



Rue Village, 37 - 4877 OLNE
Tél. : 087/26.02.72 - Fax : 087/26.02.85
Compte financier : BE07 0910 0044 0266
N° d'entreprise : 0207372736
Votre correspondante : C. BERTAUX

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal
en séance à Olne, le 27 juillet 2017

Présents :
M. SENDEN, Bourgmestre-Président,
M. KEMPENEERS, M. HALIN, Echevins,
Mme SIMON-BARBASON, Echevine désignée hors Conseil
Mme DARIMONT, Mme GILON-SERVAIS, M. BAGUETTE,
M. BUCHET, M. JASON, M. MULLENS, Mme TIXHON,
~~Mme DONNEAU~~ et M. DENOZ, Conseillers et Conseillères,
M. ELIAS, Conseiller, Président du CPAS,
M. EMBRECHTS, Directeur général ff.

Séance publique

Objet : Règlement communal – Composition des dossiers de demandes en matière d'urbanisme – Décision.

Le Conseil communal,

Vu le décret nommé Code du Développement Territorial (CoDT) du 20 juillet 2016 par lequel le Parlement wallon a réformé la matière des permis d'urbanisme et permis d'urbanisation ;

Vu l'adoption par le Gouvernement wallon de l'arrêté d'exécution du décret précité en date du 22 décembre 2016 ;

Vu l'entrée en vigueur du CoDT en date du 1^{er} juin 2017 ;

Vu les annexes du CoDT énumérant les documents et renseignements de base qui doivent composer le dossier de demande en matière d'urbanisme et qui permettent de considérer celui-ci comme complet ;

Revu sa délibération du 26 juin 2017 arrêtant la composition des dossiers de demandes en matière d'urbanisme ;

Considérant que cet inventaire constitue un minimum requis, l'Administration communale pouvant juger nécessaire de voir joindre des informations complémentaires afin d'assurer la bonne instruction du dossier ;

Considérant que l'autorité doit en effet apprécier toute demande sur la base de sa propre conception du bon aménagement des lieux au regard de certains aspects particuliers de la situation, d'éléments de fait ou encore au regard de dispositions légales, décrétales ou réglementaires ;

Considérant que le caractère le cas échéant lacunaire d'un dossier ne permet pas à l'administration d'examiner correctement la demande ;

Considérant que tout permis délivré sur base d'un dossier de demande incomplet ou lacunaire peut être entaché d'irrégularité pouvant entraîner son annulation par le Conseil d'Etat ;

Considérant qu'il convient néanmoins toujours de solliciter en plus des documents et renseignements de base énumérés par le CoDT, des données qui permettent de préciser la situation existante (photos, extrait cadastral, procès-verbal de bornage; coupes, profils,...) ainsi que des données qui permettent de préciser le projet et son bienfondé ;

Considérant que par souci de simplification, de souplesse et d'efficacité, il y a lieu de se référer au CoDT pour les documents de base requis, et d'imposer dès lors que la composition du dossier de toute demande en matière d'urbanisme devra contenir tous les documents et renseignements de base exigés par le CoDT ;

Considérant pour le surplus que les documents et renseignements complémentaires visés dans le règlement ci-dessous s'avèrent nécessaires à la bonne instruction des demandes en matière d'urbanisme ;



Vu l'avis favorable de principe de la Fonctionnaire déléguée quant au principe de l'exigence de documents supplémentaires à ceux énoncés dans les annexes du CoDT ; ceci en vue de pouvoir déclarer la complétude du dossier ;

Considérant que le présent règlement doit faire l'objet d'un affichage préalablement à son entrée en vigueur ; que l'entrée en vigueur ne peut se faire qu'au plus tôt 5 jours après la date d'affichage ;

Sur proposition du Collège communal,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

DECIDE

Article 1^{er} : D'approuver le règlement suivant ;

Art. 2 : La composition du dossier de toute demande en matière d'urbanisme devra contenir tous les documents et renseignements de base exigés par le CoDT en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Art. 3 : Complémentairement aux documents et renseignements de base exigés par le CoDT, devront également être joints au dossier, dès le dépôt de la demande, les documents et renseignements complémentaires visés ci-dessous:

A. Pour toute demande de permis d'urbanisation, modification de permis d'urbanisation, permis d'urbanisme, permis d'exécution de travaux techniques et certificat d'urbanisme n°2 :

A. Précision du contenu des documents indiqué dans les annexes du CoDT:

L'arrêté d'exécution du CoDT du 22.12.2016 fixe dans ses annexes 4 à 9, le **contenu minimum obligatoire** d'une demande de permis d'urbanisme.

Ainsi, pour rappel :

- annexe 4 : demande de permis avec concours d'un architecte ;
- annexe 5 : demande de permis relative à la modification de destination d'un bien ou de répartition des surfaces de vente et des activités commerciales ;
- annexe 6 : demande de permis relative à la modification sensible du relief, à dépôt, ou placement d'installations mobiles ou à des aménagements au sol ;
- annexe 7 : demande de permis relative au boisement, déboisement, abattage,.... ;
- annexe 8 : demande de permis relative à des travaux techniques ;
- annexe 9 : demande de permis dispensée du concours d'un architecte ;

Au sein de ces annexes, les cas échéant et selon le type de procédure qu'il convient au demandeur de compléter de manière rigoureuse, divers éléments sont **déterminants** pour permettre aux autorités publiques de se prononcer en connaissance de cause, parmi lesquels :

1. l'objet précis de la demande, à savoir le programme exact et complet de la demande (affectation(s) et activité(s) précises des bâtiments, surfaces consacrées, démolition, transformation, nouvelle construction, etc.) (cadre 2) ;
2. la liste et la motivation adéquate de l'ensemble des dérogations et écarts au regard des objectifs d'aménagement et d'urbanisme des documents à valeur indicative desquels le projet s'écarte (cadres 6 à 7) ;
3. un reportage photographique actuel (moins de 3 mois) composé d'au minimum 5 photos couleurs montrant la voirie et le terrain et ses constructions éventuelles (vu de face et de derrière) et le contexte environnant pris à gauche, à droite et en face du projet, dans un rayon de 100 à 200 m autour des limites du terrain ;
4. les plans (même dans l'hypothèse d'une demande dispensée du concours de l'architecte) cotés de la demande, en particulier plans de localisation (un plan cadastral, par exemple), plan d'implantation (y compris l'aménagement des abords et le relief existant et projeté avec coupes), plan des niveaux, les

- élévations, les coupes ainsi que la nature et la teinte des matériaux de parement ou de revêtement (cadres 9, 10, 11, 12 ou 13) ;
5. les modifications à la voirie communale au sens du décret voirie du 06.02.2014 à savoir toute voie affectée à la circulation du public, indépendamment de la propriété de son assiette ET dont la gestion incombe à l'autorité communale (pour le contenu, cf. art. 11 du décret voirie) (cadres 9 ou 10) ;
 - 6 l'existence de toutes servitudes (passage, vue, écoulement des eaux, etc.) ;

B. Contenu complémentaire : principalement pour les dossiers élaborés par architectes :

- **Un nombre minimum d'exemplaires de plans** par demande : 6 exemplaires (pour Commune, Fonctionnaire délégué, cadastre, si 1 avis sollicité, octroi permis, géomètre pour vérification de l'implantation) ; si davantage d'avis sont à solliciter, des exemplaires supplémentaires seront nécessaires (cf service d'urbanisme).
- **Un extrait du plan cadastral** datant de moins de 6 mois à la date du dépôt de la demande ;
- **La situation existante et la situation projetée** apparaîtront clairement sur les plans pour que la comparaison soit aisée.
- **Le relief** indiqué sur les plans :
 - a) Le plan d'implantation indiquera les courbes de niveaux au minimum tous les 50 cm de dénivelé ;
 - b) Le plan d'implantation indiquera par des trames (aplat) les aires de modification du relief du sol : une teinte pour le remblai, une teinte pour le déblai ;
 - c) Les élévations et autant de coupes que nécessaires permettront de lire le raccord avec le relief au-delà des limites de la parcelle dont objet ; selon les cas, les documents nécessaires indiquant l'inscription dans le relief existant.
- **La motivation** : un rapport urbanistique justifiera le bienfondé du projet ; il énoncera les arguments en les scindant selon les rubriques suivantes :
 - 1°. L'inscription dans le contexte : le gabarit, la cohérence instaurée entre le projet et son contexte, l'adéquation dans son contexte.
 - 2°. Les dérogations le cas échéant. (partie normative du Guide Régional d'Urbanisme)
 - 3°. Le(s) écart(s), le cas échéant : Guide Régional d'Urbanisme (cf ex-RGBSR), les objectifs/les prescriptions du SOL(PCA) de la vallée de la Haziennne et/ou du permis d'urbanisation (permis de lotir).
 - 4°. La composition de l'architecture : adaptation au relief, volumétrie, disposition suivant l'occupation des parcelles voisines, percement des baies, matériaux, etc.
- **Le parement** : dépôt d'un échantillon de 4 briques représentatives de l'ensemble (pas de tri de teintes) ou, si autre matériau, références précises avec exemples-photos) le cas échéant.
- **Les modules de production d'électricité ou de chaleur** : localisation et type d'appareil (dimensions).

Art. 4 : d'approuver le texte explicatif relatif au présent règlement, en annexe, qui sera remis par le service Urbanisme aux demandeurs avant l'introduction d'un dossier.

Art. 5 : de charger le Collège communal de procéder aux formalités inhérentes à l'adoption du présent règlement.

Par le Conseil,

Le Directeur général f.f.
J.P P EMBRECHTS

Le Directeur général f.f.



Pour extrait conforme



Le Président,
G.SENDEN

Le Bourgmestre,



