVAUX

PERMIS DE LOTIR

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,
Vu la demande introduite par M^r Frédéric BRACONIER, rue Strivay, à PLAINEVAUX
(réintroduction du lotissement ayant
été relative à un lotissement à créer à Plainevaux; fait l'objet du permis du 26/2/1966;
Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 26 Janvier 1966.
Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;
Vu l'article 90, 6° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la
susdite loi;
Vu l'arrêté royal du 19 avril 1962 sur l'instruction des demandes de permis de lotir;
Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le lotissement, de
plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi;
Attendu que le dispositif de l'avis émis en application de la susdite loi par le
fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire
est libellé comme suit: n° 10-256-5/10 du 9 Juin 1966. AVIS FAVORABLE.
aux conditions suivantes:
1°) Les lots n° 3993, 3994, 3995, 3996 et 3997 seront exclus du présent
accord tant que le tracé de la route n° 4 qui les dessert et qui tra-
averse une parcelle communale boisée n'aura pas été approuvé par le Conseil
communal de Plainevaux; il y a lieu également d'exclure provisoirement
le lot n° 315 sur lequel la route n° 4 pourrait être éventuellement dé-
placée;
2°) quoique l'auteur du projet ait, à ce sujet, je suppose que les zones
1, 2 et 3 indiquées sur le nouveau plan correspondront respectivement
aux zones C, B et A du premier projet, c'est-à-dire:
Zone 1.- Constructions à deux niveaux; 6m.25 maximum sous corniche; toi-
tures à deux ou plusieurs versants, de pente de 22,5° minimum;
hauteur maximum au faîtage: 10 m.
J'ajoute à ces prescriptions qu'il est bien entendu que le fai-
tage sera fixé à 40°.
Zone 2 : bungalows couverts de toitures à deux pentes minimum, de 22,5°
de pente maximum; hauteur sous corniche prise au niveau haut du
terrain: 4 m. maximum.

(voir suite au verso)

ARRETE

Article 1er. Le permis de lotir est délivré à M^r BRACONIER Fréd. qui devra:
1° respecter les conditions prescrites par l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire
délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire;
2°

Article 2. Expédition du présent arrêté est transmis au demandeur et au fonctionnaire
délégué de l'Administration de l'Urbanisme.
Le 15 Juin 1966.

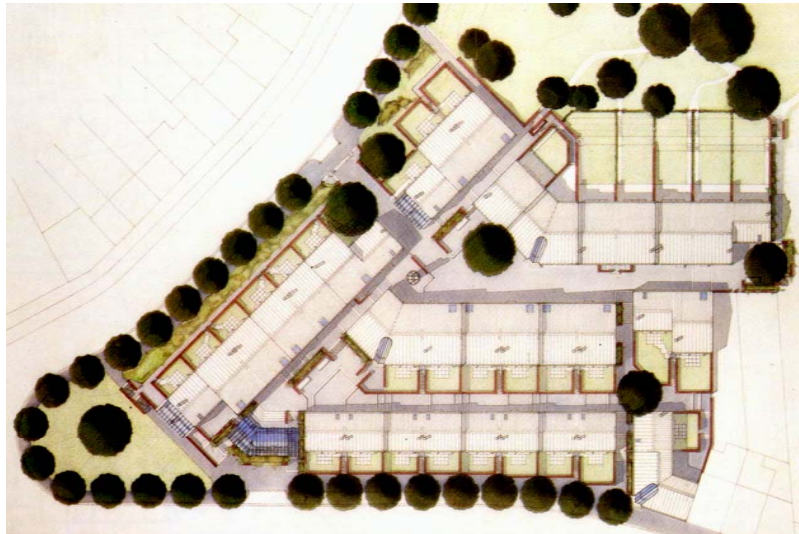
Par le Collège:
Le Bourgmestre



- Permis de lotir +
- plan terrier +
- cahier de prescriptions

Cohérence d'ensemble :

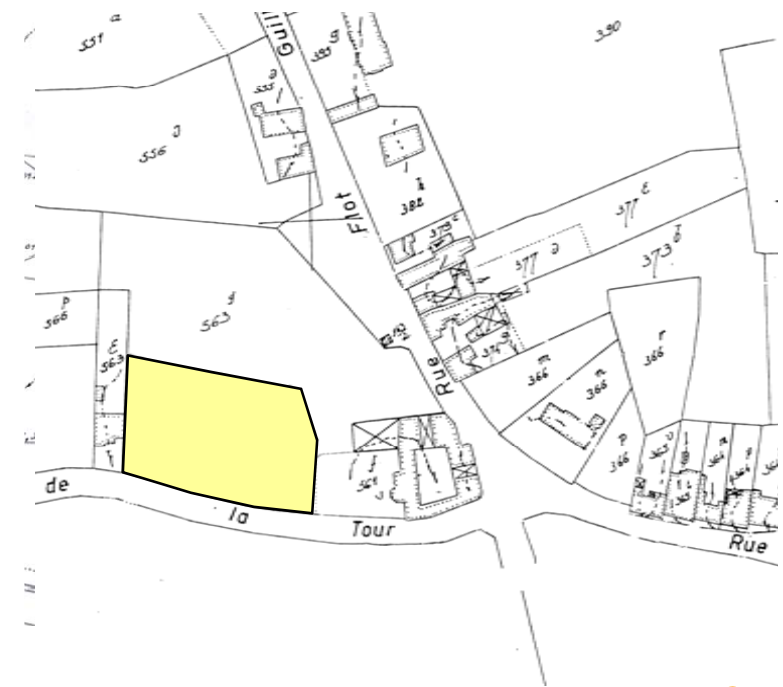
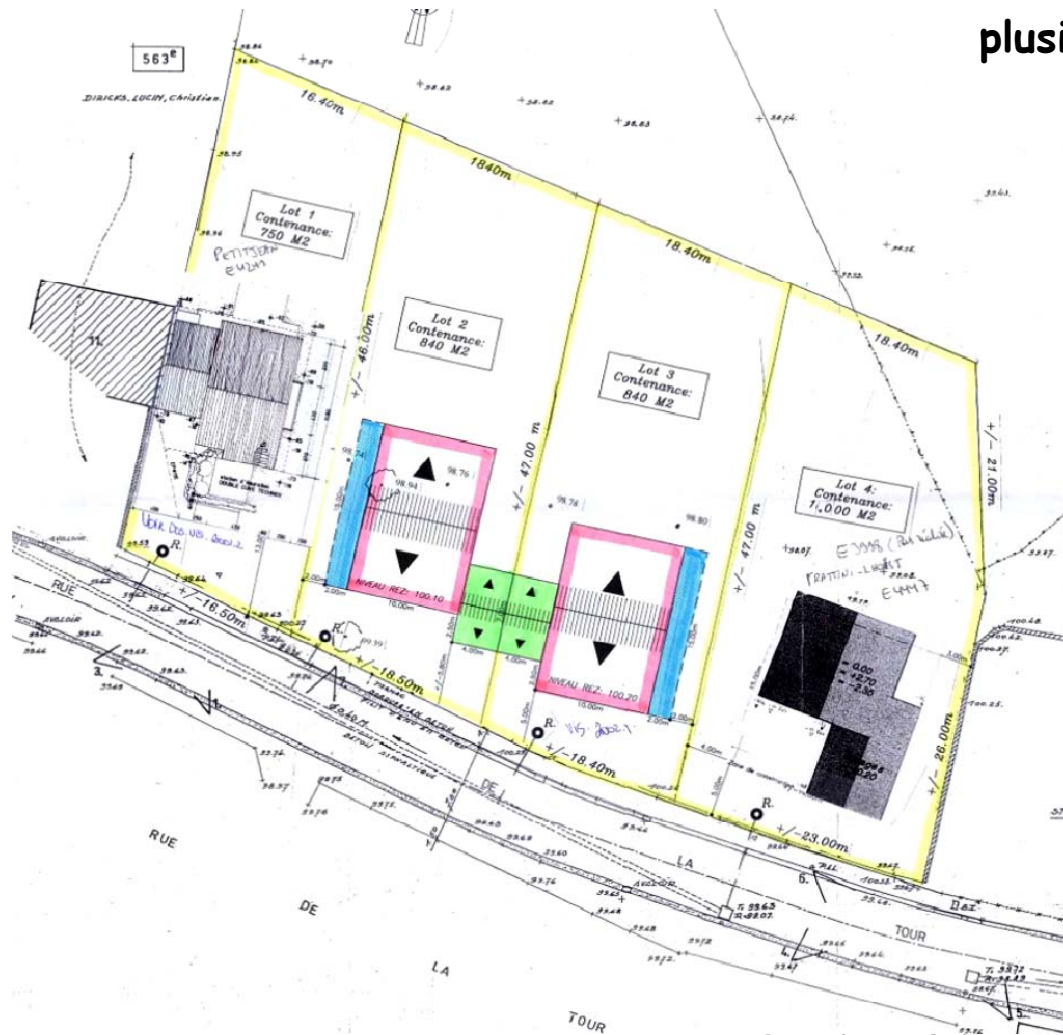
- le permis d'urbanisme de constructions groupées (+ abrog. Art 126)
- un promoteur (un architecte)
- un chantier



LIEGE - QUARTIER BERNALMONT

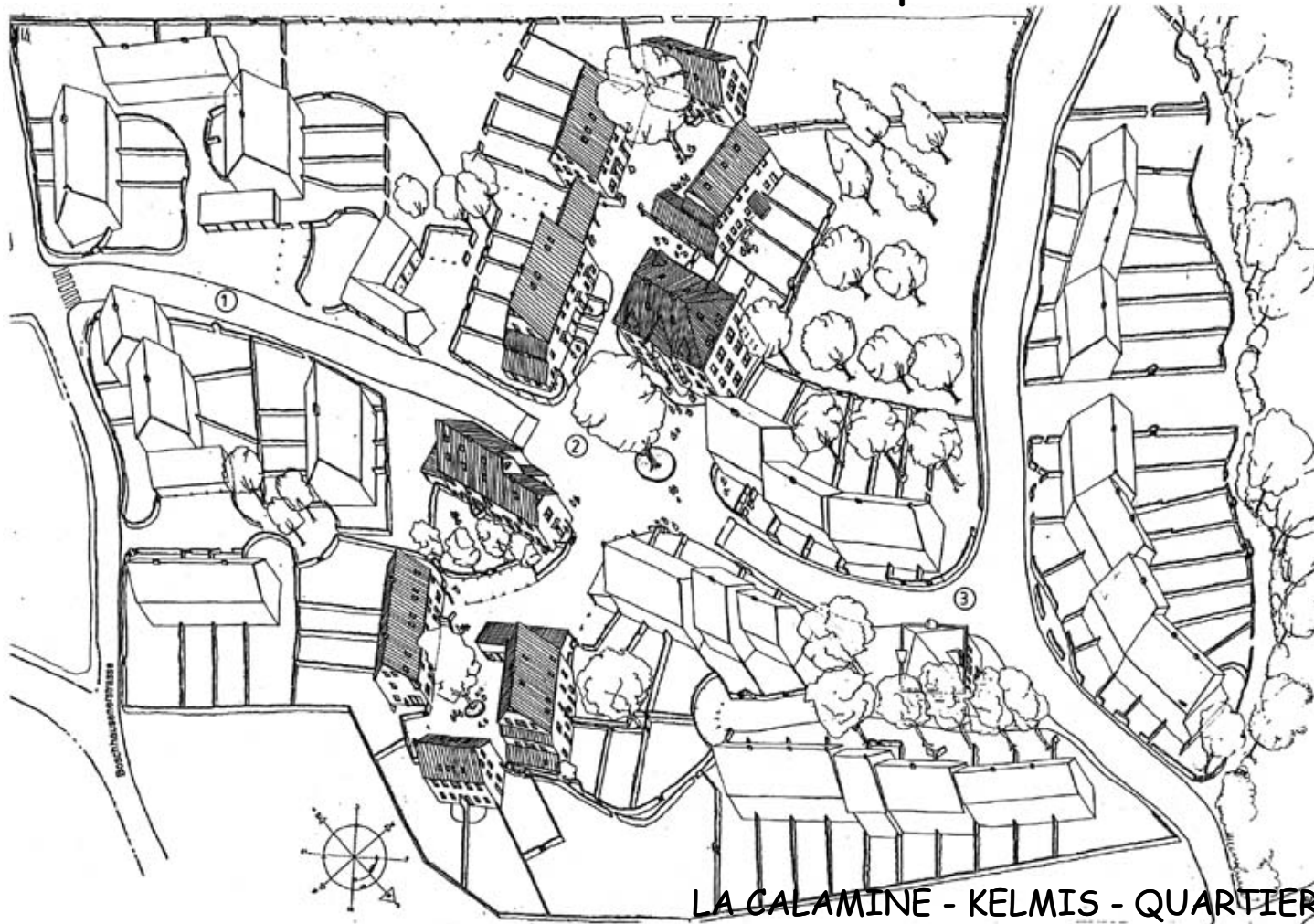
Cohérence d'ensemble : - le permis de lotir

plan de lotissement et prescriptions
plusieurs acteurs
plusieurs chantiers

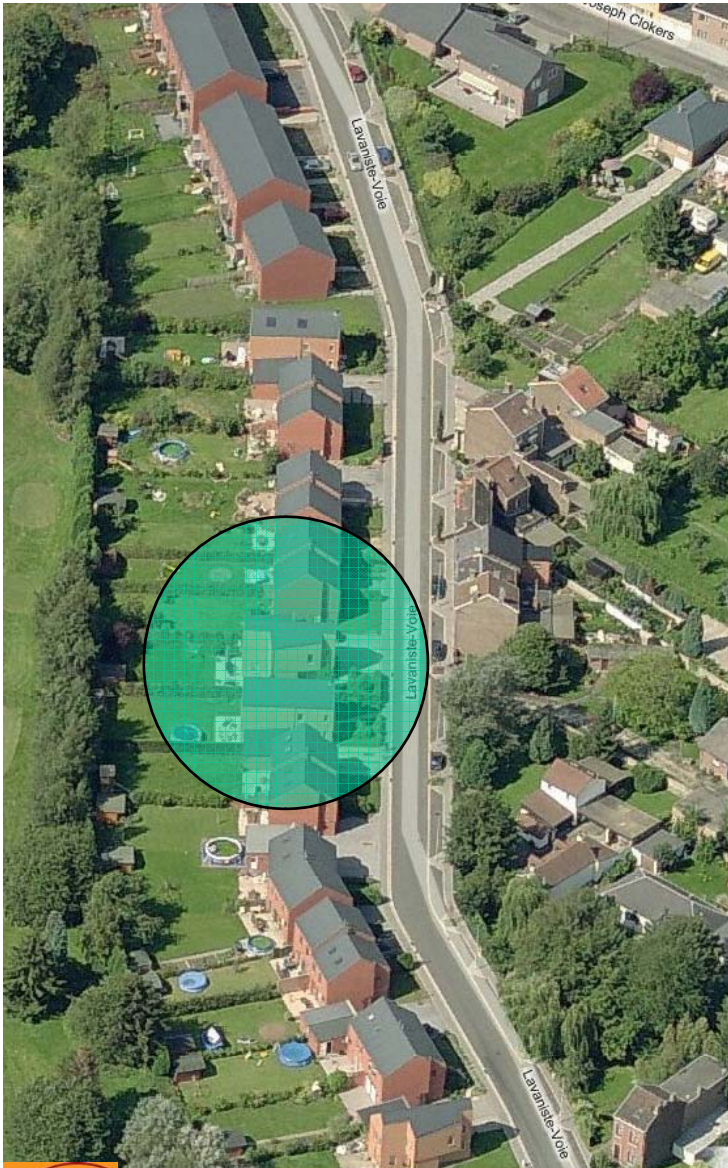


Implications juridiques & administratives :

- le permis d'urbanisme de constructions groupées
une autorisation (CBE + FD)
du producteur au consommateur



LA CALAMINE - KELMIS - QUARTIER NOS CITE



LIEGE - LAVANISTE VOIE

LE PERMIS D'URBANISATION - Décret du 30 avril 2009 - AGW du 30 juin 2009 - CM du 03 juin 2010

Implications juridiques & administratives :

- le permis de lotir

pls autorisations (CBE)

code de bonnes pratiques

règles de droit

- entre propriétaires
- >< tiers
- >< commune/région



LIEGE - Rocourt

*permis d'urbanisation = + conception urbanistique
- règles de droit*

Extraits des commentaires des articles et de l'exposé des motifs:

PERMIS DE LOTIR

1er OBJECTIF : protection des acquéreurs

- ⇒ COMPOSITION URBANISTIQUE (plan et division)
- ⇒ VALEUR REGLEMENTAIRE

CONSEQUENCE :

- ⇒ FIGE LA TRAME PARCELLAIRE
- ⇒ ✕ ADAPTATION ⇔ famille, économie, foncier, énergie, mobilité...

NOUVELLE REPONSE :

- ⇒ COMPOSITION URBANISTIQUE D'ENSEMBLE
- ⇒ MOTEUR : ESPACE PUBLIC (~~PARCELLAIRE~~)
- ⇒ EVOLUTION PERMIS DE LOTIR NON PERIMES



ART.89 §1 ⇒ ART.88 & ART.90

"Procéder à l'urbanisation" d'un bien :

- **conception urbanistique** (<> règles)
- **visé principalement** (cfr art. 26 : ZH)
 - ⇒ **construction/placement d'installations**
 - ⇒ **habitat (tout ou partie)** - intention subjective du proprio

MISE EN ŒUVRE :

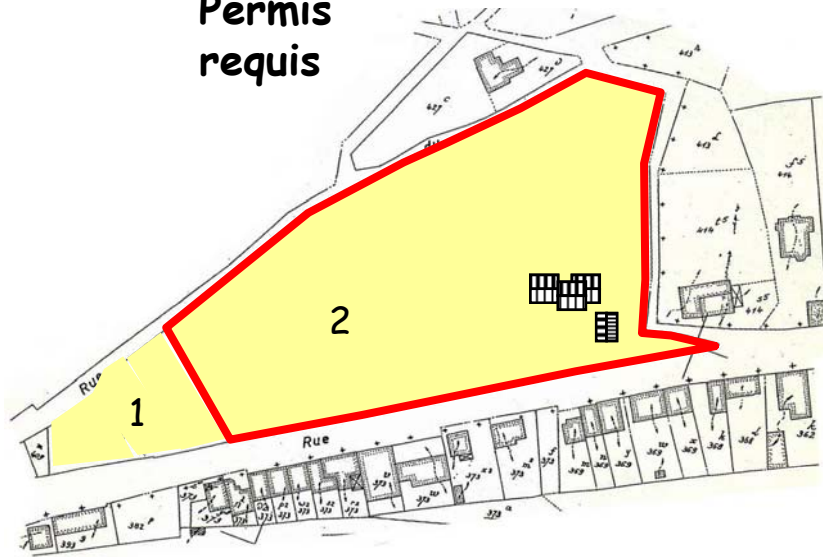
1° DIVISION (cadastrale) du bien - idem P.Lo

- ≥ 2 lots non bâtis
- vente/cession ≥ 1 lot (habitat)
- acte constitutif de droit réel

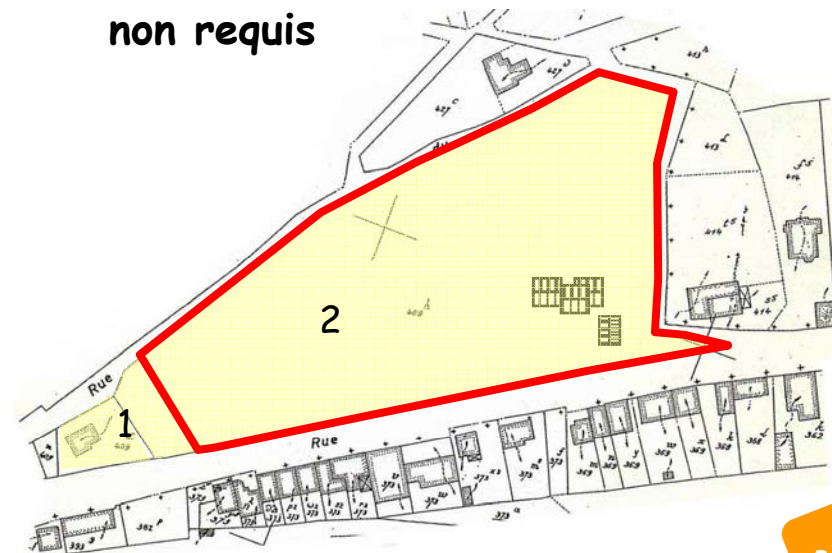


2° OCTROI ≥ 1 P.U.

Permis requis



Permis non requis



EXCLUSION - idem P.Lo.

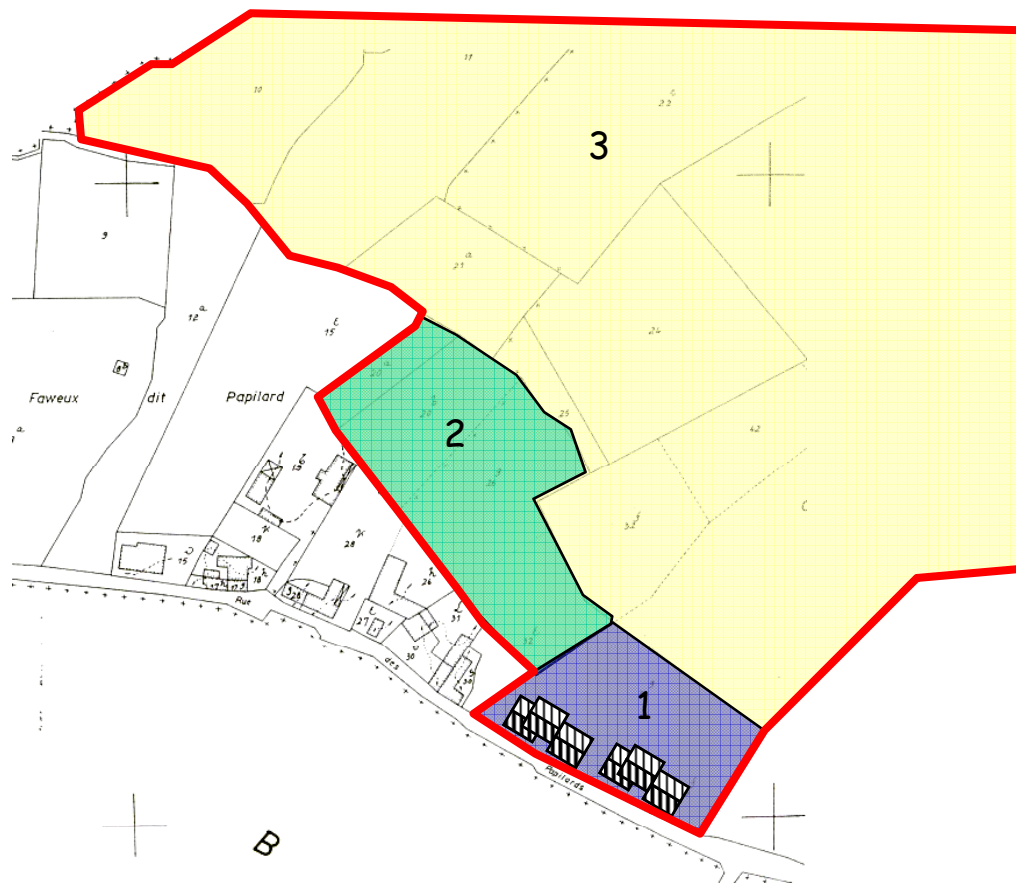
- non destiné (principalement) à l'habitation
- inapte \Leftrightarrow technique/juridique
- construit/utilisé (art. 84§1er,1^o)

OPPORTUNITE :

*Lot 1: destiné à la construction
d'immeubles d'habitation;*

*Lot 2: non constructible:
valorisation paysagère
(prescriptions spécifiques).*

Lot 3: à exclure du périmètre.



3 VOLETS DU PERMIS D'URBANISATION *(portée et valeur réglementaire ≠)* :

- *Les options d'aménagement*
- *L'option architecturale d'ensemble*
- *Les prescriptions*

POUR DEFINIR :

- ***BASES « CONCEPTION URBANISTIQUE »***

- ***REFERENCES REGLEMENTAIRES :***

- *division/vente lots*
- *élaboration des projets architecturaux*
- *gestion des permis d'urbanisme*
 - *décision CBE,*
 - *décision suspension du FD,*
 - *recours administratifs,*
 - *recours au CE.*

***COMMENT FAIRE POUR NE RIEN CONFONDRE ?...
SECURITE JURIDIQUE !***



3 VOLETS DU PERMIS D 'URBANISATION *(portée et valeur réglementaire ≠) :*

- Les options d'aménagement
- L'option architecturale d'ensemble
- Les prescriptions

Options d'aménagement

- affectation
- densité
- accès - voies internes - organisation des espaces
- zones bâties - non bâties
- plantations...

Option architecturale d'ensemble

- harmonie d'ensemble
- concerne constructions
- implantation - façade - volumétrie - matériaux -...

Prescriptions

- réponse individuelle
- concerne constructions et abords



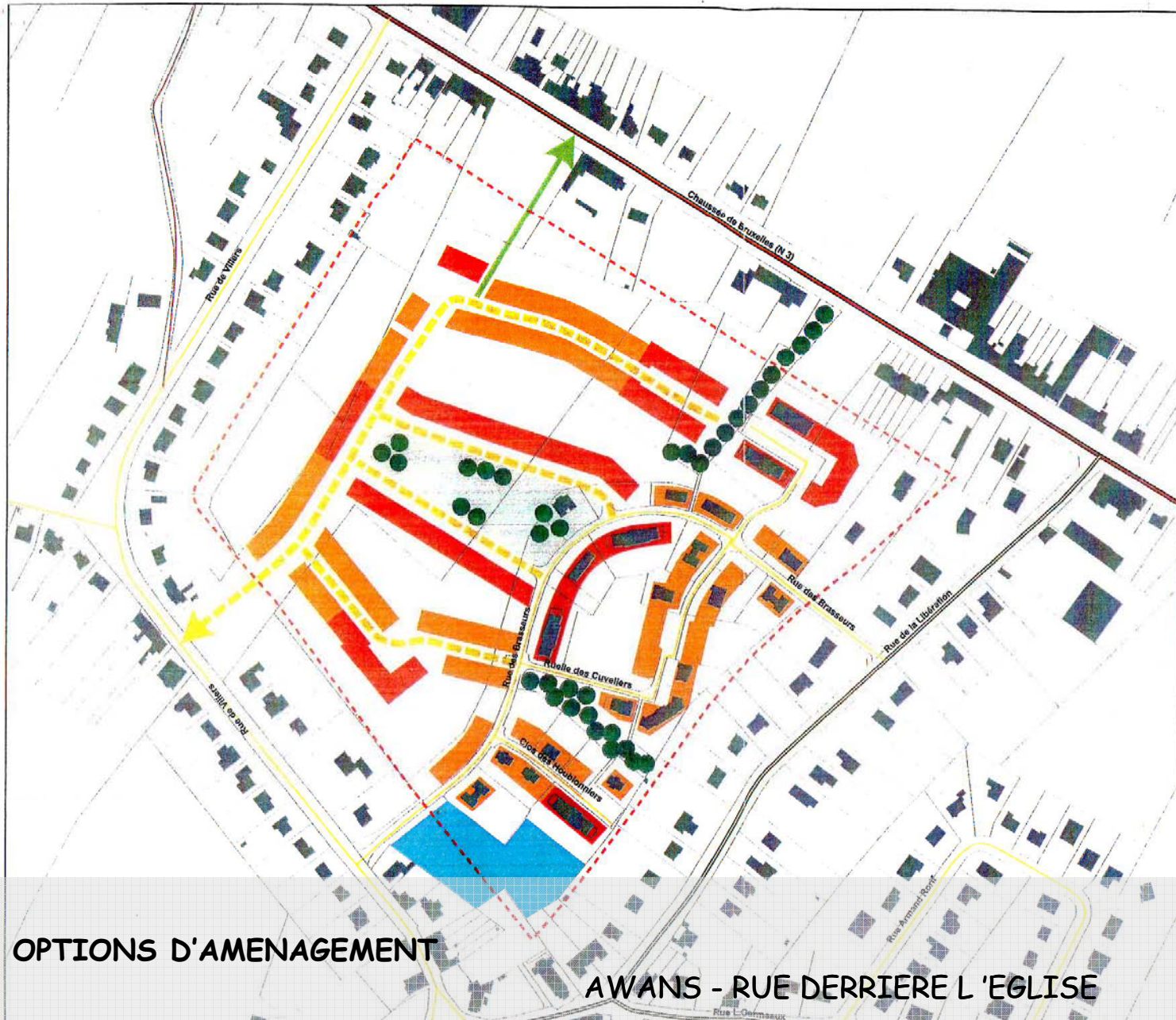
Options d'aménagement (idem RUE - art.33 §2, 1°)

- 1) énergie
- 2) transports (mobilité ?)
- 3) infrastructures
- 4) réseaux techniques
- 5) paysage
- 6) urbanisme
- 7) architecture
- 8) espaces verts (espaces publics ?)

⇔ REPONSE CONTEXTUELLE

PAS DE DEROGATION ... MODIFICATION du PU° (ou par RUE)

options d'aménagement = principes fondateurs •/• contexte.



Légende

- Limite de parcelle cadastrale
- DM
- Réseau routier
- Route Régionale
- Route de liaison
- Route locale
- Chemin vicinal
- - - Limite de la zone d'aménagement communal concerté
- Voie à créer
- Lignes piétonnes à créer
- Espace vert d'intérêt collectif
- Equipement communal
- Constructions léguées de maisons jumelles
- Constructions léguées de maisons isolées
- Frange boisée conservée

**ZONE D'AMENAGEMENT COMMUNAL CONCERTÉ
HOGNOUIL**

RAPPORT URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

Commune de :
AWANS
(MS : 82006)

OPTIONS D'AMENAGEMENT		9
DATE: Octobre 2008	REVISION: 1/2.000	
<small>SOURCES : SPW (P) - Plan d'occupation des sols (POS) 2007 MUR (P) - Plan de zonage d'occupation des sols (PZO) 2007 AW (P) - Plan de zonage d'occupation des sols (PZO) 2007 AW (P) - Plan de zonage d'occupation des sols (PZO) 2007 AW (P) - Plan de zonage d'occupation des sols (PZO) 2007</small>		
<small>MATRIÈRE POSITIVE : COMMUNE D'AWANS 4, Rue des Ecluses - 4300 HOGNOUIL 100, Rue des Ecluses - 4300 HOGNOUIL 100, Rue des Ecluses - 4300 HOGNOUIL</small>		

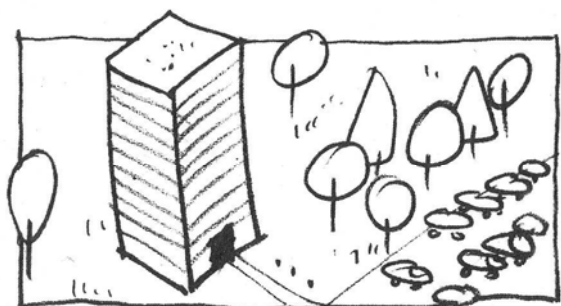
OPTIONS D'AMENAGEMENT

AWANS - RUE DERRIERE L'EGLISE

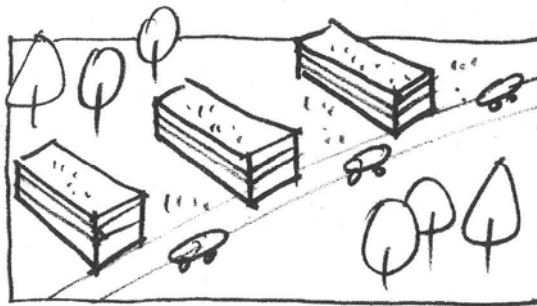


OPTION D'AMENAGEMENT = DENSITE \Rightarrow 24 logements

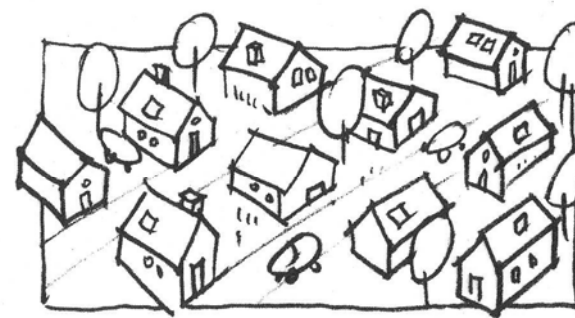
Un COS de densité bâtie de 0,5 c'est au choix:



Une tour de 11 étages



Des petits immeubles de trois niveaux



24 maisons individuelles

OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE ? ? ?

rappel : dérogation - art. 113/114

A QUOI ?

- RGU
- RCU
- PCA
- Plot

SI COMPATIBLE

- DESTINATION GENERALE DE LA ZONE
- OPTIONS URBANISTIQUES/
ARCHITECTURALES

-
- OPTION ARCHITECTURALE
D'ENSEMBLE
 - PRESCRIPTIONS

SI COMPATIBLE

- OPTIONS (URBANISTIQUES) D'AMENAGEMENT

POUR AUTANT QUE

- respecter/structurer/recomposer LIGNES DE FORCE DU PAYSAGE
- caractère exceptionnel
- enquête publique
- consultations

dérogation - art. 114

- *OPTIONS D'AMENAGEMENT ⇒ MODIFICATION P.U°.*
- *OPTION D'ARCHITECTURE D'ENSEMBLE ⇒ DERO FD*
- *PRESCRIPTIONS ⇒ DERO CBE (sauf art.127 §1er)*

Option architecturale d'ensemble

COMPOSITION

- 1) 3D
- 2) plan masse + parcellaire (valeur indicative)
- 3) zones constructibles
- 4) gabarits
- 5) espaces publics
- 6) constructions/équipements publics ou communautaires

OBJECTIFS

- valeur d'ensemble <> juxtaposition habitat individuel
- illustration
 - du quartier
 - du contexte (paysage, espaces publics)
 - ⇒ adéquation projet/contexte
 - ⇒ perception de l'acquéreur
- impact DERO
- concrétisation des options d'aménagement (énergie...)

option architecturale d'ensemble = principes de composition architecturale d'ensemble



QUESTIONS:

SI DERO POSSIBLE (sauf parcellaire)

1) VALEUR REGLEMENTAIRE ???

- 3D
- zones constructibles,
- gabarit

ainsi que, le cas échéant,

- fonctions complémentaires,
- espaces publics,
- constructions/équipements publics ou communautaires

REPONSE : *c'est réglementaire,*

mais 3D = expression d'une potentialité en fonction d'un choix subjectif et exemplatif

2) 3D : QUELLE REPRESENTATION ?

OPTION D'ARCHITECTURE D'ENSEMBLE

PRESCRIPTIONS des constructions et abords

OBJECTIFS

- intégrer constructions individuelles
- préciser au delà de l'option architecturale d'ensemble
- aide à l'autorité

SI RGS A/RGBSR/RCU ⇒ PRESCRIPTIONS **NON** OBLIGATOIRES

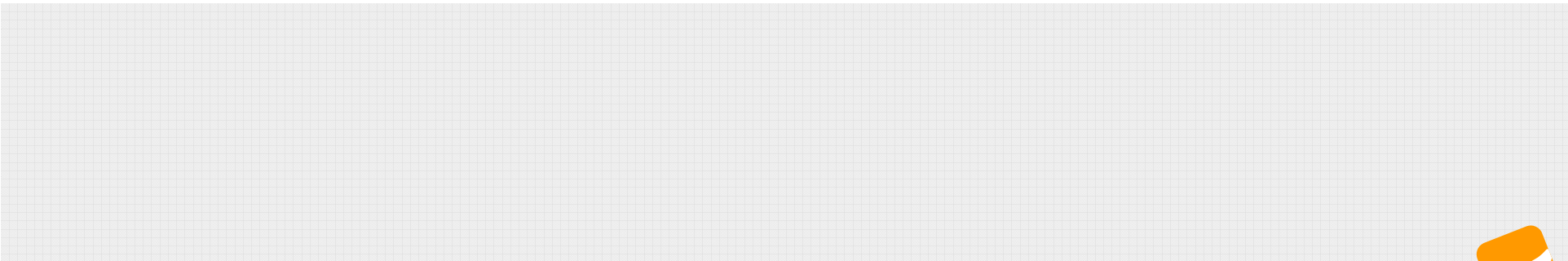
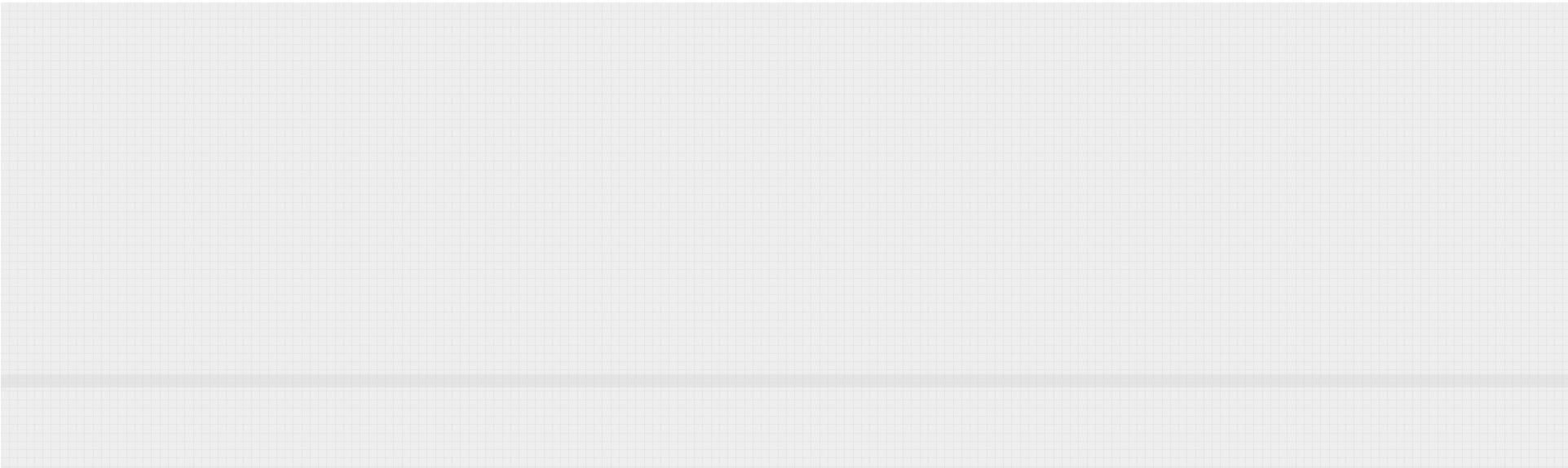
AINSI

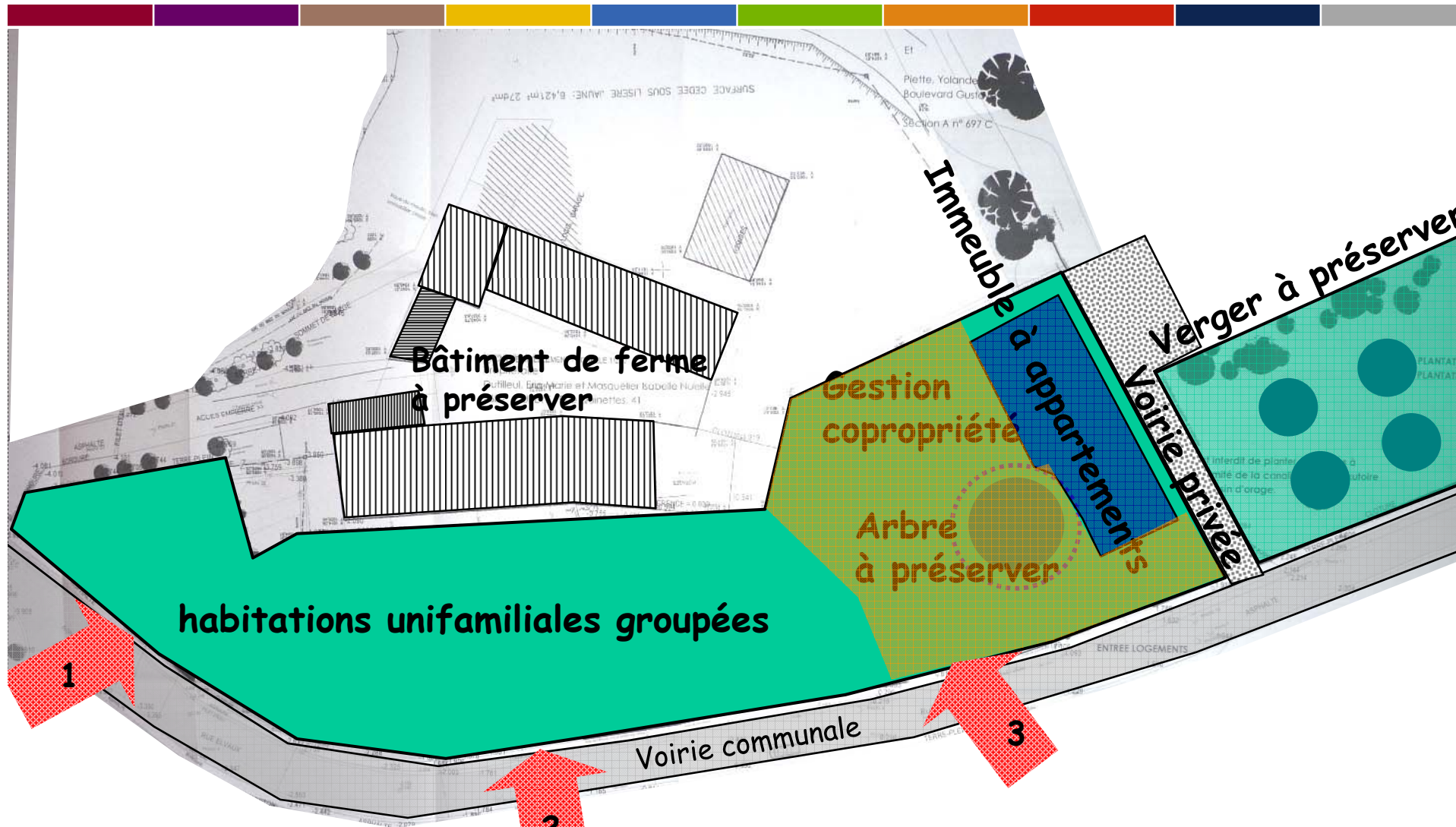
SI RGBSR + PRESCRIPTIONS ⇒ DERO DU FD + CBE

SI RGBSR + ~~PRESCRIPTIONS~~ ⇒ DERO DU FD



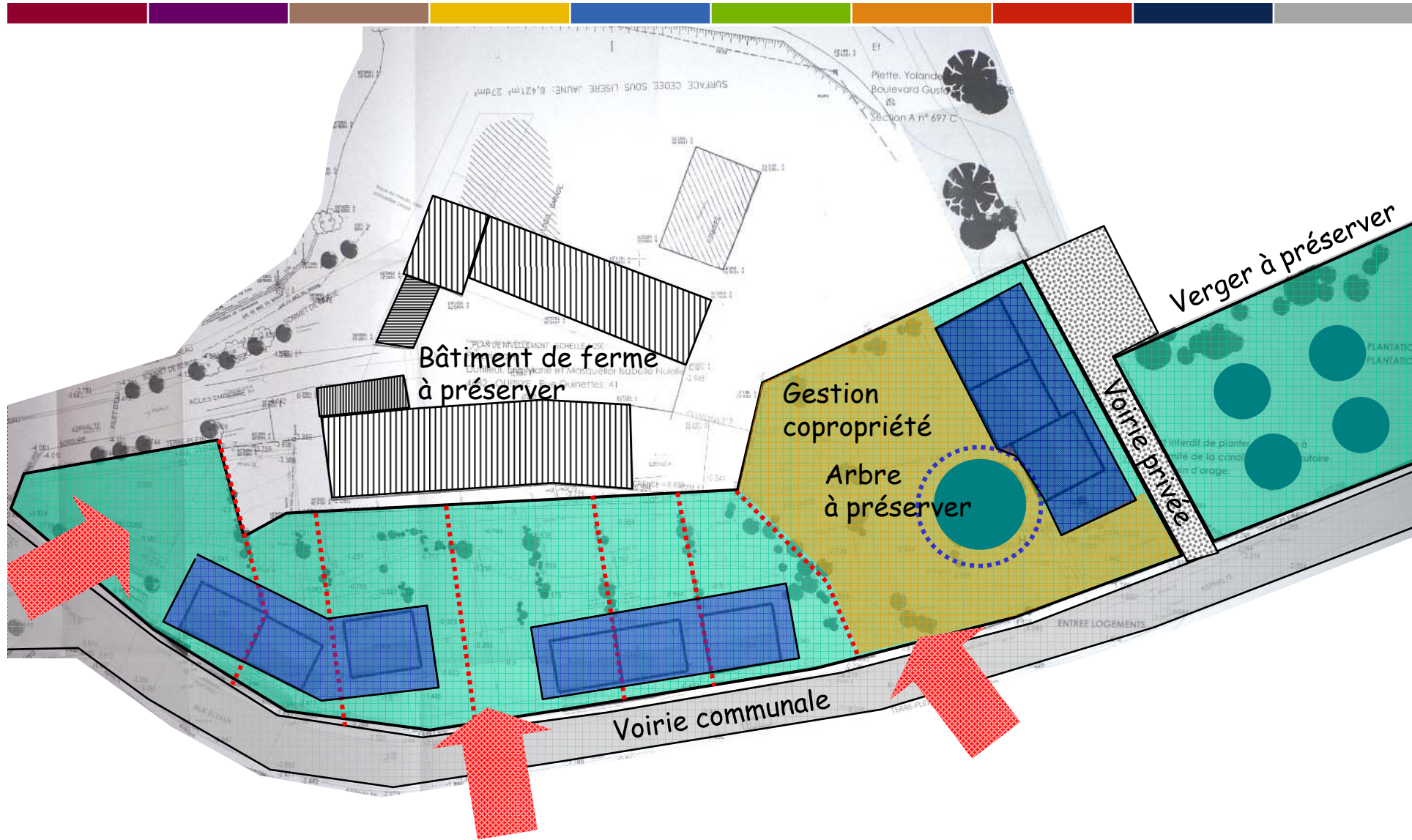
DOSSIER TECHNIQUE *ouverture/modif/suppression voirie communale*





1, 2, 3 : Ouvertures
paysagères et vues sur
le bâtiment de ferme
A PRESERVER

OPTIONS D'AMENAGEMENT



OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE

PLAN MASSE



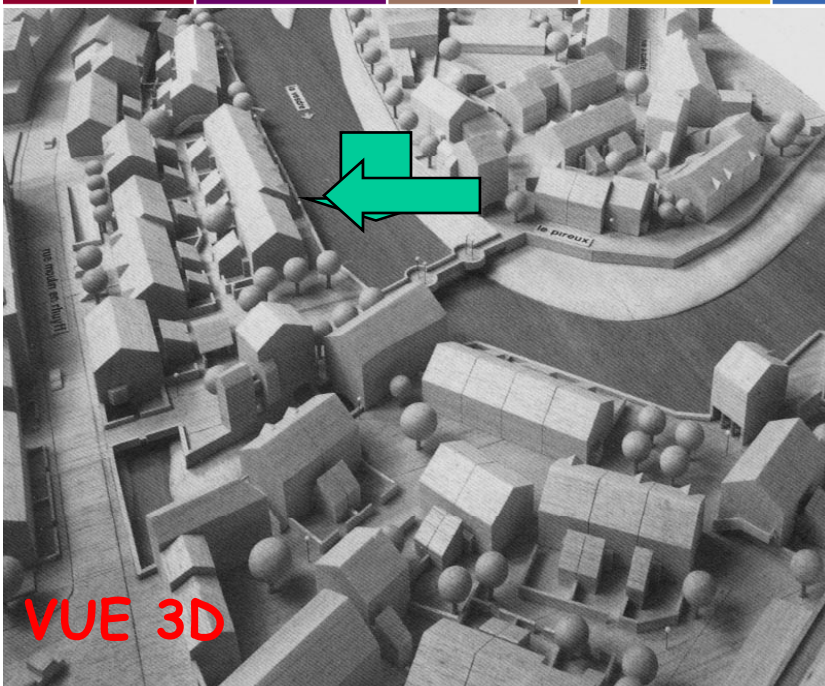
OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE VUE 3D

PLAN MASSE

PROJET « FORT »

*options d'aménagement + option architecturale
d'ensemble ⇔ concepts clairement identifiables*

SERAING - PROJET HOME OUGREEN

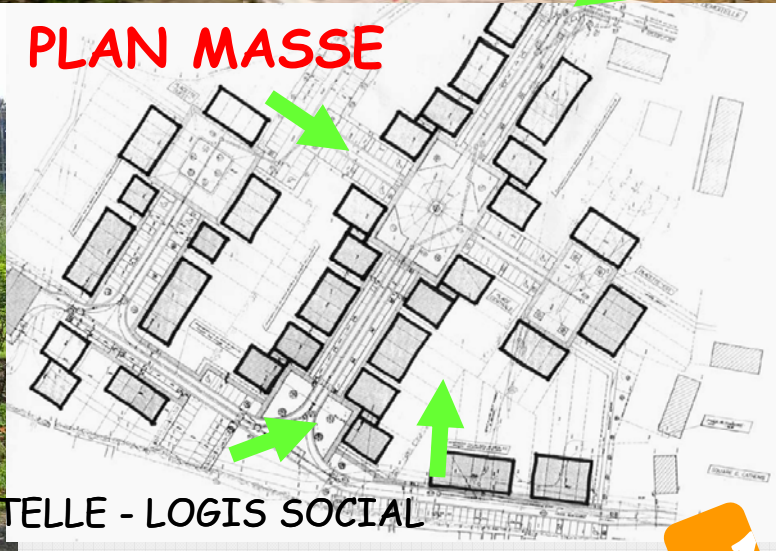


VUE 3D

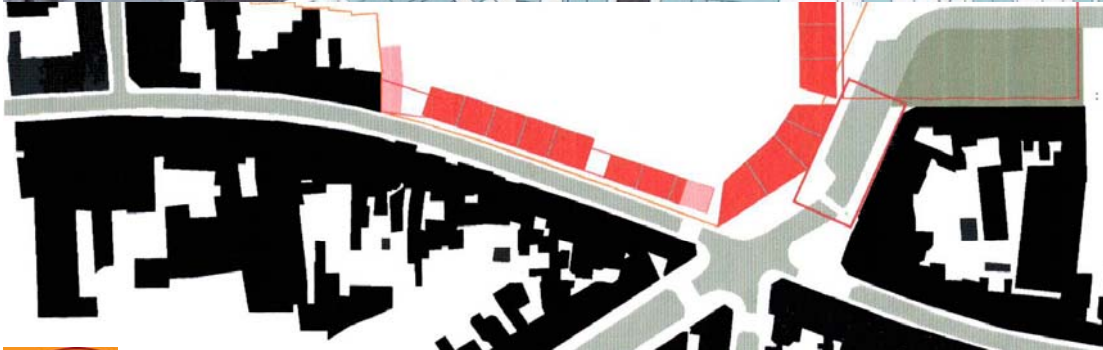
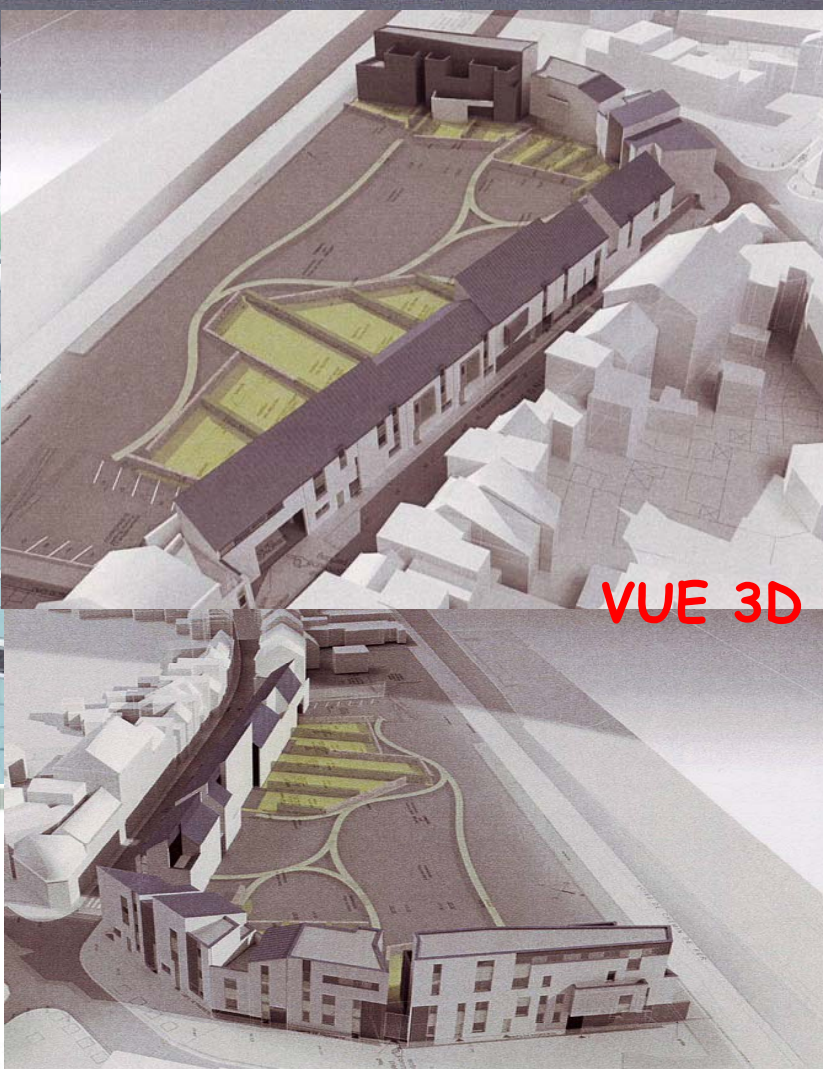


DOLHAIN - LIMBOURG



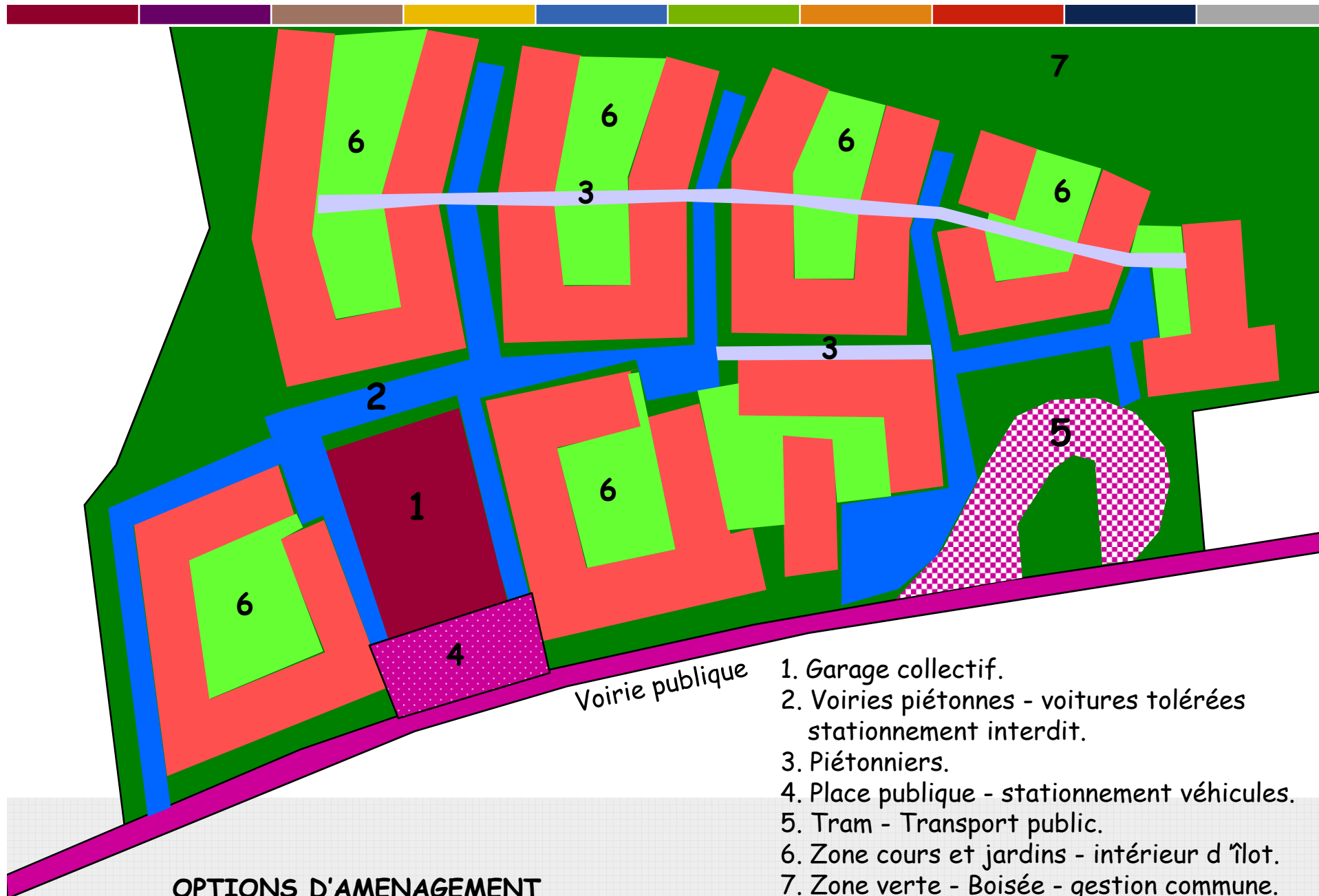


LIEGE - CITE DEMOITELLE - LOGIS SOCIAL



LIEGE - QUARTIER ST-LEONARD





**OPTIONS D'AMENAGEMENT
GRAZ - AUTRICHE**

1. Garage collectif.
2. Voiries piétonnes - voitures tolérées
stationnement interdit.
3. Piétonniers.
4. Place publique - stationnement véhicules.
5. Tram - Transport public.
6. Zone cours et jardins - intérieur d'îlot.
7. Zone verte - Boisée - gestion commune.
8. Densité: 50 logements/ha



GRAZ - AUTRICHE



GRAZ - AUTRICHE

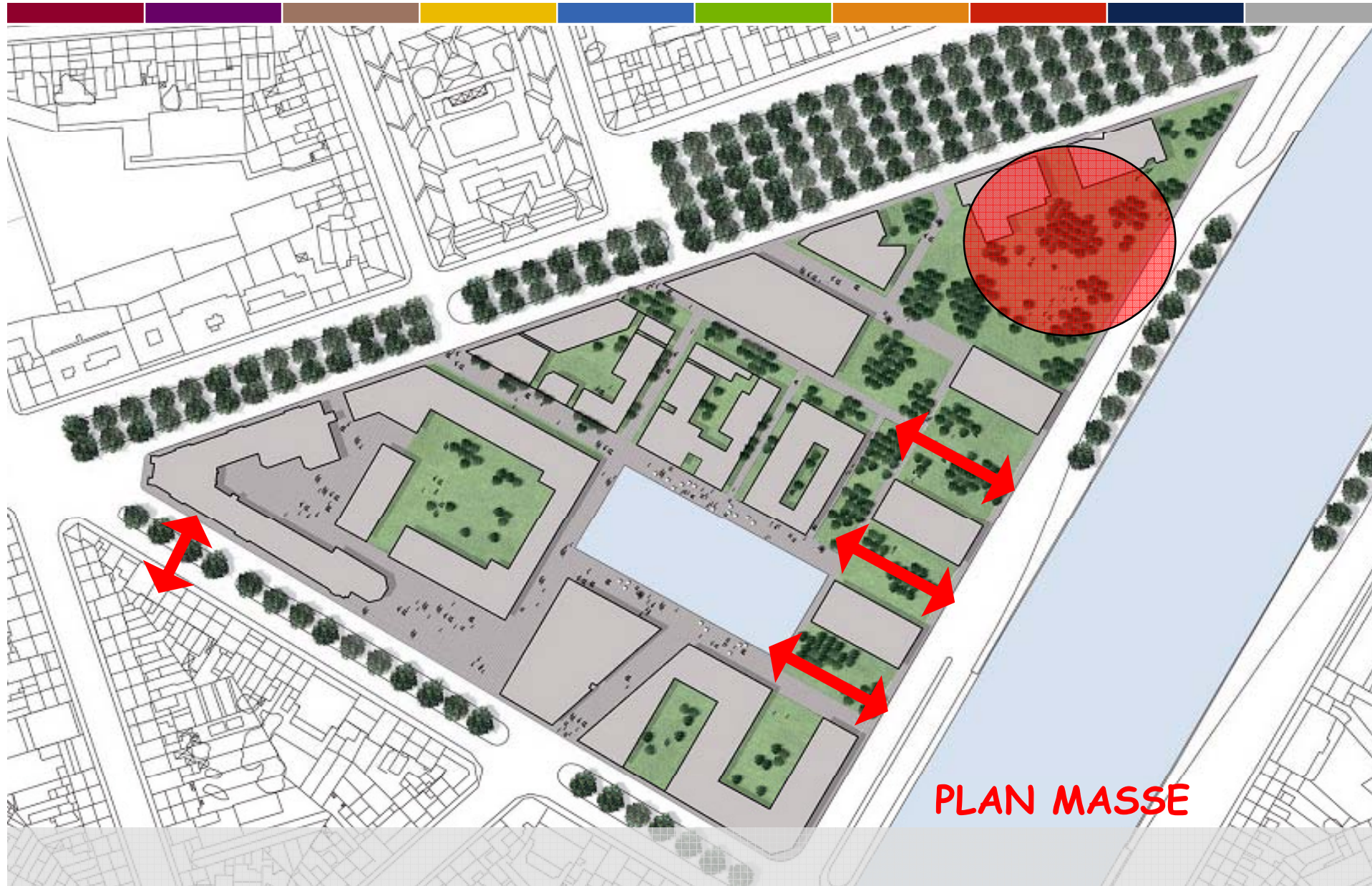


GRAZ - AUTRICHE

25 feet

© 2009 Microsoft Corp





PLAN MASSE

SITE DE BAVIERE
OPTIONS D'AMENAGEMENT: Densité: 590 logt/4 hectares



© POPONCINI & LOOTENS

QUELQUES ILOTS

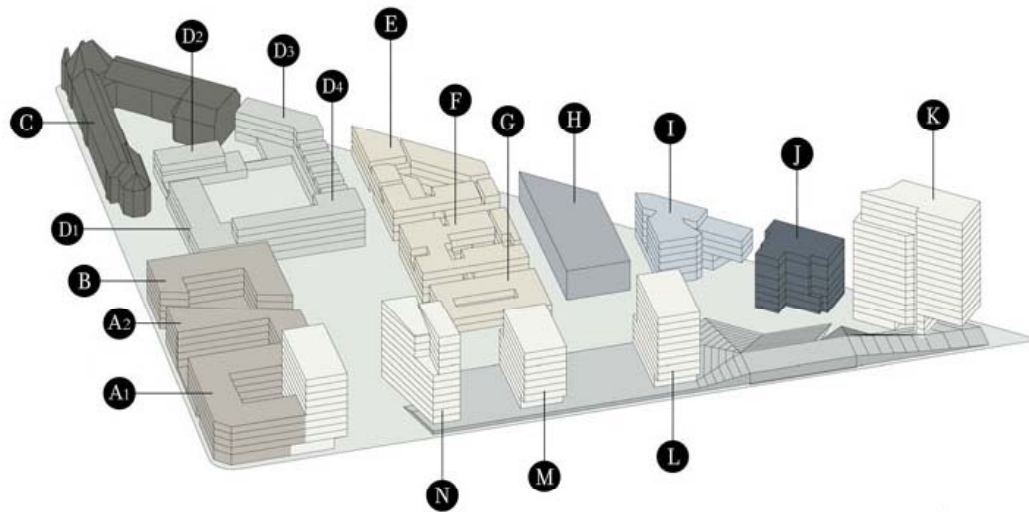
- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3
- Phase 4

- Ilot A B C D J
- Ilot L M N
- Ilot E F G
- Ilot H I K

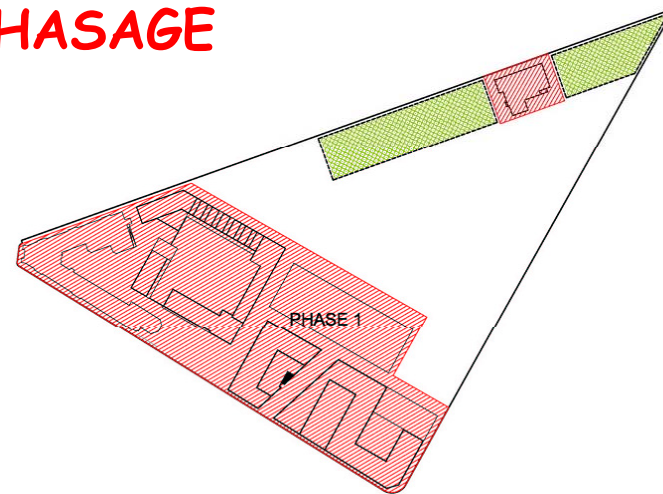
- BÂTIMENT D'ANGLE (C)
- STOMATOLOGIE (J)
- SALLE DE SPORT (H)
- LOGEMENTS / DUPLEX (A, B)

- MAISONS / DUPLEX / APPARTEMENTS (D)
- APPARTEMENTS (I)
- LOGEMENTS À COURSIVES EXTÉRIEURES (E, F, G)
- TOURS (A, K, L, M, N)

VUES 3D



PHASAGE



PEPIÈRE	ARBRES SITE
PH1	400
PH2	204
PH3	144
PH4	0

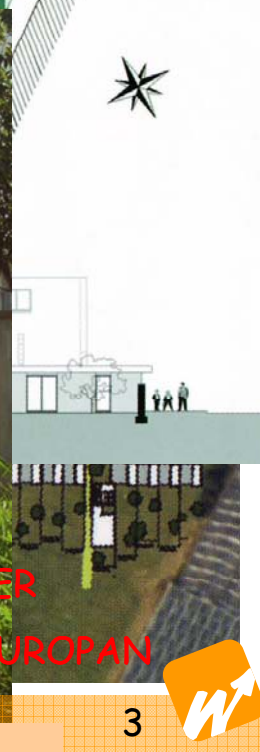
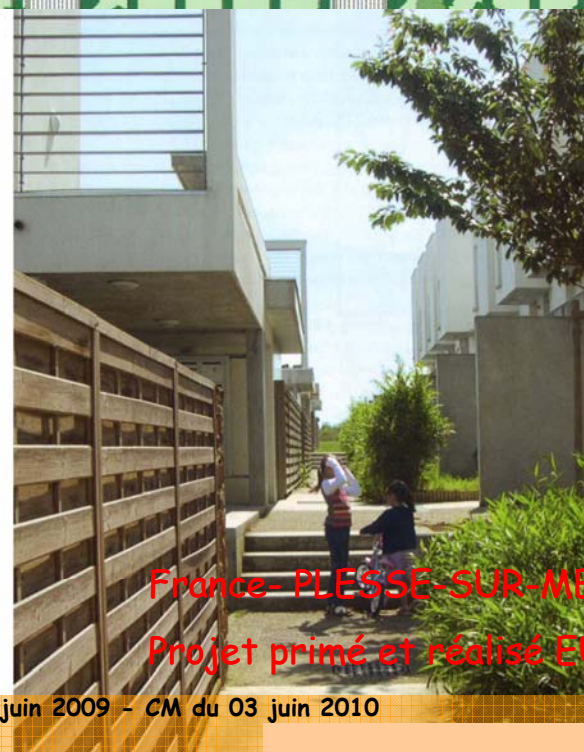
PLANTATION DES ARBRES

- PHASE 1: 0 - 2 ANS
- PHASE 2: 2 - 4 ANS
- PHASE 3: 4 - 6 ANS
- PHASE 4: 6 - 8 ANS

MICHEL BERNHARD PAYSAGISTE G.P.L.S.
 25 RUE DU MINRO 75004 PARIS
 T. +33 1 46 08 01 F. +33 1 46 01 96 00

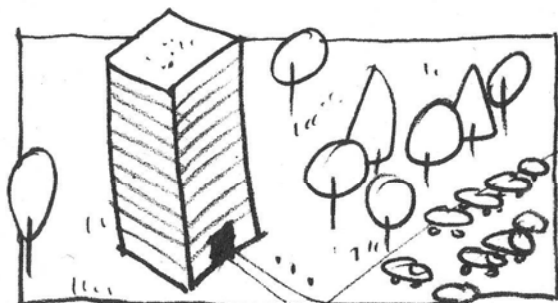
© POPONCINI & LOOT

OPTIONS D'AMENAGEMENT



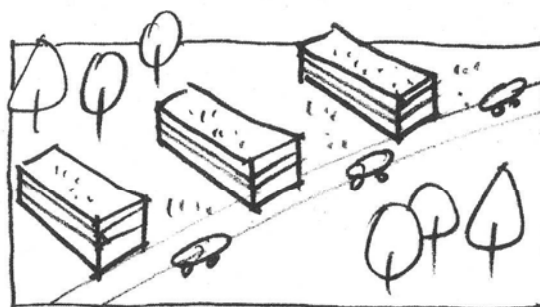
France- PLESSE-SUR-MER
Projet primé et réalisé EUROPAN

Un COS de densité bâtie de 0,5 c'est au choix:



Une tour de 11 étages

1



Des petits immeubles de trois niveaux

2



24 maisons individuelles

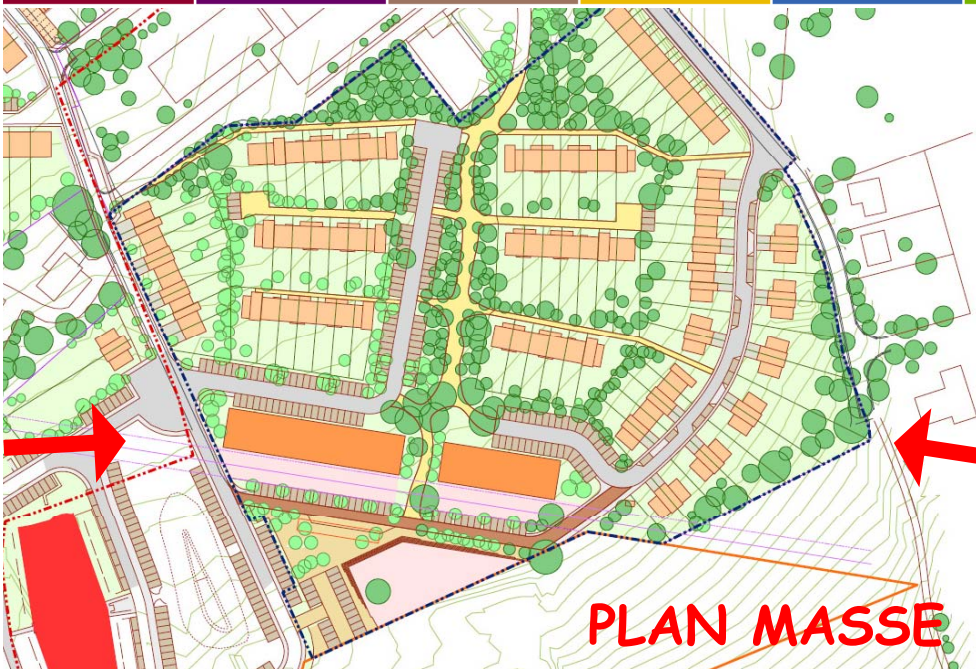
3

OPTION D'AMENAGEMENT = DENSITE Min./Max. + 1, 2 ou 3

*OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE = plus précis
ex. : 24 maisons, soit groupées par 2 à 4
soit en ordre fermé*

OPTIONS D'AMENAGEMENT

OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE



PLAN MASSE



VUE 3D



ART.89 §1 ⇒ ART.88 & ART.90

Pas de permis d'urbanisation :

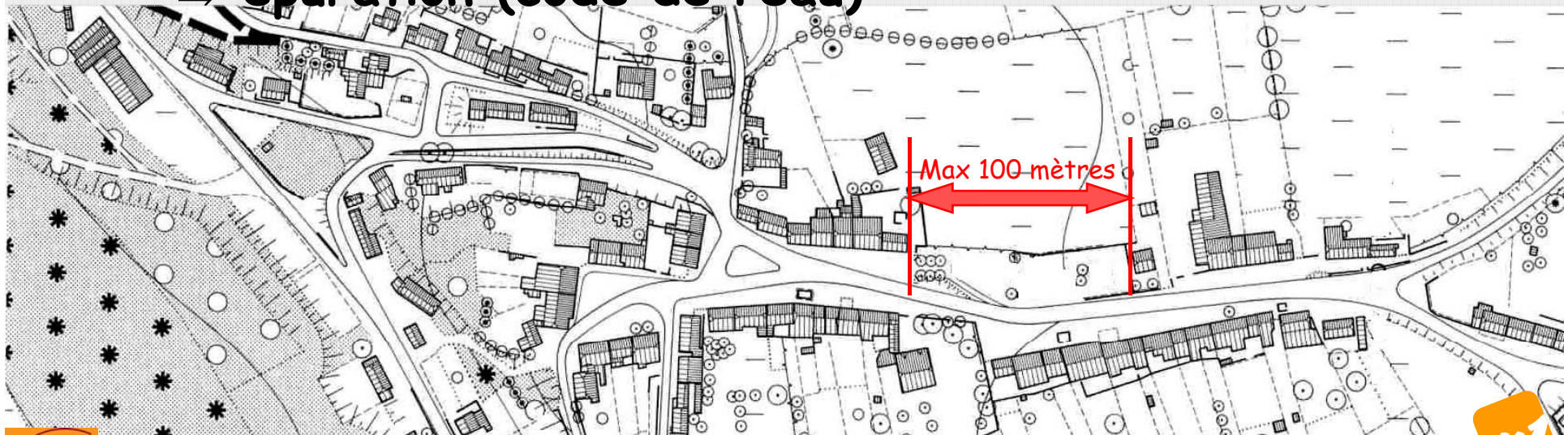
- donations
- actes involontaires
- sortie indivision successorale (lots ≤ copartageants)
- entre 2 constructions (maisons)

⇒ ≥ 5 ans d'existence (date de réf.=1/9/2010)

⇒ ≤ 100m entredistance

⇒ à front de voirie équipée (eau, électricité, revêt.)

⇒ épuration (code de l'eau)



ART.89 §1 ⇒ ART.88 & ART.90

Pas de permis d'urbanisation :

- P.U. constructions groupées
 - ⇒ ≥ 1 lot avec log.
 - ⇒ ≥ 2/3 constructions avec déclaration art.139 ou vendues sur plan (loi Breyne ou non)

OBJECTIF : favoriser ce dispositif

ART.90 §2 - notification

30j avant vente publique/signature de l'acte

⇒ notaire notifié au CBE/FD :

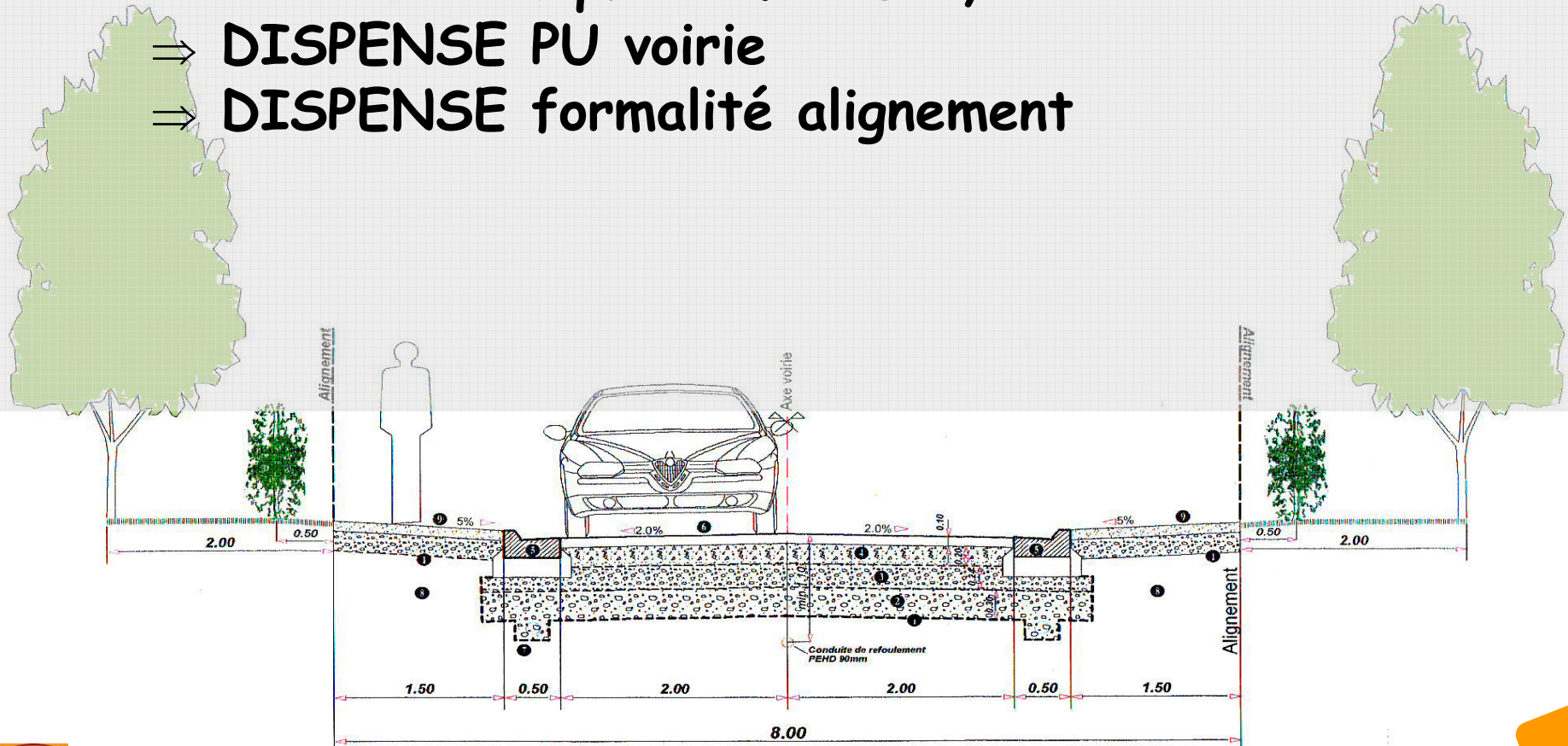
- plan de division
- nature de l'acte
- destination de chaque lot



ART.91

- Si PU° ou PU constructions groupées
- Si ouverture/modification/suppression voirie communale
- Si dossier technique art.88 § 3, 4°

⇒ DISPENSE PU voirie
⇒ DISPENSE formalité alignement



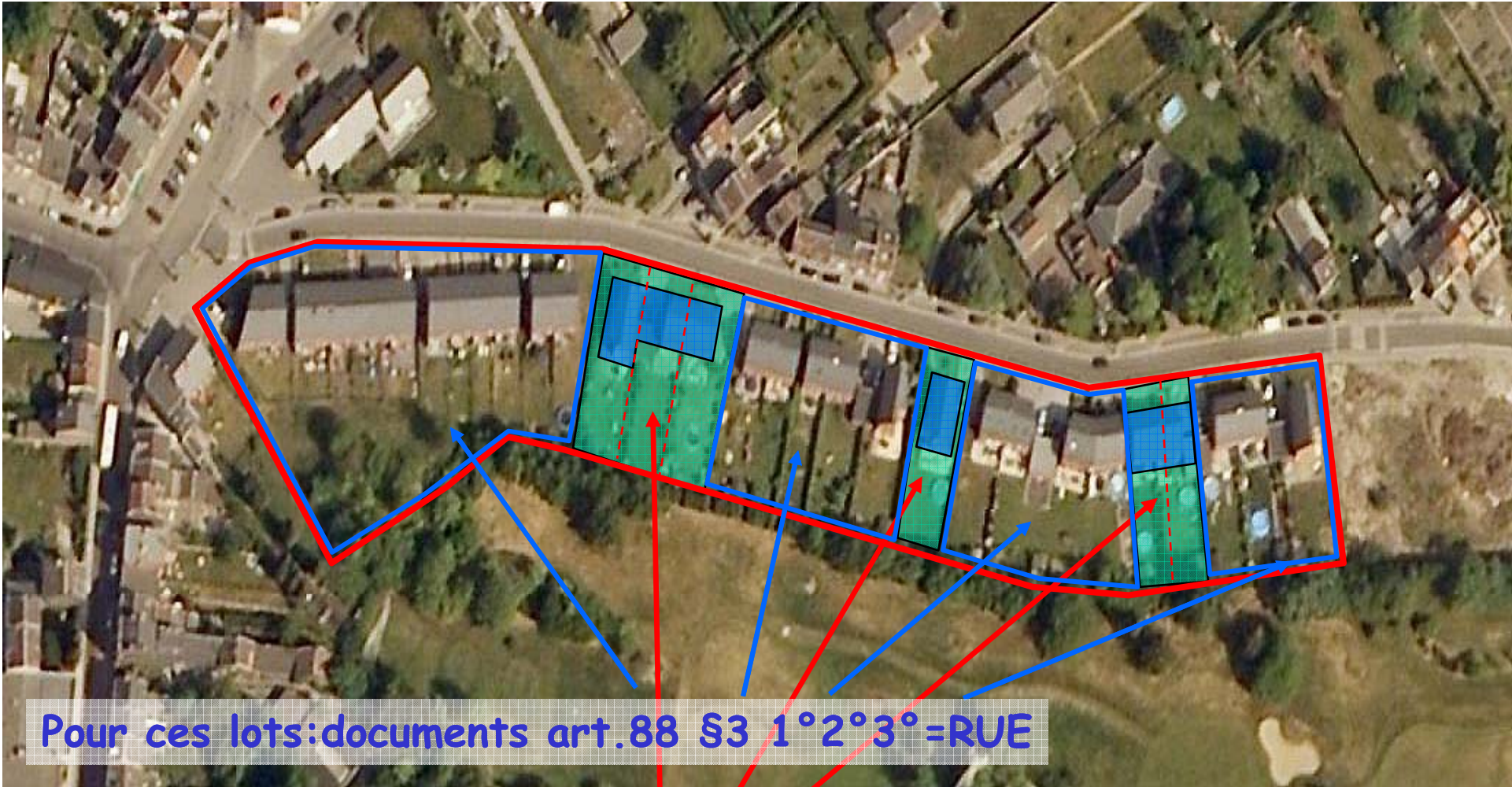
ART.91

- PU° = valeur réglementaire SAUF dossier voirie
- SI construction/aménagement/infrastructure/bâtiment
 - ⇒ achevé
 - ⇒ conforme au permis
 - ⇒ confirmé par déclaration CBE art.139

ALORS ~~valeur réglementaire~~

MAIS PU° = RUE (art.18ter) pour lot concerné

- AINSI PU°
 - ⇒ protection des acquéreurs des lots
 - ⇒ cadre global pour évolution future
(outil communal d'aménagement-composition urbanistique)



Pour ces lots:documents art.88 §3 1°2°3°=RUE

Pour 6 lots:documents art.88 §3 1°2°3°=VALEUR REGLEMENTAIRE

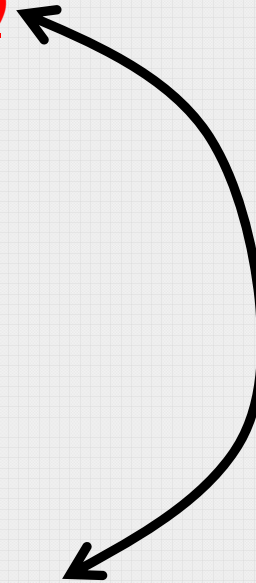
ART.108 §1er - RAPPEL

FD DOIT VERIFIER LE PERMIS :

- 1° régularité de la procédure
- 2° motivation
- 3° conformité du cadre réglementaire
sinon respect du cadre dérogatoire (art 110 à 113)
- 4° conformité du cadre indicatif (ou motivation)

Pour rappel (ART.88 §3 - contenu PU°) :

- 1° options d'aménagement
- 2° option architecturale d'ensemble :
 - 3D
 - plan masse
 - orientation indicative des parcelles
 - zones constructibles
 - gabarit des constructions
 - fonctions complémentaires/espaces publics/constructions ou équip. publ. ou com.
- 3° prescriptions



ART.95

Conditions pour DIVISER

- bien couvert PU° / PU constructions groupées
 - **charges ou ouverture/modif./suppr. voirie communale**
 - soit exécutée(s)
 - soit garanties financières
- ⇒ CERTIFICAT DU CBE (notifié au titulaire du permis/FD)
- ⇒ ainsi GARANTIE IDENTIQUE : acquéreur de lot bâti ou non bâti

ART.98

PEREMPTION AVEC actes/travaux/charges imposés

- NON réalisés ou
- PAS de garanties financières

⇒ 5 ans après envoi PU°
⇒ pour partie restante



ART.98

PEREMPTION *SANS* actes/travaux/charges imposés

- actes **NON** enregistrés

- ⇒ 5 ans après envoi PU°
- ⇒ pour partie **NON** enregistrée
- ⇒ ! Plus de minimum !



Pour ces lots: péremption !

ART.102

MODIFICATION PU°

QUI ?

- Tout propriétaire de lot
- CBE

CONDITIONS ?

- Respect conventions entre parties
- ! Documents du PU° exclus !

PROCEDURE ?

- IDEM PU°

ART.109 Dispositions transitoires (décret 30/04/2009)

MODIFICATION PLOT

QUI ?

- Tout propriétaire de lot

CONDITIONS ?

- Introduit après 01/09/2010

PROCEDURE ?

- IDEM modification PU°

ART.103 MODIFICATION PU°

Si propriétaire de lot

- soit autres propriétaires contresignent la demande
- soit copie conforme envoyée à chacun
 - ⇒ 30j. pour réclamer auprès CBE
- ! Plus d'autre condition de recevabilité !
- ! pas de recours administratif des tiers !

Si CBE

- copie conforme envoyée à chacun
 - ⇒ 30j. pour réclamer auprès FD
- ! Transmis au FD - art.127§2 !

ART.103 §4 MODIFICATION PU° DEVENU RUE (art.92)

- procédure = art.33
 - évaluation des incidences
 - ! Cela demeure un PU° non périmé !
 - ! Péremption ≠ perte valeur réglementaire !
 - ! Sanction ministérielle... lourdeur !
-
- ! PU traité tjs par CBE (*décentralisation*) !
 - ⇒ sans avis préalable du FD (art.107)
 - ⇒ motivation si écart (~~dérogation~~)
 - ⇒ modification si ?

ART.109 alinéa 3 - Dispositions transitoires (décret 30/04/2009)

Plot devient RUE

- SI**
- lots tous construits
 - (?constructions conformes aux PU?)
 - constat du CBE

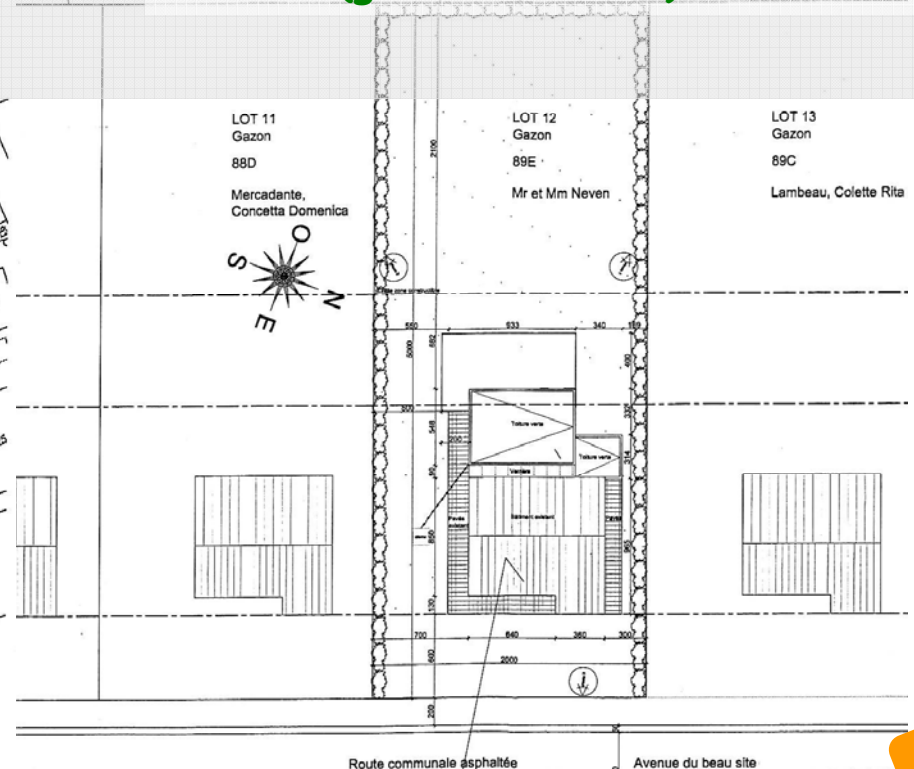
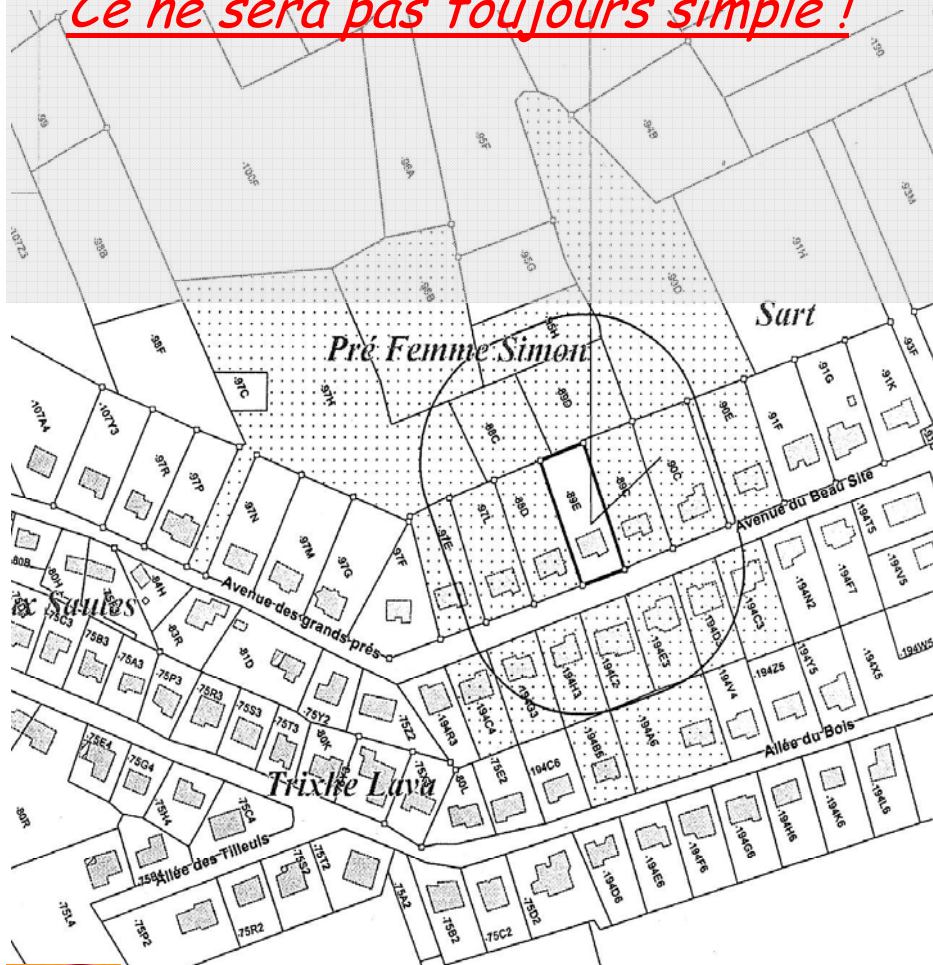
OBJECTIFS ?

- CBE maîtrise l'évolution Plot
- adaptation aux besoins
- motivation si écart (~~dérogation~~)
- art.107, 262, 263 d'application (procédure simplifiée)
- ! Ttes dispositions du Plot = RUE !

ART.109 alinéa 3 - Dispositions transitoires (décret 30/04/2009)

Ce ne sera pas toujours simple !

Levée de bouclier des riverains à l'encontre d'un projet d'extension d'une habitation pour accueillir des enfants (gardienne ONE)



ART.109 alinéa 4 - Dispositions transitoires (décret 30/04/2009)

Plan de division Plot = indicatif

QUAND ?

- Décret 30/04/2009 (12 juin 2009)

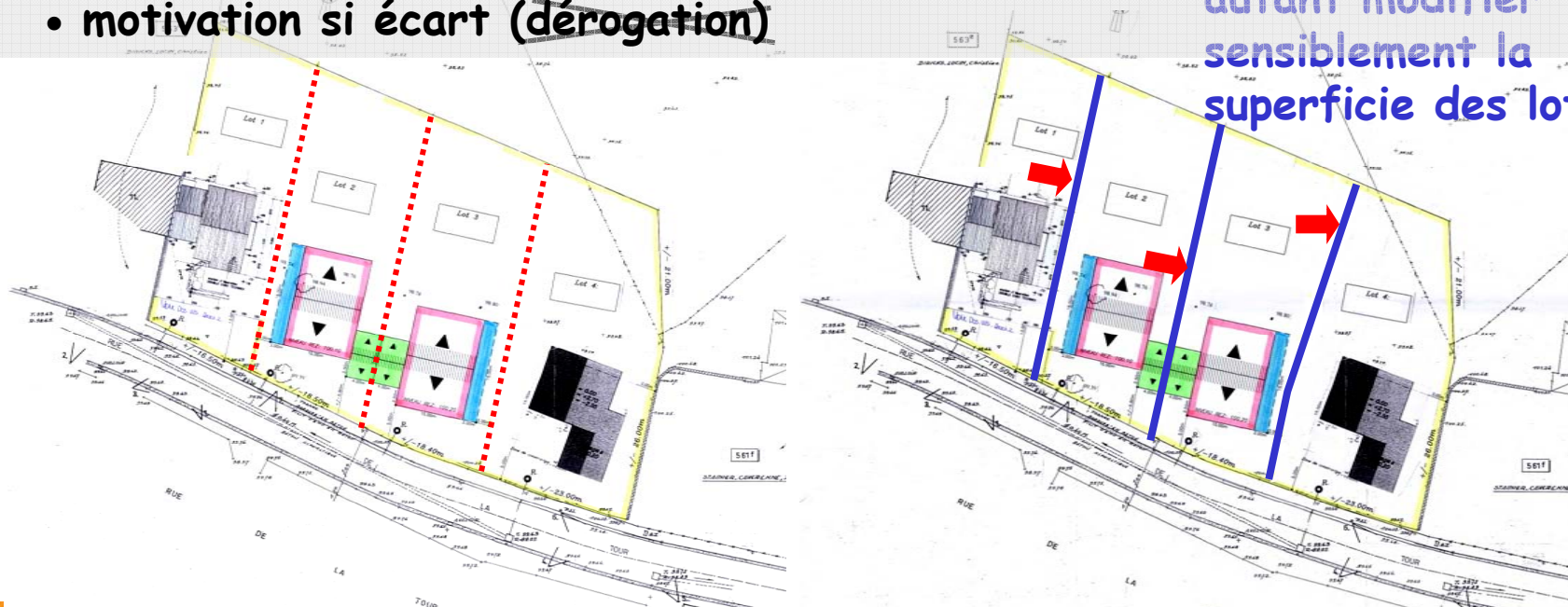
CONCERNE ?

- Limite des lots
- PAS nbre de lots/zones de constructions

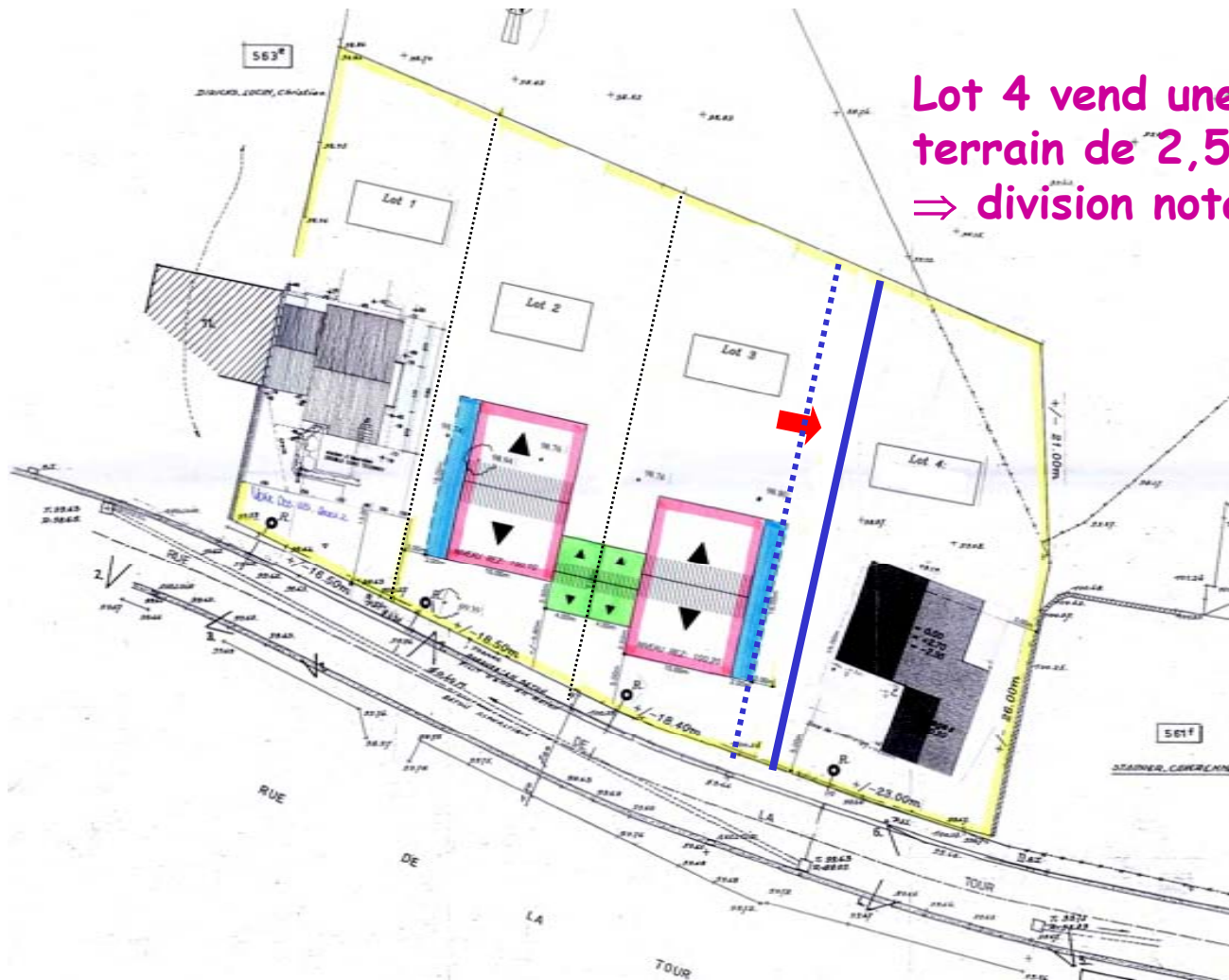
CONSEQUENCE ?

- motivation si écart (dérogation)

Modification des limites sans pour autant modifier sensiblement la superficie des lots



ART.109 alinéa 4 - Dispositions transitoires (décret 30/04/2009)



Lot 4 vend une bande de terrain de 2,5 m au lot 3.
⇒ division notariale (art.90 §3)

AGW 30 juin 2009:
COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PU°
OU DE MODIFICATION DU PU°

- *AGW 30/06/2009 : composition du dossier*
- *Décret 30/04/2009 : contenu de*
 - *Les options d'aménagement ;*
 - *L'option architecturale d'ensemble ;*
 - *Les prescriptions ;*

OBJECTIFS :

- Prendre position en connaissance de cause (cfr CM 01/02/2010)
- Etablir le CADRE REGLEMENTAIRE des PU

STRUCTURE DU DOSSIER:

- 1° demande PU°
- 2° plan de situation
- 3° situation juridique
- 4° contexte urbanistique et paysager
- 5° reportage photo (contexte)
- 6° **RAPPORT**

1) options d'aménagement (en quoi projet respecte/renforce/corrige le contexte)

- économie d'énergie
- transport (mobilité?)
- infrastructures et réseaux techniques
- paysage
- urbanisme
- architecture
- espaces verts (espaces publics?)

2) option architecturale d'ensemble (concerne le bien)

- a] l'occupation actuelle
- b] l'occupation projetée
- c] un plan masse
- d] ≥ 1 vue 3D des actes et travaux ;

3) prescriptions (concerne constructions + abords)

4) dossier technique (ouverture, modification ou suppression voirie communale)

Art. 311. § 1er. dossier x3 :

1° demande de PU° (annexe 23)

2° plan de situation (1/10 000^e ou 1/5 000^e) R = 500m

a) orientation

b) plan de secteur (limites)

c) localisation par rapport

- localité (centre)

- périmètre risque majeur (art.31)

- périmètre SEVESO (art.136bis)

- Natura 2000

d) voiries de desserte (statut + nom)

3° situation juridique

a) plan de secteur

b) PCA / SSC / RUE

c) RGBSR / RGBSAP / RCU

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

4° contexte urbanistique et paysager (1/2 500^e, 1/1000^e ou 1/500^e) R=100m

- a) orientation
- b) voies de desserte
 - niveau d'implantation
 - aménagements
 - équipements
 - modifications projetées et cotées
- c) nom proprio (biens concerné/contigus)
- d) implantation / gabarit/ nature ou affectation constructions existantes
- e) lignes de force du paysage (relief / courbes de niveau / la végétation /cours d'eau)
- f) indication numérotée photos

5° reportage photographique (contexte urbanistique et paysager)

- a) A front de voirie
 - 1x côté projet
 - 1x face au projet
- b) ≥ 3 : limites du bien + constructions voisines
- c) 4 prises (R=200m) Pts cardinaux avec report du projet

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

6° RAPPORT

1) les options d'aménagement (idem PCA/RUE)

- principes directeurs - définition (cadre réglementaire)
 - affectation
 - densité min/max
 - accès et voies de desserte
 - plantations...
- description : en quoi projet respecte/renforce/corrige le contexte

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION
Le rapport: les options d'aménagement



6° RAPPORT

2) l'option architecturale d'ensemble

a] l'occupation actuelle (1/1 000^e ou du 1/500^e) - BIEN CONCERNE

1. limites cotées / les courbes de niveau
2. N° cadastral / NOMS propriétés riveraines
3. ≥ 2 coupes (longitudinale / transversale) TN existant/projeté
4. implantation / gabarit constructions existantes (conserver/démolir)
5. Servitudes
6. Tracé/alignement/largeur/revêtement voies de desserte
7. Arrêts transports en commun
8. Tracé/caract. techniques/capacité/raccordement eau/électricité
9. Évacuation/traitement eaux usées/superficielles

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

Le rapport: l'option architecturale d'ensemble



6° RAPPORT

2) l'option architecturale d'ensemble

b] l'occupation projetée (1/1 000^e ou du 1/500^e) - BIEN CONCERNE constr. projetées

1. **densité / compacité des volumes** × performance énergétique
 - relief/forme/orientation du terrain
 - conception voirie
 - zones constructibles
 - relation entre volumes
 - impact végétation
2. **Affectation/implantation/gabarit**
3. **fonctions complémentaires + espaces/constr./équip. publics ou commun.**
4. **zones constructions (ZC) cotées** (volumes principaux/secondaires) hors CJ
5. **aménagement hors ZC**

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

Le rapport: l'option architecturale d'ensemble



6° RAPPORT

2) l'option architecturale d'ensemble

c] un plan masse (1/500e) - 2D

- urbanisation projetée
- parcellaire L/I/S (indicatif)

d] $\geq 1 \times 3D$ (R=50m)

⇒ expression d'une potentialité

⇒ synthèse : contraintes contexte/options arch./futures constructions

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

Le rapport: l'option architecturale d'ensemble



6° RAPPORT

3) Prescriptions (constructions/abords)

- a) écoulement des eaux superficielles
- b) épuration des eaux usées avant rejet
- c) plantations (emplacement/type)
- d) salubrité / la solidité / protection incendie des constructions

- e) ! aspect constructions (sauf si RGBSR/RGBSAP/RCU) !
- f) accès/CJ/annexes...

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION
Les prescriptions



6° RAPPORT

4) Dossier technique (ouverture/modification/suppression voirie)

- cfr art.307 à 310 (travaux techniques)
- art.128 + CM 20/05/2009 charges d'urbanisme
- en particulier :
 - devis estimatif
 - garanties financières (avant début chantier)
 - attestation cession (avant délivrance PU°)

⇒ se référer utilement aux art. 311 (ancien) et 313 (abrogé)

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION
Le dossier technique

AGW 30 juin 2009: COMPOSITION DE LA DEMANDE DE MODIFICATION PU° (art.312)

SI PU° = valeur réglementaire

- 1° **Contenu art.311 avec annexe 24 (demande de modification du PU°)**
- 2° **soit demande contresignée par propr. des autres lots**
soit récépissés de dépôt des envois aux propr. des autres lots

SI PU° = RUE ⇒ art.33

COMPOSITION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION
La modification





MERCI

SPW

