

Permis : les exceptions en Wallonie

Depuis l'entrée en vigueur du CoDT en 2017 puis ses quelques modifications en 2019, un nombre important de petits travaux n'est plus soumis au permis d'urbanisme en Wallonie. Petit guide pour s'y retrouver au moment de rénover son habitation.

MARIE-EVE REBTS

Ajouter une annexe, construire une piscine ou un abri pour les animaux, aménager son jardin... Beaucoup de Belges souhaitent rénover ou améliorer leur habitation mais il n'est pas question de faire tout ce qu'on veut, même au sein de son propre terrain ! La plupart des travaux de construction et de rénovation sont en effet soumis aux permis d'urbanisme. Néanmoins, pour éviter des démarches administratives parfois longues et lourdes, certaines procédures ont été allégées en Wallonie. Depuis l'entrée en vigueur en 2017 du nouveau Code de développement territorial (CoDT) au sein de la Région, une série de petits travaux et actes sont en effet dispensés de permis d'urbanisme. D'autres sont encore soumis à des permis mais peuvent être réalisés sans le concours d'un architecte ou l'avis du fonctionnaire délégué, ce qui simplifie la procédure et favorise sa rapidité.

Les exonérations de permis et procédures simplifiées restent cependant dépendantes d'une série de conditions. Elles imposent généralement des superficies et dimensions maximales, le respect d'une certaine distance avec le voisinage, l'absence d'une construction similaire sur le même terrain ou encore une certaine uniformité des matériaux avec ceux de l'habitation. Il suffit qu'un seul de ces critères ne soit pas rempli pour que le projet nécessite un permis. « Avant de se lancer, la première démarche à faire est de consulter le tableau nomenclature du CoDT qui reprend au cas par cas les travaux qui peuvent être dispensés de permis et/ou d'architecte », conseille Annick Burnotte, coordinatrice à la Maison de l'Urbanisme Famenne-Ardenne. « Si après cela la personne a encore des doutes ou des questions, elle peut ensuite consulter le service urbanistique de sa commune. Mieux vaut bien se renseigner pour évi-

ter de commettre une infraction. »

A titre informatif, voici les principaux travaux pour lesquels vous avez la possibilité de vous engager sans permis (et généralement aussi sans architecte) :

1

Les ouvertures

Il est possible de percer des fenêtres de toit ou des baies en façade à certaines conditions, notamment que celles-ci n'occupent pas plus d'un quart de la surface. Les travaux ne doivent également porter que sur un seul niveau et les ouvertures de façade ne doivent pas être orientées vers la rue.

2

Les annexes

Les garages, ateliers, carport, et autres annexes non destinés à l'habitation peuvent être aménagés ou bâtis sans permis et sans obligatoirement recourir à un architecte, mais ils ne doivent notamment pas dépasser les 40 m² ni posséder d'étage. Les vérandas sont également autorisées à condition qu'elles soient orientées à l'arrière et respectent une distance de deux mètres avec la limite mitoyenne. Il faut noter que l'exonération de permis n'est pas valable s'il existe déjà une annexe ou véranda sur la propriété.

3

Les abris

Pour les abris de jardin, la surface maximale autorisée sans permis est de 20 m². La construction est aussi soumise à des règles comme l'absence d'autre abri ou l'interdiction de construire à moins d'un mètre de la limite de la propriété. Cette distance passe à 20 mètres pour les abris pour animaux, qui doivent respecter la même superficie. Par contre, les serres et ruches peuvent être implantées sans ces



restrictions. Pour les premières, il faut cependant respecter un maximum de deux serres de 20 m² chacune.

4

Les piscines

Les piscines construites sans permis ne doivent pas excéder 75 m² ni modifier le relief du sol. La superficie autorisée pour les mares et étangs grimpe jusqu'à 100 m². Les différents plans d'eau doivent être implantés à minimum 3 mètres de la limite du voisinage.

5

Les accessoires

Depuis les nouvelles mesures prises en 2019, les auvents, tentes solaires et couvertures de terrasses sont autorisés sans permis à condition notamment que l'aménagement ne dépasse pas les 40 m² de superficie et 3,5 mètres de hauteur. Les chemins, aires de jeux et de sport en matériaux perméables, le mobilier de jardin, les poteaux d'éclairage et pergola sont également autorisés.

6

Les murs et clôtures

Des clôtures de deux mètres maximum peuvent être installées sans permis, tout comme les portails et portiques d'une hauteur similaire. Des murs peuvent également être érigés jusqu'à cette hauteur sur le terrain, à condition qu'ils ne

soient pas visibles depuis la voirie.

7

Les énergies vertes

Le placement d'une toiture photovoltaïque ne requiert pas de permis à condition de respecter certaines limites de débordement des panneaux. Il en va de même pour les pompes à chaleur d'un volume maximal de 1 m³ placées à minimum 3 mètres de distance des limites mitoyennes, et non visibles depuis la rue. La réalisation d'une toiture ou façade végétale et d'autres travaux visant l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment sont aussi autorisés.

8

Les habitats légers

Depuis 2019, le CoDT autorise l'installation d'habitats légers préfabriqués ou en kit sans devoir recourir systématiquement à un architecte, à condition que leur superficie ne dépasse pas 40 m² et que la construction ne possède pas d'étage. Tel que le prévoit le Code wallon de l'habitat durable, les habitats légers doivent réunir au moins trois des caractéristiques suivantes : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, auto-construite, sans étage, sans fondations, qui n'est pas raccordée aux impétrants. A noter toutefois que ces constructions légères ne sont pas dispensées de permis.

Les piscines jusqu'à 75 m² sont dispensées de permis d'urbanisme.

© LPW POOLS.