

# URBANISME

## UN CERTIFICAT D'URBANISME, EST-CE NECESSAIRE ?

*Vous avez enfin déniché le terrain idéal pour y bâtir la maison de vos rêves. Vous souhaitez acheter ce terrain, mais vous n'osez pas vous lancer : obtiendrez-vous aisément l'autorisation de construire votre habitation ? Si vous avez acheté le terrain et que votre permis d'urbanisme est refusé, qu'en ferez-vous ? Autant de questions auxquelles vous trouvez difficilement une réponse satisfaisante. Bref. Vous hésitez et risquez de rater l'affaire de votre vie...*

*Le législateur a prévu une solution pour vous permettre d'y voir plus clair avant d'entamer des démarches décisives : le certificat d'urbanisme.*

### QU'EST-CE QU'UN CERTIFICAT D'URBANISME ?

Le certificat d'urbanisme est un document fourni par l'Administration communale qui vous renseigne sur la situation urbanistique d'un bien.

Il existe deux types de certificats d'urbanisme :

#### ◆ LE CERTIFICAT D'URBANISME N°1 (CU1)

Il vous renseigne sur l'affectation urbanistique de votre bien. Il vous indique toutes les contraintes et prescriptions réglementaires qui s'appliquent à votre terrain et qui peuvent avoir une influence sur l'obtention ou non de votre permis (de lotir ou d'urbanisme) :

- quels sont les plans d'aménagement en vigueur (plan de secteur, plan communal d'aménagement) ?
- à quels règlements ou schémas urbanistiques le terrain est-il soumis (règlement communal ou régional d'urbanisme, schéma de structure communal, permis de lotir) ?
- le bien se situe-t-il dans un périmètre urbanistique particulier (site classé, périmètre de rénovation urbaine, existence d'un droit de préemption ou d'une procédure d'expropriation) ?

Deux exemples pour comprendre :

- Un CU1 vous indique que le terrain que vous convoitez se trouve en zone d'habitat. Il ne vous donne pas d'emblée l'autorisation de construire, mais il est fort probable que l'on vous accorde votre permis d'urbanisme. Vous pouvez, dans ce cas, envisager l'achat du terrain.
- Un CU1 vous indique que le terrain de vos rêves se situe en zone verte. Aucun permis d'urbanisme ne pourra vous être accordé. Ne perdez donc pas votre temps en démarches inutiles et n'achetez pas un terrain dont vous ne pourriez momentanément rien faire (la législation ne prévoyant de revoir les plans de secteur que tous les 10 ans).

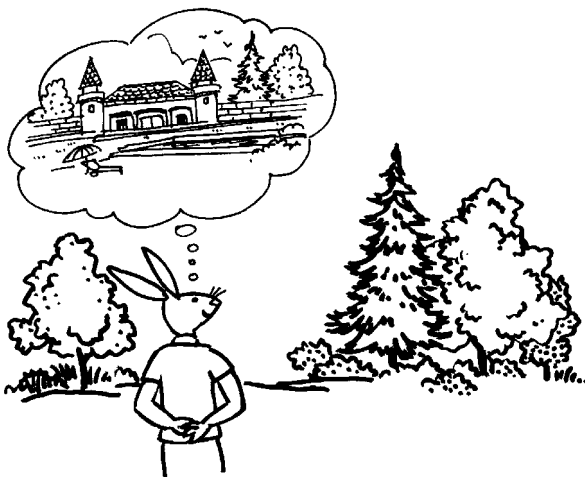
Espace Environnement



Direction  
Générale



Aménagement  
du Territoire  
Logement  
Patrimoine



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

## ◆ LE CERTIFICAT D'URBANISME N°2 (CU2)

Il indique dans quelles mesures et à quelles conditions la réalisation d'un projet déterminé sur votre terrain pourrait être autorisée.

Il s'agit d'un document par lequel l'autorité se prononce sur base d'une esquisse du projet indiquant la nature des travaux que vous souhaitez réaliser sur la parcelle de terrain.

Le CU2 vous permet donc d'obtenir un accord de principe de la part de l'autorité sur votre projet en particulier. Bien sûr, pour obtenir un permis d'urbanisme, vous devrez vous en tenir au projet pour lequel vous aurez obtenu un certificat d'urbanisme et éviter de lui apporter des modifications substantielles.

Attention ! Ne confondez pas certificat d'urbanisme et permis d'urbanisme. Le CU2 ne vous donne nullement l'autorisation de réaliser votre projet de construction. La mise en œuvre de ce projet reste toujours soumise à l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme en bonne et due forme !

*Si vous souhaitez acheter un terrain avant d'avoir obtenu le CU2, prévoyez dans le compromis de vente une clause d'annulation au cas où le certificat serait défavorable.*

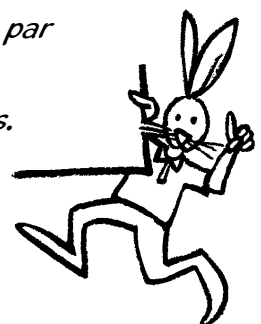


*Il y a d'autres moyens de s'informer préalablement de la faisabilité d'un projet.*

*Vous pouvez vous adresser à votre Administration communale ou vous rendre dans une des permanences d'accueil de la Région wallonne (dans une des Directions provinciales de l'Urbanisme). Elles ont généralement lieu un jour par semaine (il est toutefois conseillé de prendre préalablement rendez-vous).*

*Ces permanences sont ouvertes tant aux particuliers (candidats-bâisseurs) qu'aux professionnels de la construction (architectes, par exemple).*

*Pour plus de renseignements, reportez-vous aux bonnes adresses.*



## POURQUOI DEMANDER UN CERTIFICAT D'URBANISME ?

Il n'est jamais agréable d'obtenir un refus à la demande de permis qu'on a introduite. Le refus peut porter sur l'inadéquation du terrain choisi (il se situe dans une zone où la construction est interdite, par exemple) et vous risquez de vous retrouver avec une parcelle de terrain difficilement utilisable ou revendable. Mais le refus peut concerner la conception du projet en lui-même (vous voulez construire un immeuble à appartements dans un quartier composé uniquement de maisons unifamiliales, par exemple) et vous devrez, dans ce cas, revoir l'ensemble de votre projet.

Pareilles mésaventures peuvent être évitées avec un certificat d'urbanisme. Celui-ci vous offre des garanties (surtout le CU2) quant à la faisabilité de votre projet; il vous donne des indications fiables sur les possibilités de construction qui existent sur un terrain bien précis.

Cette démarche n'est pas obligatoire, mais elle est fondamentale : à quoi vous sert le terrain si vous ne pouvez y construire ? D'autre part, un CU peut vous éviter des pertes de temps, des tracas et des dépenses inutiles. N'oubliez pas, par exemple, que vos frais d'architecte risquent de s'alourdir si votre permis d'urbanisme est refusé et que vous devez apporter des modifications ou revoir complètement votre projet.

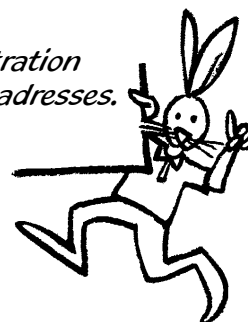
## COMMENT DEMANDER UN CERTIFICAT D'URBANISME ?

En tant que demandeur, vous devez soumettre une proposition concrète de ce que vous comptez ériger sur la parcelle. Vous adressez votre demande par le biais d'un formulaire spécial (disponible à la Commune) à l'Administration communale dont dépend le terrain où vous voulez bâtir. C'est l'Administration communale qui vous délivrera le certificat en y reproduisant l'avis du fonctionnaire délégué.



*Il existe de nombreux cas où un certificat d'urbanisme peut être demandé (par exemple : abattage d'arbre, modification sensible du relief du sol, placement d'une installation fixe...). Les indications du plan schématique sont évidemment particulières et propres à chaque cas.*

*Renseignez-vous auprès de votre Administration communale ou reportez-vous aux bonnes adresses.*



## QUELS SONT LES DOCUMENTS NECESSAIRES POUR SE PROCURER UN CERTIFICAT D'URBANISME ?

Votre dossier de demande de certificat d'urbanisme n°2 doit être constitué d'une série de documents. Il doit respecter une certaine forme. Le contenu exact du dossier de demande dépend du type de travail à exécuter (c'est indiqué sur le formulaire de demande - art. 446 et 447 du CWATUP).



En général, une demande de certificat d'urbanisme concernant la construction d'un bâtiment doit comporter en trois exemplaires :

- ♦ un plan de situation (l'échelle varie selon que le terrain se trouve ou non en ville ou en agglomération) indiquant les voies d'accès et les biens environnants (le rayon varie également selon que le terrain se trouve ou non en ville ou en agglomération);
- ♦ un extrait du plan cadastral indiquant les immeubles environnants et les propriétaires dans un rayon de 50 m;
- ♦ un plan (à l'échelle 1/500 ou 1/1000) sur lequel figurent le bien immobilier et ses dimensions, l'orientation, la voirie contiguë (+ largeur et nom),

les immeubles existants sur la parcelle et sur les parcelles voisines (+ implantation), le relief du sol et les plantations existantes;

- ♦ les photos des immeubles existants sur la parcelle et sur les parcelles voisines, le dessin des profils cotés des constructions voisines;
- ♦ le relevé des servitudes actives et passives grevant le bien;
- ♦ un plan schématique (à l'échelle 1/500 ou 1/1000) indiquant :
  - en cas de construction, reconstruction ou transformation : l'implantation, le nombre d'étages, la hauteur, la largeur et la profondeur des bâtiments projetés, les dimensions et la destination des parties de terrain non bâties, les bâtiments à démolir, les plantations à supprimer, la voirie et les plantations projetées;
  - en cas de démolition : l'implantation et les dimensions de l'immeuble à démolir.

## QUEL EST LE CONTENU D'UN CERTIFICAT D'URBANISME ?

Le certificat d'urbanisme vous apporte des renseignements sur :

- ♦ les règlements et plans auxquels est soumise la parcelle de terrain visée (projets ou plans d'aménagements, schéma de structure, règlement régional ou communal d'urbanisme, permis de lotir);
- ♦ la destination urbanistique exacte de la parcelle (et notamment si la construction y est autorisée);
- ♦ les conditions auxquelles la construction est autorisée;
- ♦ l'existence éventuelle d'un plan d'expropriation sur la parcelle;
- ♦ l'existence éventuelle d'un droit de préemption sur la parcelle;
- ♦ la soumission éventuelle du terrain à une mesure de protection des monuments et sites;
- ♦ l'équipement de la parcelle (existence d'un système d'épuration des eaux usées, accès à une voirie suffisamment équipée en eau ou en électricité, par exemple).

## LES TIERS SONT-ILS AVERTIS ET PEUVENT-ILS DONNER LEUR AVIS ?

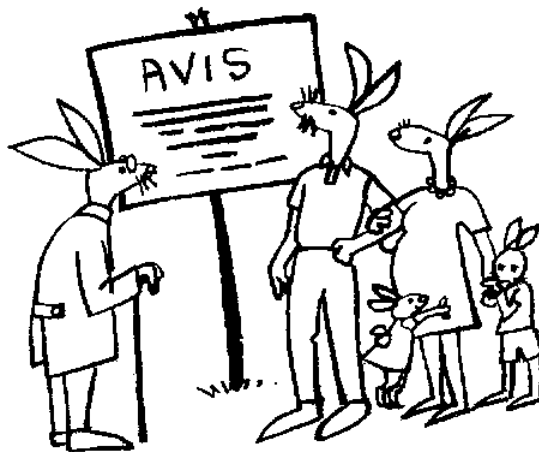
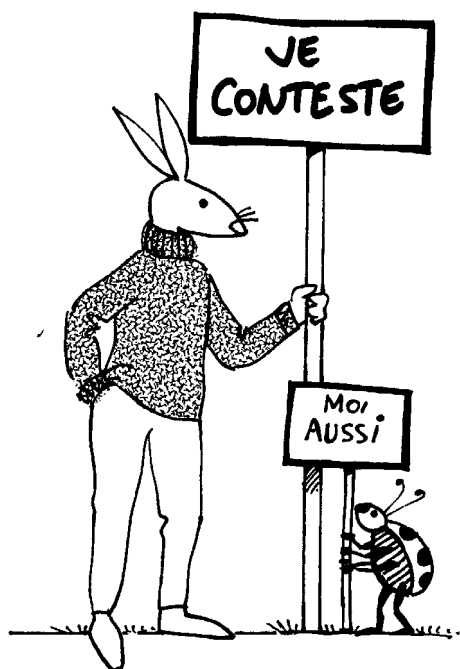
Dans certaines situations, la loi prévoit de solliciter l'avis des personnes extérieures concernées par votre demande de certificat d'urbanisme. C'est l'enquête publique qui permet aux riverains de formuler leurs remarques sur un projet.

### A. L'ENQUETE PUBLIQUE

(art. 330 et 331 du CWATUP)

#### 1. Une enquête publique est toujours requise pour les demandes de certificat d'urbanisme :

- ♦ qui nécessitent l'ouverture de nouvelles voies de communication ou la modification de la voirie communale existante (article 128 du CWATUP);
- ♦ qui nécessitent l'obtention d'une dérogation au plan de secteur, au plan communal d'aménagement, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir (par exemple, aménager une grange en habitation en zone agricole) (articles 110 à 113 du CWATUP);
- ♦ qui portent sur la construction, la reconstruction ou la transformation d'un bien faisant l'objet d'une mesure de protection du patrimoine (art. 185 et suivants du CWATUP);
- ♦ qui portent sur les voiries publiques de la Région relevant du réseau interurbain ou « RESI »;
- ♦ qui nécessitent la réalisation d'une étude d'incidences.



#### 2. Lorsqu'on se trouve en zone d'habitat ou dans une zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et que, pour cette zone, il n'existe pas de plan communal d'aménagement (P.C.A.) ou de permis de lotir, il faut une enquête publique pour les demandes de certificat qui concernent :

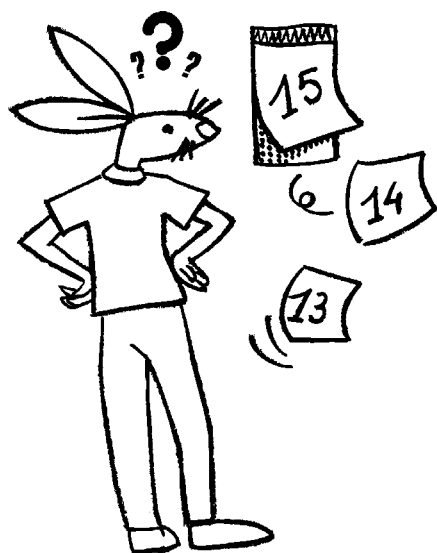
- ♦ la construction ou la transformation d'un bâtiment dont la hauteur ou la profondeur dépasse sensiblement celles des bâtiments voisins;
- ♦ la construction, la transformation ou la modification de la destination d'un bâtiment :
  - en magasin (si la surface nette de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>);
  - en bureaux (si la superficie des planchers est supérieure à 650 m<sup>2</sup>);
  - en atelier, entrepôt ou hall de stockage à caractère non agricole (si la superficie des planchers est supérieure à 400 m<sup>2</sup>);
- ♦ un dépôt de véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets;
- ♦ les constructions groupées d'une superficie de 2 ha et plus (permis d'urbanisme « collectif »);
- ♦ les constructions groupées qui comportent un ou plusieurs bâtiment(s) dont la construction nécessite une enquête publique (permis d'urbanisme « collectif »).

## DANS QUELS DELAIS L'AUTORITE DOIT-ELLE DELIVRER LE CERTIFICAT D'URBANISME ?

L'Administration communale dispose d'un délai de 40 jours à partir du dépôt de la demande pour vous délivrer un CU1 (art. 446 du CWATUP) et de 75 jours pour un CU2 (art. 447 du CWATUP).

Elle doit, pendant ce temps, consulter le fonctionnaire délégué qui fournit des renseignements (CU1) ou un avis (CU2).

Le certificat d'urbanisme doit reproduire l'avis du fonctionnaire délégué : toujours en cas de CU2, le cas échéant, pour autant qu'il ait été remis, pour le CU1.










## QUELLE EST LA VALIDITE D'UN CERTIFICAT D'URBANISME ?

Les conditions imposées dans tout certificat d'urbanisme restent valables pendant deux ans à partir du moment de sa délivrance (art. 150 5° du CWATUP).

*Conservez toujours précieusement la preuve du dépôt de votre demande en gardant une copie du formulaire de demande que vous aurez adressé à la Commune et en envoyant l'original par recommandé ou en le déposant à la Commune contre accusé de réception.*



## Les Bonnes Adresses

-  Les services Urbanisme, Travaux ou Environnement, ainsi que l'éco-conseiller de votre commune
-  Le Numéro Vert de la Région wallonne : 0800/11.901 (appel gratuit) - site Internet : [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
-  Les Maisons de l'Urbanisme de la Région wallonne
-  Espace Environnement, rue de Montigny 29 - 6000 CHARLEROI - Tél. : 071/300.300  
e-mail : [espace@brutele.be](mailto:espace@brutele.be) - site Internet : [www.espace-environnement.be](http://www.espace-environnement.be)
-  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