

## 5.6. DOCUMENTEN

De aanvraagdocumenten kan u downloaden op [www.brownfieldconvenanten.be](http://www.brownfieldconvenanten.be). Ze bestaan uit :

- het invulformulier (dit is het enige document dat u zowel elektronisch als op papier dient aan te leveren; alle bijlagen, ook deze gevraagd in het invulformulier dienen enkel elektronisch aangeleverd te worden);
- het model voor het financieel plan;
- een model voor een Powerpoint-presentatie.

## 6. WAT GEBEURT ER NA DE INDIENING VAN DE AANVRAAG ?

De Vlaamse Regering zal nagaan of de aanvraag volledig is en beantwoordt aan de vormvereisten. Als de aanvraag onvolledig is, of indien de aanvraag niet beantwoordt aan de vormvereisten, brengt de Vlaamse Regering de indiener van de aanvraag daarvan op de hoogte. De indiener wordt in staat gesteld om het initiële aanvraagdossier aan te vullen, te wijzigen en/of te herformuleren binnen een termijn van 10 werkdagen na de datum van verzending van de brief door de Vlaamse Regering waarin vermeld wordt dat de vraag onvolledig is of niet beantwoordt aan de vormvereisten. Een aanvraag die na de indieningstermijn wordt ingediend, is echter meteen definitief onontvankelijk. De Vlaamse Regering beslist over de gegrondheid van de dossiers. De indieners kunnen worden uitgenodigd om hun project voor te stellen. Bij de beoordeling van de dossiers staat het de Vlaamse Regering vrij om waar nodig de aanvragen geheel of gedeeltelijk te laten screenen door derden en extern advies in te winnen. Door een aanvraag in te dienen geeft de indiener toestemming om het volledige dossier te laten inkijken door derden, welke wel uitdrukkelijk gebonden zijn tot verdere geheimhouding. Indien een aanvraag gegrond is, worden onderhandelingen georganiseerd door en op initiatief van de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering zal de indiener contacteren met het oog op de opstart van de onderhandelingen.

Leiden de onderhandelingen tot de totstandkoming van een ontwerpconvenant, dan organiseert de Vlaamse overheid ten minste één informatie- en inspraakvergadering over het ontwerpconvenant in de betrokken regio. Komen de betrokkenen niet tot een ontwerptekst van convenant tijdens de onderhandelingsfase, dan worden de onderhandelingen stopgezet. Een definitief gesloten Brownfieldconvenant moet te allen tijde raadpleegbaar zijn op het gemeentehuis van de gemeent(e)en waarbinnen het betrokken brownfieldproject wordt georganiseerd.

## 7. VOOR VERDERE VRAGEN EN INLICHTINGEN

Agentschap Ondernemen

Philipssite 5 – Ubicenter (3de verdieping)

3001 Leuven

Tel. : 016-31 10 50

Fax : 016-31 10 51

E-mail : [brownfieldconvenanten@agentschapondernemen.be](mailto:brownfieldconvenanten@agentschapondernemen.be)

[www.brownfieldconvenanten.be](http://www.brownfieldconvenanten.be)

De Vlaamse minister-president,  
K. PEETERS

## VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[C – 2010/35168]

## Bekendmaking goedkeuringsbesluit

ANTWERPEN. — Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen brengt, overeenkomstig artikel 2.3.2 § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ter kennis van de bevolking dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Raamprostitutie' definitief werd vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 21 september 2009 en werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 17 december 2009 met uitsluiting van artikel 5 over de datum van inwerkingtreding.

De beslissing treedt in werking tien dagen na publicatie in het *Belgisch Staatsblad*.

## REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

## SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[2010/201395]

1<sup>er</sup> FEVRIER 2010. — Circulaire ministérielle relative à la composition de la demande des permis

A Mesdames et Messieurs les membres des Collèges communaux des villes et communes de la Région wallonne,

A Madame et Messieurs les fonctionnaires délégués des Directions extérieures de la Direction générale opérationnelle 04 - Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie - du Service public de Wallonie (SPW),

## I. REFERENCE LEGALE

Article 285 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009.

## II. INTRODUCTION

Le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine précise que l'urbanisation de tout espace doit être conçue de manière durable en réponse aux besoins sociaux, économiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité. La réalisation de tout projet d'urbanisme doit dès lors contribuer à la qualité du cadre de vie de ses futurs occupants, il faut donc s'assurer de son adéquation au sein d'un environnement déterminé, du respect des performances énergétiques de l'urbanisation et des bâtiments.

En outre, le projet doit être évalué au-delà de l'analyse intrinsèque de ses paramètres. En effet, l'urbanisation se fonde sur quelques grands principes, ceux-ci permettent de structurer l'évaluation du conseiller mais sont mentionnés ici, uniquement à titre indicatif :

- vérifier si la construction est appropriée à l'endroit où elle est projetée, compte tenu des contraintes du site, de la destination générale du quartier et des éventuelles nuisances générées par les fonctions qu'elle abritera (incidence sur la mobilité, le paysage, la distribution des fonctions...). Ce principe est développé dans le SDER;

- vérifier l'adéquation de l'implantation de la construction, son gabarit, les matériaux utilisés compte tenu de l'urbanisation existante ou à venir;

- veiller à ce que les différents éléments constitutifs de l'architecture du bâtiment contribuent à la fois à améliorer l'image du quartier et à offrir une réponse adaptée aux besoins;

- prendre en compte qu'un projet doit être à la fois l'un des éléments constitutifs d'une organisation idéalement cohérente de constructions perceptibles à partir de l'espace public (point de vue collectif) et l'expression d'une fonction (point de vue individuel);

- veiller à sauvegarder les édifices de bonne qualité architecturale et à promouvoir une architecture contemporaine riche, créative, agréable à vivre et à regarder;

- veiller à ne pas singulariser inutilement des bâtiments par rapport aux constructions formant la trame du village ou de la ville (à l'exception des immeubles présentant une valeur symbolique);

- "Accorder" l'architecture des nouvelles constructions à celle des bâtiments existants à proximité ou à l'intérieur d'ensembles bâtis très cohérents ou de grande valeur patrimoniale.

En outre et dans le cadre de la motivation de sa décision, et sur base de l'analyse des situations rencontrées, il importe que l'autorité justifie que ces critères et paramètres sont bien atteints, notamment, que les actes et travaux projetés ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage, que soit ils respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, que les constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone, qu'ils se réaliseront dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale des plans et règlements.

D'autres critères, plus techniques, doivent également intervenir dans l'analyse de l'autorité, c'est ainsi que le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit de bâtir ou d'urbaniser un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

La décision de l'autorité doit être motivée, notamment sur base des pièces qui constituent le dossier : d'une part, les pièces qui précisent l'objet de la demande de permis d'urbanisme elle-même, d'autre part, les pièces qui décrivent la situation concrète du contexte dans lequel la demande s'inscrit.

En outre, lorsqu'une enquête publique est organisée ou lorsqu'un citoyen souhaite prendre connaissance du dossier de la demande de permis d'urbanisme en application des dispositions du Code du droit de l'Environnement, il importe qu'il puisse consulter les documents nécessaires à la bonne compréhension du projet afin de s'exprimer opportunément sur celui-ci.

Enfin, l'architecte, auteur de projet, lorsqu'il dépose une demande de permis d'urbanisme, doit pouvoir énoncer les paramètres des actes et travaux envisagés et justifier des options architecturales et environnementales retenues, en tenant compte du programme prévu et du contexte.

En conclusion, la composition du dossier de la demande de permis d'urbanisme joue un rôle fondamental dans la bonne compréhension du projet et de l'adéquation de celui-ci à son environnement, pour l'architecte et ses clients qui doivent motiver leur choix, pour le citoyen qui doit, le cas échéant, motiver sa réaction et pour l'autorité qui motive sa décision.

Si le Gouvernement impose que le dossier de la demande de permis d'urbanisme comporte une série de documents et d'informations, c'est manifestement pour atteindre ces objectifs.

La jurisprudence du Conseil d'Etat est sans équivoque à ce propos et permet d'appréhender la portée exacte d'une liste de documents à fournir. Ainsi, notamment dans son arrêt n° 157.204 du 30 mars 2006, le Conseil d'Etat considère que "d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause".

Cela signifie donc que l'objectif premier doit permettre, sur la base de documents suffisamment clairs et compréhensibles, de prendre de bonnes décisions en les motivant adéquatement.

Le contenu de la demande de permis d'urbanisme ne peut donc être considéré comme une finalité en soi, qui serait indépendante de la qualité, de l'exactitude et de l'utilité de l'information qui est fournie à propos d'un projet précis et d'un environnement précis.

III. Modifications apportées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009 relatif à la composition des demandes de permis d'urbanisme.

Le texte de l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009 vise à préciser le contenu des dossiers des demandes de permis d'urbanisme.

La mise en application de l'arrêté du 18 juin 2009 a entraîné de nombreuses évolutions dans la composition, l'introduction et l'instruction des demandes de permis d'urbanisme.

Ainsi, ce 4 septembre 2009, l'entrée en application de ces dispositions avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> septembre 2009 a pu surprendre. Elle a manifestement suscité des interprétations divergentes, retardé inutilement l'instruction des demandes de permis d'urbanisme au risque de traitements inéquitables de ces demandes sur le territoire wallon. Dans ce cadre, le travail quotidien de nombreux acteurs de l'aménagement du territoire a dû être reconsidéré.

Le but de la présente circulaire n'est pas de s'écarter du contenu de la norme - puisqu'il est impossible de modifier une norme supérieure au départ d'une circulaire -, mais de mieux cerner les exigences relevant de cet arrêté afin de rencontrer de manière optimale l'objectif premier des dispositions réglementaires de telle sorte que l'interprétation soit nuancée en tenant compte du contexte et du projet, et que la règle soit ainsi appliquée de la même façon partout, après concertation avec les acteurs de terrain.

Le souci de simplification administrative contribuera en outre à la lisibilité et la compréhension des actes administratifs, au bénéfice de tous les acteurs.

\* Difficultés particulières rencontrées.

Au regard de ces éléments, Il est inutile de reprendre systématiquement toutes les dispositions de l'article 285 du CWATUP. La présente circulaire a pour objet de cibler les points qui ont suscité la controverse, à savoir : le rapport, le reportage photographique, la visualisation du projet.

Quant aux sources des renseignements à fournir, il est indispensable de faciliter l'accès aux divers documents nécessaires à l'établissement du rapport.

A cet effet, la DGO4 met à disposition sur son site web (<http://mrw.wallonie.be/dgatlp>) une page reprenant la liste des informations disponibles et leurs caractéristiques. Cette page sera actualisée, par la DGO4, en fonction de l'évolution des sources de renseignements.

En cas d'indisponibilité des données informatiques requises, les administrations communales et les Directions extérieures de la DGO4 peuvent fournir tout document indispensable (voir les dispositions du Code du droit de l'Environnement, article D.10 et suivants et R.17).

\* Le rapport (article 285, 3°, a).

Un document intitulé rapport doit impérativement figurer au dossier.

Parti architectural - Dérogations.

Un texte doit présenter le projet dans ses paramètres essentiels et significatifs, le choix d'une implantation, d'une composition architecturale, d'un gabarit, de matériaux... en rapport avec un contexte urbanistique identifié.

C'est une opportunité pour l'architecte d'exprimer les options qu'il a retenues, donnant ainsi une clé d'accès à la bonne compréhension du projet. Une approche originale et particulièrement adaptée au contexte, relevant éventuellement d'un programme spécifique, peut justifier de déroger à un plan ou à un règlement. La motivation des dérogations sollicitées pourra éclairer l'autorité ainsi que le citoyen riverain du choix opéré en évitant soit des critiques non fondées, soit des demandes d'explications a posteriori.

En outre, le rapport peut renvoyer explicitement à certains points développés dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, laquelle, pour rappel, constitue une obligation qui ne relève pas du CWATUP mais du système d'évaluation des projets sur l'environnement organisé par le Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement, articles D.62 et suivants ainsi que les articles R.52 et suivants.

Toutefois, il est important que les points clés figurent dans le rapport, le renvoi donnant simplement la possibilité de compléter davantage le propos.

Situation

Les cartes produites seront au format A4 ou A3 suivant l'échelle requise.

Situation juridique

Les informations relatives aux affectations du plan de secteur, des plans communaux d'aménagement, du rapport urbanistique et environnemental,... sont accessibles au format numérique (voir sources des renseignements ci-dessus).

En outre, le cas échéant, l'architecte peut utilement consulter directement les services communaux afin de prendre connaissance de l'ensemble des dispositions qui se rapportent au terrain concerné, notamment pour les permis de lotir.

Le contexte urbanistique et paysager

Un fond de carte établi au 1/500<sup>e</sup> pourra être annoté pour indiquer les éléments techniques relatifs à la voirie ou les éléments marquants du paysage,... Le cas échéant, une vue aérienne superposée au fond de carte pourra servir de support, même à une échelle inférieure (1/2 500<sup>e</sup>) si la perception des caractéristiques du site est plus adéquate, particulièrement lorsque le projet implique l'application des articles 110 à 113 et 127, § 3.

L'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes

Ce point n'implique pas de réaliser un relevé scientifique, ni de réaliser une axonométrie de toutes les constructions dans un rayon de 50 m. Il suffit de renseigner par des annotations sur la carte les caractéristiques simples et significatives du contexte environnant. Le gabarit des constructions doit être traduit simplement par le nombre de niveaux, le cas échéant, en précisant ceux surmontés d'un volume de toiture.

A titre d'exemple, il importe de situer la réalisation d'un immeuble à appartements de quatre niveaux dans son contexte et, de renseigner qu'il est uniquement entouré d'immeubles de deux niveaux ou de justifier de la proximité immédiate de construction du même gabarit que celui projeté.

Toutefois en centres urbains, lorsque différents types d'habitat se confondent, la hauteur moyenne sous corniche peut s'avérer intéressante. L'opportunité de pouvoir réclamer de telles précisions n'est pas exclue.

Certaines particularités devront également être indiquées comme le voisinage d'une école, un commerce, etc.

La plupart de ces précisions doivent pouvoir être apportées sans devoir pénétrer physiquement dans les propriétés voisines, mais par l'observation.

Les renseignements relatifs au gabarit ne résultent donc pas d'une analyse scientifique et exhaustive du contexte, mais bien comme l'identification d'éléments significatifs de référence pour l'appréciation du projet. L'auteur de projet doit dès lors considérer ces informations comme une opportunité de justifier son projet au regard de son environnement, c'est là l'objectif premier de ce document et non de fournir des relevés de portions de territoire communal.

Il est à noter que les renseignements relatifs à l'implantation, au gabarit, à la nature ou à l'affectation des constructions existantes dans un rayon de 50 mètres ne constituent en aucune manière une exigence nouvelle dans la mesure où ils étaient déjà visés par les dispositions du Code en vigueur avant la date du 1<sup>er</sup> septembre 2009.

\* Un reportage photographique.

Le document intitulé "reportage photographique" doit comprendre au minimum 5 photos :

b.i. Deux prises de vue à front de voirie

L'objectif est de visualiser le contexte situé en bordure de voirie, du côté de la parcelle concernée et en vis-à-vis de celle-ci.

b.ii. Trois autres prises de vues

Trois prises de vues afin de visualiser les limites du bien concerné et les constructions voisines. L'objectif est de rendre compte des constructions et aménagements au-delà de chacune des limites (2 latérales et une en fond de parcelle).

En outre,

b.iii. lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction, lorsque le projet implique l'application des articles 110 à 113, 127, § 3, lorsqu'il s'agit d'un permis de constructions groupées ou lorsque le projet est situé dans un périmètre d'intérêt paysager :

— au moins trois prises de vue différentes éloignées qui permettent de visualiser le contexte paysager d'ensemble dans lequel s'insère le projet, avec indication sur la photographie du lieu d'implantation du projet;

— une ou plusieurs vues différentes et représentatives, en trois dimensions, des actes et travaux projetés et de la situation de fait dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la parcelle concernée ou dans le rayon le plus approprié eu égard aux angles de perception visuelle du projet par rapport aux parcelles voisines et au contexte "bâti ou non bâti".

Ce paragraphe vise :

1. les quatre hypothèses distinctes et non cumulables;

2. par notion de "nouvelle construction", on entend les nouvelles constructions au sens usuel, soit la construction d'un bâtiment sur une parcelle encore non-urbanisée;

3. concernant les documents à fournir :

— prises de vues photographiques, selon le type de milieu paysager ou davantage urbanisé :

\* au moins 3 prises de vue photographique qui permettent de visualiser le contexte paysager dans lequel s'insère le projet : sont visés ici les projets s'inscrivant dans un contexte du type paysager, on cherche à évaluer l'impact du projet sur le paysage. Ainsi les documents se présentent sous la forme de prises de vue éloignées, cliché "panorama",... Tout autre solution comparable doit être admise;

\* une ou plusieurs vues différentes et représentatives... de la situation de fait dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la parcelle concernée ou dans le rayon le plus approprié : sont visés ici les projets s'inscrivant en milieu davantage urbanisé (ville-village), on recherche la confrontation directe avec le bâti ou les espaces publics. Ainsi les documents se présentent sous la forme de champ de vue plus restreint. Tout autre solution comparable doit être admise.

— une ou plusieurs vues différentes et représentatives, en trois dimensions, des actes et travaux projetés : le terme "vue" ne vise pas nécessairement une prise de vue photographique mais peut être constituée d'une représentation en perspective du projet dans son contexte.

Plusieurs possibilités sont envisageables, par exemple :

— une prise de vue photographique dans laquelle vient s'insérer une représentation graphique du projet sous la forme d'une perspective;

— une modélisation 3D du projet et le contexte;

— la photographie d'une maquette du projet dans son contexte.

Toute autre solution comparable doit être admise pour autant qu'elle permette la compréhension la plus complète qui soit du projet. Ceci implique que ce sont les caractéristiques du contexte bâti ou non, au relief accentué ou non, boisé ou non, qui doivent guider l'auteur de projet dans le choix du mode de représentation le plus adéquat au contexte lui-même.

\* La visualisation du projet.

La visualisation du projet reprenant les constructions à maintenir, à démolir ou à construire, dressée à l'échelle d'1/100<sup>e</sup>.

L'échelle d'1/100<sup>e</sup> doit être considérée comme une échelle minimale. Il n'y a donc pas lieu, lors de l'instruction du dossier, de refuser une représentation à l'échelle d'1/50<sup>e</sup>, celle-ci offrant bien évidemment davantage de précision, notamment pour s'assurer de la conformité du projet aux plans et règlements. Agir autrement serait totalement contraire aux objectifs des dispositions réglementaires en matière de composition du dossier de la demande de permis.

La vue reprenant l'ensemble des baies de toute élévation "qui s'ouvre vers le domaine public et, à titre indicatif, la vue reprenant l'ensemble des baies des autres élévations, ainsi que le matériau de parement des élévations et de couverture des toitures".

Les mots "à titre indicatif" utilisés à l'article 285 ne dispensent pas de la représentation des baies. Aucune disposition du Code n'exonérant du permis la réalisation de baies dans un bâtiment à construire, les élévations doivent donc être dessinées précisément. La réalisation d'une autre composition de façade au niveau du nombre, de la forme ou des caractéristiques des pleins et des vides n'est donc pas permise. (Voir l'article 154 du CWATUP consacré aux infractions et sanctions).

#### IV. Conclusions

Comme le précise l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009, la production de documents complémentaires peut être sollicitée si ceux-ci sont jugés indispensables à la compréhension du projet, cela à titre exceptionnel.

J'insiste pour que chacun agisse avec discernement, en veillant à respecter les objectifs des dispositions réglementaires tout en évitant les dérives consistant à exiger des documents inutiles.

Les documents exigés doivent expressément contribuer à la recherche de la qualité du cadre de vie et de la simplification administrative.

La présente circulaire est d'application pour les demandes de permis d'urbanisme auxquelles s'appliquent les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009, dès son entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2009.

Remarque finale : jusqu'au 30 avril 2010, lorsque le projet se rapporte à des actes ou des travaux soumis à la performance énergétique des bâtiments, l'article 295 du CWATUP détermine les formulaires à joindre (arrêté du Gouvernement wallon du 17 décembre 2009 modifiant le Livre IV du titre IV du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie en vue d'organiser les agréments et la procédure applicables en matière de performance énergétique des bâtiments (*Moniteur belge* du 18 janvier 2010, p. 2023).

La présente circulaire est publiée au *Moniteur belge*.

Namur, le 1<sup>er</sup> février 2010.

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité,

Ph. HENRY

## ÜBERSETZUNG

## ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

[2010/201395]

**1. FEBRUAR 2010 — Ministerielles Rundschreiben  
bezüglich der Zusammensetzung des Antrags auf eine Genehmigung**

An die Damen und Herren Mitglieder der Gemeindegremien der Städte und Gemeinden der Wallonischen Region,

An die Damen und Herren beauftragten Beamten der Außendirektionen der operativen Generaldirektion 04- Raumordnung, Wohnungswesen, Erbe und Energie - des öffentlichen Dienstes der Wallonie (SPW),

## I. GESETZLICHE REFERENZEN

Artikel 285 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe, in seiner durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 18. Juni 2009 abgeänderten Fassung.

## II. EINLEITUNG

Im Wallonischen Gesetzbuch über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe wird vorgesehen, dass die Verstärkung jedes Raumes derart zu planen ist, dass den sozialen, wirtschaftlichen, mobilitäts-, energie-, erbe- und umweltbezogenen Bedürfnissen der Gemeinschaft dauerhaft nachgekommen wird.

Die Durchführung eines jeden städtebaulichen Projekts muss demnach dazu beitragen, dass seinen zukünftigen Bewohnern ein Lebensrahmen von Qualität gewährleistet wird. Daher müssen die Angemessenheit des Projekts innerhalb eines bestimmten Umfelds und die Einhaltung der Energieeffizienz der Verstärkung und der Gebäude sichergestellt werden.

Außerdem muss das Projekt über eine rein grundsätzliche Analyse seiner Parameter hinaus analysiert werden.

Die Verstärkung beruht nämlich auf einigen wichtigen Grundsätzen, die dem Berater erlauben, seine Bewertung zu strukturieren, aber diese sind hier bloß zur Information erwähnt:

— überprüfen, ob der Bau an dem Ort, wo er geplant wird, angemessen ist, unter Berücksichtigung der Einschränkungen des Geländes, der allgemeinen Zweckbestimmung des Viertels und der etwaigen Belästigungen, die durch die zukünftig dort ausgeübten Funktionen verursacht werden könnten (Auswirkungen auf die Mobilität, die Landschaft, die Verteilung der Funktionen...) Dieser Grundsatz wird in dem Entwicklungsplan des regionalen Raums erläutert;

—die Angemessenheit des Standorts des Baus, seine Größe, die verwendeten Materialien angesichts der bestehenden oder zukünftigen Verstärkung überprüfen;

—dafür sorgen, dass die verschiedenen Bestandteile der Architektur des Gebäudes dazu beitragen, gleichzeitig das Image des Viertels aufzubessern und den Bedürfnissen auf geeignete Weise einzugehen;

—in Rechnung tragen, dass ein Projekt sowohl ein Bestandteil einer möglichst kohärenten Anordnung von Gebäuden, die ab dem öffentlichen Raum wahrgenommen werden (vom gemeinschaftlichen Standpunkt aus) als auch der Ausdruck einer Funktion (vom individuellen Standpunkt aus) sein muss;

—für den Schutz der architektonisch hochwertigen Bauwerke und die Förderung einer reichen, kreativen, aktuellen Architektur, die angenehm zum Leben ist und einen hübschen Anblick bietet, sorgen;

—dafür sorgen, dass einige Gebäude im Verhältnis zu den Gebäuden, die die Grundstruktur des Dorfs oder der Stadt bilden, nicht unnötig auffallen (mit Ausnahme der Immobilien, die einen symbolischen Wert aufweisen);

—die Architektur der Neubauten mit derjenigen der in der Nähe oder innerhalb von sehr kohärenten bebauten Gefügen mit bedeutendem Wert als Erbgut bereits bestehenden Gebäude "in Einklang zu bringen".

Außerdem ist es wichtig, dass die Behörde im Rahmen der Begründung ihres Beschlusses und aufgrund der Analyse der angetroffenen Situationen nachweist, dass diese Kriterien und Parameter wirklich erreicht werden, insbesondere dass die geplanten Handlungen und Arbeiten die Hauptzweckbestimmung des Gebiets nicht gefährden und dass sie mit der Nachbarschaft vereinbar sind, dass sie die Hauptzüge der Landschaft entweder berücksichtigen, strukturieren oder neu gestalten, dass sich die Bauten, Umbauten, Vergrößerungen und Wiederaufbauten in den bebauten oder unbebauten Standort gut einfügen und die Raumgestaltung des Gebiets nicht beeinträchtigen, dass sie in einem Maße durchgeführt werden, das mit der allgemeinen Zweckbestimmung des betroffenen Gebiets und den städtebaulichen und architektonischen Zielsetzungen der Pläne und Verordnungen vereinbar ist.

Andere Kriterien, die technischer sind, müssen ebenfalls in der Analyse der Behörde in Betracht gezogen werden: so wird die Genehmigung verweigert oder mit Bedingungen verbunden, wenn es darum geht, ein Grundstück zu bebauen oder zu verstärken, das keinen Zugang zu einem Weg hat, der ausreichend mit Wasser- und Stromversorgung ausgerüstet ist, einen festen Belag hat und breit genug ist, unter Berücksichtigung der Ortslage.

Der Beschluss der Behörde muss mit Gründen versehen sein, insbesondere auf der Grundlage der Stücke, die die Akte bilden: einerseits die Stücke, die den Gegenstand des Antrags auf eine Städtebaugenehmigung selbst genauer bestimmen, und andererseits die Stücke, die die konkrete Lage des Zusammenhangs, in dem der Antrag stattfindet, beschreiben.

Wenn eine öffentliche Untersuchung organisiert wird, oder wenn ein Bürger in Anwendung des Umweltgesetzbuches Kenntnis von der Akte des Antrags auf die Städtebaugenehmigung nehmen möchte, ist es wichtig, dass er in die zur guten Verständlichkeit des Projekts nützlichen Unterlagen Einsicht nehmen kann, so dass er sich über das Projekt zweckmäßig äußern kann.

Schließlich muss der Architekt, der der Projekturheber ist, wenn er einen Antrag auf eine Städtebaugenehmigung einreicht, die Parameter der in Betracht gezogenen Handlungen und Arbeiten anführen und die gewählten architektonischen und umweltbezogenen Optionen unter Berücksichtigung des vorgesehenen Programms und des Zusammenhangs rechtfertigen können.

Als Schlussfolgerung spielt die Zusammensetzung der Akte des Antrags auf eine Städtebaugenehmigung eine wesentliche Rolle in der guten Verständlichkeit des Projekts und dessen Eingliederung in seine Umgebung, und zwar sowohl für den Architekten und seine Kunden, die ihre Wahl begründen müssen, als auch für den Bürger, der ggf. seine Reaktion begründen muss, und für die Behörde, die ihren Beschluss motiviert.

Offensichtlich legt die Regierung auf, dass die Akte des Antrags auf eine Städtebaugenehmigung eine Anzahl Unterlagen und Informationen umfasst, damit diese Ziele erreicht werden.

In diesem Bereich ist die Rechtsprechung des Staatsrats unzweideutig und erlaubt, die genaue Tragweite einer Liste beizubringender Unterlagen zu beurteilen.

So erachtet nämlich der Staatsrat in seinem Urteil Nr. 157.204 vom 30. März 2006, dass "eventuelle Lücken in der Zusammensetzung der Akte des Antrags auf eine Städtebaugenehmigung ihrer Art wegen die Gesetzlichkeit der erteilten Genehmigung nicht in Frage stellen können, wenn feststeht, dass die zuständige Behörde trotz dieser Lücken in voller Kenntnis der Sachlage hat befinden können".

Der Hauptzweck ist also zu erlauben, dass gute Entscheidungen auf der Grundlage von Unterlagen, die klar und verständlich genug sind, getroffen und richtig begründet werden.

Der Inhalt des Antrags auf eine Städtebaugenehmigung kann demnach nicht als Ziel an sich, das von der Qualität, der Richtigkeit und der Nützlichkeit der erteilten Information bezüglich eines bestimmten Projekts und einer bestimmten Umgebung unabhängig wäre, betrachtet werden.

III. Durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 18. Juni 2009 über die Zusammensetzung der Anträge auf Städtebaugenehmigung gebrachte Abänderungen.

Der Wortlaut des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 18. Juni 2009 zielt darauf ab, den Inhalt der Anträge auf Städtebaugenehmigungen genauer zu bestimmen.

Die Anwendung des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 18. Juni 2009 hat zahlreiche Entwicklungen in der Zusammensetzung, der Einreichung und der Untersuchung der Anträge auf eine Städtebaugenehmigung hervorgerufen.

So hat die Inkraftsetzung dieser Bestimmungen am 4. September 2009 mit Rückwirkung auf den 1. September 2009 überraschen können.

Sie hat offensichtlich Anlass zu unterschiedlichen Auslegungen gegeben, zu unnötigem Verzug in der Untersuchung der Anträge auf Städtebaugenehmigungen, mit der Gefahr einer ungleichen Behandlung dieser Anträge auf dem Wallonischen Gebiet geführt. In diesem Rahmen musste die alltägliche Arbeit von zahlreichen Akteuren der Raumordnung neu gedacht werden.

Ziel dieses Rundschreibens ist es nicht, vom Inhalt der Norm abzuweichen, da es unmöglich ist, eine höhere Norm durch ein Rundschreiben abzuändern, sondern die durch diesen Erlass bestimmten Anforderungen zu verdeutlichen, um das grundsätzliche Ziel der verordnungsrechtlichen Bestimmungen optimal zu erreichen, damit eine nuancierte Auslegung unter Berücksichtigung des Zusammenhangs und des Projekts möglich ist, und damit die Regel somit nach Konzertierung mit den Aktionsträgern überall auf gleicher Weise angewandt wird.

Außerdem wird die Sorge um eine administrative Vereinfachung zur Lesbarkeit und Verständlichkeit der Verwaltungsakten beitragen, was allen Akteuren zu Gunsten kommen wird.

\* Besondere angetroffene Schwierigkeiten:

Angesichts dieser Elemente ist es unnötig, alle Bestimmungen von Artikel 285 des CWATUP systematisch anzuführen.

Das vorliegende Rundschreiben hat zum Gegenstand, auf die Punkte, die Anlass zur Kontroverse gegeben haben, zu zielen, nämlich: den Bericht, den Fotobericht und die Darstellung des Projekts.

Was die Quellen der beizubringenden Auskünfte betrifft, ist es unerlässlich, den Zugang zu den verschiedenen Unterlagen, die zur Erstellung des Berichts notwendig sind, zu erleichtern.

Zu diesem Zweck stellt die DGO4 auf ihrer Website (<http://mrw.wallonie.be/dgatlp>) eine Seite mit der Liste der verfügbaren Informationen und deren Merkmale zur Verfügung. Diese Seite wird durch die DGO4 je nach der Entwicklung der Auskunftsquellen aktualisiert.

Im Falle einer Unverfügbarkeit der erforderlichen EDV-Daten können die Gemeindeverwaltungen und die Außendirektionen der DGO4 jede unerlässliche Unterlage übermitteln (Siehe die Bestimmungen des Umweltgesetzbuches, Art. D.10 und ff. und R.17).

\* Bericht (Artikel 285 3°, a)

Ein Dokument mit dem Titel "Bericht" muss unbedingt in der Akte vorhanden sein.

Architektonische Gestaltung - Abweichungen.

In einem Text müssen die wesentlichen und bedeutenden Parameter des Projekts, die Wahl eines Standorts, einer architektonischen Gestaltung, einer Größe, von Baustoffen usw. in Verbindung mit einem gegebenen städtebaulichen Umfeld dargestellt werden.

Es ist eine Gelegenheit für den Architekten, die von ihm gewählten Möglichkeiten auszudrücken, und somit einen Schlüssel zum guten Verständnis des Projekts zu bieten.

Eine originelle Vorgehensweise, die in dem Zusammenhang besonders angemessen ist und ggf. im Rahmen eines spezifischen Programms stattfindet, kann es rechtfertigen, dass von einem Plan oder einer Regelung abgewichen wird. Die Begründung der beantragten Abweichungen kann die Behörde sowie den Bürger über die getroffene Wahl aufklären, und somit entweder unbegründete Kritik oder nachträgliche Bitten auf Erläuterung vermeiden. Außerdem kann der Bericht ausdrücklich auf bestimmte Punkte hinweisen, die in der Bewertungsnotiz über die Umweltverträglichkeit entwickelt werden; zur Erinnerung ist diese Bewertungsnotiz eine Verpflichtung, die sich nicht aus dem Wallonischen Gesetzbuch über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe ergibt, sondern aus dem System zur Bewertung der Auswirkungen der Projekte auf die Umwelt, das durch das Buch I des Umweltgesetzbuches, Art. D.62 und ff. sowie Art. R.52 und ff. organisiert wird.

Jedoch ist es wichtig, dass die Schlüsselemente in dem Bericht angegeben werden, wobei der Hinweis einfach die Möglichkeit einer Ergänzung gibt.

Lage

Die Karten sind je nach dem verlangten Maßstab im Format A4 oder A3 beizubringen.

Juristische Lage

Die Auskünfte bezüglich der Zweckbestimmungen des Sektorenplans, der kommunalen Raumordnungspläne, des Städtebau- und Umweltberichts usw. sind im digitalen Format erhältlich (siehe oben erwähnte Auskunftsquellen).

Außerdem kann der Architekt sich ggf. mit den Gemeindedienststellen unmittelbar in Verbindung setzen, um von den gesamten Bestimmungen, die sich auf das betroffene Grundstück beziehen, Kenntnis zu nehmen, insbesondere für die Parzellierungsgenehmigungen.

Städtebaulicher und landschaftlicher Zusammenhang

Eine Basiskarte i.M. 1/500 kann mit Vermerken versehen werden, um die technischen Elemente bezüglich des Straßennetzes oder der prägenden Merkmale der Landschaft usw. anzugeben. Ggf. kann ein Luftbild über die Basiskarte angebracht werden und als Träger dienen, auch in einem kleineren Maßstab (1/2 500), wenn die Wahrnehmung der Merkmale des Geländes dadurch richtiger wird, insbesondere wenn das Projekt die Anwendung der Artikel 110 bis 113 und 127, § 3 voraussetzt.

Standort, Größe, Art oder Zweckbestimmung der bestehenden Bauten

Hier ist keine wissenschaftliche Aufnahme oder Axonometrie aller Gebäude in einem Umkreis von 50 m erforderlich. Es reicht, wenn auf der Karte die einfachen und bedeutenden Merkmale des Umfelds angegeben werden.

Die Größe der Gebäude muss einfach durch die Anzahl Stockwerke, ggf. unter Angabe der Stockwerke mit einem Dachvolumen angegeben werden.

Zum Beispiel ist es wichtig, den Zusammenhang der Errichtung eines vierstöckigen Appartementgebäudes genau zu beschreiben, nämlich zu erwähnen, wenn es nur durch zweistöckige Gebäude umgeben ist, oder nachzuweisen, dass Gebäude mit gleicher Größe wie das geplante Gebäude in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

In städtischen Zentren, wenn verschiedene Wohnarten vorhanden sind, kann jedoch interessant sein, die durchschnittliche Dachgesimshöhe zu kennen.

Die Zweckmäßigkeit, sich nach solchen Einzelheiten erkundigen zu können, ist nicht auszuschließen.

Einige Eigenschaften müssen ebenfalls angegeben werden, wie zum Beispiel die Nähe einer Schule, eines Geschäfts, usw.

Die Meisten dieser Einzelheiten müssen angegeben werden können, ohne dass gebraucht wird, die benachbarten Anwesen physisch zu betreten, sondern einfach durch die Beobachtung.

Die Auskünfte bezüglich der Größe ergeben sich also nicht aus einer wissenschaftlichen und ausführlichen Analyse des Zusammenhangs sondern aus der Identifizierung von Referenzelementen, die für die Bewertung des Projekts relevant sind.

Der Projektautor muss also diese Auskünfte als eine Gelegenheit betrachten, um sein Projekt angesichts dessen Umgebung zu begründen, was das erste Ziel dieses Dokuments darstellt, anstatt topographische Aufnahmen von Teilen des Gemeindegebiets beizubringen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Auskünfte bezüglich des Standorts, der Größe, der Art oder der Zweckbestimmung der in einem Umkreis von 50 m bestehenden Bauten keineswegs eine neue Anforderung darstellen, da sie bereits durch die vor dem 1. September 2009 geltenden Bestimmungen des Gesetzbuches betroffen waren.

\* Fotobericht

Das Dokument mit dem Titel "Fotobericht" muss mindestens 5 Bilder enthalten:

b.i. Zwei Aufnahmen direkt am Wegenetz

Ziel ist es, den Kontext am Rande der Straße auf der Seite der betroffenen Parzelle und ihr gegenüber zu visualisieren.

b.ii. Drei weitere Fotoaufnahmen

Drei Fotoaufnahmen, um die Grenzen des betroffenen Gutes und der Nachbargebäude zu visualisieren.

Ziel ist es, über die Bauten und Anlagen jenseits jeder Grenze (2 Seitengrenzen und eine Grenze auf der hinteren Seite der Parzelle) zu informieren.

Außerdem:

b.ii. wenn es sich um ein neues Gebäude handelt, wenn das Vorhaben die Anwendung der Artikel 110 bis 113 und 127 § 3 voraussetzt, wenn es sich um eine Genehmigung für gruppierte Bauten handelt, oder wenn sich das Vorhaben in einem Umkreis von landschaftlichem Interesse befindet:

— mindestens drei verschiedene Fernaufnahmen, die es ermöglichen, den gesamten landschaftlichen Kontext, in den sich das Vorhaben einfügt, zu visualisieren, wobei auf jeder Aufnahme die Standortanlage des Vorhabens angegeben wird;

— eine oder mehrere verschiedene und repräsentative dreidimensionale Ansichten der geplanten Handlungen und Arbeiten und der Sachlage in einem Umkreis von 50 Metern von jeder Grenze der betreffenden Parzelle oder in einem Umkreis mit optimalen Abmessungen unter Berücksichtigung der Wahrnehmungswinkel des Vorhabens im Verhältnis zu den benachbarten Parzellen und dem bebauten oder nicht bebauten Zusammenhang".

Dieser Paragraph betrifft:

1. die vier verschiedene und nicht kumulierbare Hypothesen;

2. unter dem Begriff "neues Gebäude" versteht man die neuen Bauwerke im gewöhnlichen Sinn, nämlich die Errichtung eines Gebäudes auf einer noch nicht verstädterten Parzelle;

3. was die beizubringenden Unterlagen betrifft:

— Fotoaufnahmen, je nach der Art der Umgebung, landschaftlich oder eher verstädert:

\* mindestens drei Fotoaufnahmen, die es ermöglichen, den landschaftlichen Kontext, in den sich das Vorhaben einfügt, zu visualisieren: hier werden die Projekte gemeint, die sich in einen Kontext landschaftlicher Art einfügen; es wird versucht, die Auswirkungen des Projekts auf die Landschaft einzuschätzen. So haben die Unterlagen die Form von Fernaufnahmen, Panoramaaufnahmen, usw. Jede sonstige vergleichbare Lösung muss angenommen werden;

\* eine oder mehrere verschiedene und repräsentative Ansichten der Sachlage in einem Umkreis von 50 Metern von jeder Grenze der betreffenden Parzelle oder in einem Umkreis mit optimalen Abmessungen: hier werden die Projekte gemeint, die sich in einer eher verstäderten Umgebung einfügen (Stadt-Dorf); es wird nach der direkten Konfrontation mit der Bausubstanz oder mit den öffentlichen Räumen gesucht. So wird in diesen Dokumenten ein beschränkteres Blickfeld dargestellt. Jede sonstige vergleichbare Lösung muss angenommen werden.

— eine oder mehrere verschiedene und repräsentative dreidimensionale Ansichten der geplanten Handlungen und Arbeiten: das Wort "Ansicht" bedeutet nicht unbedingt eine Fotoaufnahme, sondern kann in einer Darstellung in Perspektive des Vorhabens in seinem Zusammenhang bestehen.

Mehrere Möglichkeiten können in Betracht gezogen werden, zum Beispiel:

— eine Fotoaufnahme, in der eine graphische Darstellung des Vorhabens in der Form einer Perspektive eingefügt wird;

— eine 3D-Modellierung des Vorhabens und der Kontext;

— die Fotoaufnahme eines Modells des Vorhabens in seinem Kontext.

Jede sonstige vergleichbare Lösung muss angenommen werden, sofern sie das möglichst vollständige Verständnis des Projekts ermöglicht.

Also müssen die Eigenschaften des Zusammenhangs, ob bebaut oder nicht, mit akzentuiertem oder nicht akzentuiertem Relief, bewaldet oder nicht, den Projektautor bei seiner Wahl der angesichts des Zusammenhangs am geeignetsten Darstellungsart anleiten.

\* Darstellung des Projekts.

Die Darstellung des Vorhabens mit den zu erhaltenden, abzubrechenden oder zu bauenden Gebäuden im Maßstab 1:100.

Der Maßstab 1/100 muss als ein Mindestmaßstab betrachtet werden.

Es gibt also keinen Anlass, eine Darstellung im Maßstab 1/50 bei der Untersuchung der Akte abzulehnen, da diese natürlich mehr Genauigkeit bietet, insbesondere, um sich von der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Plänen und Verordnungen zu vergewissern. Eine andere Handlungsweise würde in Widerspruch mit den Zielen der verordnungsrechtlichen Bestimmungen bezüglich der Zusammensetzung der Akte des Genehmigungsantrags stehen.

Die Ansicht mit allen Öffnungen aller aufgehenden Mauerwerke, "die zum öffentlichen Eigentum hin liegen, und zur Information die Ansicht mit den gesamten Öffnungen der anderen aufgehenden Mauerwerke, sowie die Angabe des Verblendwerkstoffs des aufgehenden Mauerwerks und der Dachbedeckungen".

Die in Artikel 285 benutzten Wörter "zur Information" befreien nicht von der Darstellung der Öffnungen.

Da keine Bestimmung des Gesetzbuches die Öffnungen in einem zu bauenden Gebäude von der Genehmigung befreien, müssen die aufgehenden Mauerwerke genau abgebildet werden. Der Bau einer Fassade mit einer anderen Zusammensetzung hinsichtlich der Anzahl, der Form oder der Merkmale der massiven Mauerwerke oder der Öffnungen ist also nicht zugelassen. (Siehe Artikel 154 des CWATUP bezüglich der Verstöße und Strafmaßnahmen.)

#### IV. Schlussfolgerungen

Wie es im Erlass der Wallonischen Regierung vom 18. Juni 2009 vorgesehen ist, kann die Vorlage zusätzlicher Dokumente verlangt werden, wenn diese für das Verständnis des Vorhabens als unerlässlich betrachtet werden, jedoch ausnahmsweise.

Ich dringe darauf, dass jeder mit Einsicht handelt, und dafür sorgt, dass den Zielen der verordnungsrechtlichen Bestimmungen Rechnung getragen wird, und vermeidet, unnötige Dokumente zu verlangen.

Die verlangten Dokumente müssen ausdrücklich dazu beitragen, nach der Qualität des Lebensrahmens und nach administrativer Vereinfachung zu streben.

Das vorliegende Rundschreiben gilt für die Anträge auf Städtebaugenehmigungen, auf welche die Bestimmungen des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 18. Juni 2009 Anwendung finden, ab dessen Inkrafttreten am 1. September 2009.

Schlussbemerkung: bis zum 30. April 2010 bestimmt Artikel 295 des CWATUP, wenn sich das Vorhaben auf Handlungen oder Arbeiten bezieht, die der Energieeffizienz der Gebäude unterworfen sind, die beizufügenden Formulare (Erlass der Wallonischen Regierung vom 17. Dezember 2009 zur Abänderung des Buches IV von Titel IV des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie, um die Zulassungen und das Verfahren, die in Sachen Energieeffizienz der Gebäude anwendbar sind, zu organisieren (*Belgisches Staatsblatt* vom 18. Januar 2010, S. 2.023).

Das vorliegende Rundschreiben wird im *Belgischen Staatsblatt* veröffentlicht.

Namur, den 1. Februar 2010

Der Minister für Umwelt, Raumordnung und Mobilität  
Ph. HENRY

#### VERTALING

#### WAALSE OVERHEIDSDIENST

[2010/201395]

### 1 FEBRUARI 2010. — Ministeriële omzendbrief betreffende de samenstelling van de aanvraag van de vergunningen

Aan de Dames en Heren leden van de Gemeentecolleges van de steden en gemeenten van het Waalse Gewest,

Aan Mevrouw en de Heren afgevaardigd ambtenaren van de Buitendirecties van het Operationeel Directoraat-generaal 04 - Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Erfgoed en Energie - van de Waalse Overheidsdienst (SPW),

#### I. WETTELIJKE REFERENTIE

Artikel 285 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium, gewijzigd bij het besluit van de Waalse Regering van 18 juni 2009.

#### II. INLEIDING

Het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium bepaalt dat de bebouwing van elke ruimte op duurzame wijze bedacht moet worden teneinde in te spelen op de sociale, economische, mobiliteits-, patrimoniale en milieubehoefte van de gemeenschap.

De uitvoering van elk stedenbouwkundig ontwerp moet bijdragen tot de kwaliteit van het levenskader van de toekomstige bewoners en er moet bijgevolg nagegaan worden of het past binnen een gegeven omgeving en of er met de energetische prestaties van de bebouwing en de gebouwen rekening gehouden wordt.

Bovendien moet het ontwerp los van de wezenlijke analyse van zijn parameters beoordeeld worden.

De bebouwing berust immers op enkele grote principes aan de hand waarvan de adviseur zijn beoordeling kan structureren. Die principes, die enkel ter informatie vermeld worden, zijn de volgende :

— nagaan of de bouw geschikt is op de plaats waar hij gepland wordt, rekening houdend met de eisen van de site, de algemene bestemming van de wijk en de eventuele hinder veroorzaakt door de functies die hij zal onderbrengen (weerslag op de mobiliteit, het landschap, verdeling van de functies...). Dat principe wordt ontwikkeld in het "SDER" (ontwikkeling van de gewestelijke ruimte);

— nagaan of de vestiging van de bouw, de afmetingen ervan en de gebruikte materialen geschikt zijn, rekening houdend met de bestaande of toekomstige bebouwing;

— ervoor zorgen dat de verschillende bestanddelen van de architectuur van het gebouw tegelijkertijd bijdragen tot de verbetering van het imago van de wijk en op gepaste wijze inspelen op de behoeften;

— er rekening mee houden dat een ontwerp één van de bestanddelen moet zijn van een idealiter coherente organisatie van bouwwerken die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn (gemeenschappelijk standpunt), en tegelijkertijd de uitdrukking van een functie (individueel standpunt);

— zorgen voor de bescherming van de gebouwen van degelijke architecturale kwaliteit en voor de bevordering van een rijke, creatieve hedendaagse architectuur die aangenaam is om in te leven en om naar te kijken;



— ervoor zorgen dat gebouwen niet onnodig opvallen t.o.v. de bouwwerken die de basisstructuur van het dorp of van de stad vormen (met uitzondering van de gebouwen met een symbolische waarde);

— de architectuur van de nieuwe bouwwerken 'in overeenstemming brengen' met die van de bestaande gebouwen nabij of binnen gebouwde gehelen die zeer coherent zijn of die een hoge patrimoniale waarde hebben.

Daarenboven is het geboden, in het kader van de motivering van de beslissing en op basis van de analyse van de tegengekomen situaties, dat de overheid rechtvaardigt dat wel degelijk aan die criteria en parameters is voldaan, meer bepaald, dat de geplande handelingen en werken de hoofdbestemming van het gebied niet in het gedrang brengen en verenigbaar zijn met de omgeving, dat zij de krachtlijnen van het landschap ofwel in acht nemen, ofwel structureren, ofwel herstellen, dat de gebouwen, verbouwingen, uitbreidingen of wederopbouwen zich in de al dan niet bebouwde site integreren en de inrichting van het gebied niet in gevaar brengen, dat ze uitgevoerd zullen worden op een wijze die verenigbaar is met de algemene bestemming van bedoeld gebied en met de stedenbouwkundige of architecturale opties van de plannen en reglementen.

De analyse van de overheid moet ook berusten op andere meer technische criteria; zo wordt de vergunning geweigerd of aan voorwaarden onderworpen indien het gaat om bouwen of om het bebouwen van een terrein zonder toegang tot een weg die, rekening houdend met de plaatsligging, voldoende voorzien is van water en stroom, over een harde bedekking beschikt en breed genoeg is.

De beslissing van de overheid moet gemotiveerd zijn, o.a. op basis van de stukken waaruit het dossier bestaat: enerzijds, de stukken waarin het voorwerp van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangegeven wordt, anderzijds, de stukken waarin de context van de aanvraag omschreven wordt.

Wanneer een openbaar onderzoek georganiseerd wordt of wanneer een burger kennis wenst te nemen van het dossier van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van het milieurecht, is het bovendien van belang dat hij inzage kan nemen van de stukken die nodig zijn voor het goede begrip van het ontwerp opdat hij zich op geschikte wijze erover zou kunnen uitdrukken.

Tot slot moet de architect, auteur van het ontwerp, wanneer hij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indient, de parameters van de geplande handelingen en werken kunnen opgeven en de weerhouden opties op architecturaal en milieugebied kunnen rechtvaardigen, rekening houdend met het geplande programma en de context.

Tot slot speelt de samenstelling van het dossier van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een fundamentele rol voor een goed begrip van het ontwerp en van de adequatie ervan met zijn omgeving, voor de architect en zijn klanten, die hun keuze moeten motiveren, voor de burger, die desgevallend zijn reactie moet motiveren, en voor de overheid, die haar beslissing moet motiveren.

Indien de Regering voorschrijft dat het dossier van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een reeks documenten en gegevens moet bevatten, dan is dat klaarblijkelijk om die doelstellingen te halen.

De jurisprudentie van de Raad van State is ondubbelzinnig daaromtrent en maakt het mogelijk om de exacte draagwijdte van een lijst van te verstrekken documenten te beoordelen.

O.a. in zijn arrest nr. 157.204 van 30 maart 2006 acht de Raad van State dat "eventuele leemtes in de samenstelling van het bouwaanvraagdossier in principe geen afbreuk kunnen doen aan de wettelijkheid van de afgeleverde vergunning wanneer vast staat dat de bevoegde overheid zich ondanks die leemtes na grondig onderzoek heeft kunnen uitspreken".

Dat houdt dus in dat de eerste doelstelling op basis van voldoende duidelijke documenten moet toelaten om goede beslissingen te nemen door ze op gepaste wijze te motiveren.

De inhoud van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning mag dus niet beschouwd worden als een finaliteit op zich, los van de kwaliteit, de juistheid en het nut van de informatie die verstrekt wordt over een welbepaald ontwerp en een welbepaalde omgeving.

III. Wijzigingen aangebracht in het besluit van de Waalse Regering van 18 juni 2009 betreffende de samenstelling van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.

De tekst van het besluit van de Waalse Regering van 18 juni 2009 beoogt de nadere bepaling van de inhoud van de dossiers van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.

De toepassing van het besluit van 18 juni 2009 heeft aanleiding gegeven tot talrijke evoluties in de samenstelling, de indiening en het onderzoek van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.

De inwerkingtreding van die bepalingen op 4 september 2009 met terugwerkende kracht op 1 september 2009 heeft voor verbazing kunnen zorgen.

Ze heeft klaarblijkelijk aanleiding gegeven tot uiteenlopende interpretaties, het onderzoek van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning onnodig vertraagd op gevaar af van onrechtvaardige behandelingen ervan op het Waalse grondgebied. In dat kader moest het dagelijkse werk van talrijke actoren van de ruimtelijke ordening herbeschouwd worden.

Deze omzendbrief heeft niet tot doel om af te wijken van de inhoud van de norm - een hogere norm kan immers onmogelijk gewijzigd worden op grond van een omzendbrief -, maar om de bij dat besluit opgelegde vereisten beter af te bakenen teneinde optimaal in te spelen op de hoofddoelstelling van de reglementaire bepalingen zodat de interpretatie genuanceerd wordt rekening houdend met de context en het ontwerp, en zodat de regel zodoende overal op dezelfde wijze toegepast wordt, na overleg met de terreinactoren.

Bovendien zal de administratieve vereenvoudiging ten gunste van alle actoren bijdragen tot de leesbaarheid en een goed begrip van de bestuurshandelingen.

\* Tegengekomen bijzondere moeilijkheden

Wat die elementen betreft is het onnodig systematisch te verwijzen naar alle bepalingen van artikel 285 van het "CWATUP".

Deze omzendbrief is gericht op de punten die voor discussie hebben gezorgd, namelijk: het verslag, de fotoreportage, de visualisatie van het ontwerp.

Wat de bronnen van de te verstrekken gegevens betreft, moet gezorgd worden voor een vlotte toegang tot de verschillende documenten die nodig zijn voor de opstelling van het verslag.

Daartoe stelt het DGO4 op zijn website (<http://mrw.wallonie.be/dgatlp>) een pagina ter beschikking met de lijst van de beschikbare gegevens en de kenmerken ervan. Die pagina zal door het DGO4 geactualiseerd worden naar gelang van de evolutie van de informatiebronnen.

Indien de vereiste elektronische gegevens niet beschikbaar zijn, kunnen de gemeentebesturen en de Buitendirecties van het DGO4 elk noodzakelijk document verschaffen (zie de bepalingen van het Wetboek van het milieurecht, art. D.10 en volgende en R.17).

\* Het verslag (artikel 285,3°, a).

Een document dat verslag genoemd wordt moet in het dossier voorkomen.

Architecturale keuze - Afwijkingen.

Een tekst moet het ontwerp in zijn wezenlijke en relevante parameters weergeven, alsook de keuze van een vestiging, van een architecturale samenstelling, van afmetingen, materialen... in verband met een geïdentificeerde stedenbouwkundige context.

Voor de architect is het een opportuniteit om zijn opties te kennen te geven en zodoende een toegangssleutel voor een goed begrip van het ontwerp ter beschikking te stellen.

Een originele en bijzonder aan de context aangepaste benadering, die eventueel deel uitmaakt van een specifiek programma, kan rechtvaardigen dat afgeweken wordt van een plan of een reglement. De motivering van de aangevraagde afwijkingen kan de overheid en de aanwonende burger inlichten over de gemaakte keuze, waarbij hetzij ongegronde kritieken, hetzij verzoeken om uitleg a posteriori vermeden worden. Daarenboven kan het verslag uitdrukkelijk verwijzen naar bepaalde punten ontwikkeld in de milieueffectrapportering, ter herinnering een verplichting die niet door het "CWATUP" is opgelegd maar door het systeem inzake de milieueffectbeoordeling van de ontwerpen dat georganiseerd wordt krachtens Boek I van het Milieuwetboek, artikelen D.62 en volgende, alsook de artikelen R.52 en volgende.

Het is evenwel van belang dat de sleutelpunten in het verslag voorkomen, daar de verwijzing de mogelijkheid biedt om het voornemen beter aan te vullen.

Situatie

De kaarten zullen in het formaat A4 of A3 geproduceerd worden, al naargelang van de vereiste schaal.

Rechtstoestand

De gegevens over de bestemmingen van het gewestplan, de gemeentelijke plannen van aanleg, het stedenbouwkundig en milieuverslag,... kunnen ingekeken worden op digitaal formaat (zie informatiebronnen hierboven).

Bovendien kan de architect zich desgevallend rechtstreeks tot de gemeentelijke diensten wenden om kennis te nemen van de gezamenlijke bepalingen betreffende bedoeld terrein, o.a. voor verkavelingsvergunningen.

Stedenbouwkundige en landschappelijke context

Een kaartachtergrond, opgemaakt op 1/500e, mag aangetekend worden om te wijzen op de technische wegelementen of op de opmerkelijke landschapselementen,... Desgevallend kan een op de kaartachtergrond aangebracht luchtbeeld als drager dienen, zelfs op een kleinere schaal (1/2 500e), in geval van juistere perceptie van de kenmerken van de site, in het bijzonder wanneer het ontwerp de toepassing van de artikelen 110 tot 113 en 127, § 3, inhoudt.

Vestiging, afmetingen, aard of bestemming van de bestaande bouwwerken

Dit punt heeft niet tot gevolg dat een wetenschappelijke opmeting of een axonometrie van alle bouwwerken binnen een straal van 50 m uitgevoerd moet worden. Het volstaat de gewone en relevante kenmerken van de omgevingscontext met aantekeningen op de kaart te vermelden. De hoogte van de bouwwerken moet simpelweg door het aantal niveaus opgegeven worden, desgevallend met melding van de niveaus met een dakvolume.

Bij wijze van voorbeeld, is het van belang om de bouw van een appartementsgebouw van vier niveaus in zijn context te plaatsen en erop te wijzen dat het enkel door gebouwen van twee niveaus omringd is of het bewijs te leveren van de onmiddellijke nabijheid van een constructie van dezelfde hoogte.

In stadscentra kan de gemiddelde kroonlijsthoogte interessant blijken te zijn wanneer verschillende types habitat zich vermengen. De mogelijkheid om dergelijke nadere gegevens te kunnen vragen wordt niet uitgesloten.

Bepaalde kenmerken, zoals de nabijheid van een school, een winkel, enz., zullen ook vermeld moeten worden.

Het merendeel van die nadere gegevens moet verstrekt kunnen worden door waarneming en niet door de naburige eigendommen fysisch te moeten betreden.

De gegevens betreffende de afmetingen zijn dus niet het resultaat van een uitvoerige wetenschappelijke analyse van de context maar van de identificatie van referentie-elementen die relevant zijn voor de beoordeling van het ontwerp. De auteur van het ontwerp moet die gegevens dan ook beschouwen als een mogelijkheid om zijn ontwerp t.o.v. van zijn omgeving te rechtvaardigen, wat de hoofddoelstelling van dit document is, en niet het verschaffen van opmetingen van gedeelten van gemeentelijk grondgebied.

Er dient te worden opgemerkt dat de gegevens over de vestiging, de afmetingen, de aard of de bestemming van de bouwwerken die binnen een straal van 50 meter gelegen zijn geenszins een nieuwe vereiste vormen daar ze al het voorwerp uitmaakten van de bepalingen van het Wetboek van kracht voor 1 september 2009.

\* Fotoreportage.

Het document met als titel "fotoreportage" moet minstens 5 foto's bevatten :

b.i. Twee opnamen vanop de weg

Doelstelling : de visualisatie van de context langs de weg, aan de kant van bedoeld perceel en ertegenover.

b.ii. Drie andere opnamen

Drie opnamen om de grenzen van bedoeld goed en de naburige bouwwerken te visualiseren. Doelstelling : de bouwwerken en inrichtingen buiten elke grens (2 laterale en één achteraan het perceel) vermelden.

Plus,

b.iii. wanneer het gaat om een nieuwbouw, wanneer het ontwerp aanleiding geeft tot de toepassing van de artikelen 110 tot 113, 127, § 3, wanneer het gaat om een vergunning voor gegroepeerde gebouwen of wanneer het ontwerp gelegen is binnen een landschappelijk waardevolle omtrek :

— minstens drie verschillende verwijderde opnamen waarmee de gezamenlijke landschappelijke context van het ontwerp gevisualiseerd kan worden, waarbij de vestigingsplaats ervan op de foto aangegeven wordt;

— één of verschillende representatieve opnamen, in drie dimensies, van de geplande handelingen en werken en van de feitelijke toestand binnen een straal van 50 m van elk van de grenzen van bedoeld perceel of binnen de meest geschikte straal, gelet op de visuele waarnemingshoeken van het ontwerp t.o.v. de naburige percelen en de al dan niet bebouwde context".

Deze paragraaf beoogt :

1. de vier onderscheiden en niet cumuleerbare hypothesen;
2. onder "nieuwbouw" wordt verstaan de nieuwe bouwwerken in de gebruikelijke zin, meer bepaald de bouw van een gebouw op een nog niet bebouwd perceel;
3. wat betreft de te verstrekken documenten :

— fotografische opnamen, al naar gelang van het type landschappelijke of eerder bebouwde omgeving :

\* minstens 3 fotografische opnamen waarmee de landschappelijke context van het ontwerp gevisualiseerd kan worden : het gaat hier om ontwerpen die in het kader van een context van het landschappelijk type passen, er wordt getracht de weerslag van het ontwerp op het landschap te evalueren. De documenten worden overgelegd in de vorm van verwijderde opnamen, cliché "panorama",... Elke andere vergelijkbare oplossing moet aanvaard worden;

\* één of meer verschillende representatieve opnamen... van de feitelijke toestand binnen een straal van 50 m van elk van de grenzen van bedoeld perceel of binnen de meest geschikte straal; het gaat hier om ontwerpen die in het kader van een meer bebouwde omgeving (stad-dorp) passen, er wordt gezocht naar een rechtstreekse confrontatie met het gebouwde of met de openbare ruimtes. De documenten worden dus overgelegd in de vorm van een beperkter gezichtsveld. Elke andere vergelijkbare oplossing moet aanvaard worden.

— één of meer verschillende representatieve afbeeldingen, in drie dimensies, van de geplande handelingen en werken : de term "afbeelding" slaat niet noodzakelijk op een fotografische opname maar kan bestaan in een weergave in perspectief van het ontwerp in zijn context.

Er kunnen verschillende mogelijkheden overwogen worden, bijvoorbeeld :

— een fotografische opname waarin een grafische weergave van het ontwerp in de vorm van een perspectief opgenomen wordt;

— een modelvorming 3D van het ontwerp en de context;

— de fotografie van een schaalmodel van het ontwerp in zijn context.

Elke andere vergelijkbare oplossing moet aanvaard worden voor zover ze een optimaal begrip van het ontwerp mogelijk maakt. Dit houdt in dat de kenmerken van de context, al dan niet bebouwd, met een al dan niet geaccentueerd reliëf, al dan niet bebost, de auteur van het ontwerp moeten begeleiden bij de keuze van de meest geschikte wijze van weergave van de eigenlijke context.

\* Visualisatie van het ontwerp.

De visualisatie van het ontwerp met de te handhaven, de te slopen of de te bouwen bouwwerken, op de schaal 1/100e.

De schaal 1/100e moet beschouwd worden als een minimale schaal. Er is dus geen reden om bij het onderzoek van het dossier een weergave op de schaal 1/50 te weigeren daar zij vanzelfsprekend een grotere precisie biedt, met name om na te gaan of het ontwerp voldoet aan de plannen en reglementen. Op een andere wijze handelen zou volkomen tegenstrijdig zijn met de doelstellingen van de reglementaire bepalingen inzake de samenstelling van het vergunningsaanvraagdossier.

De afbeelding met het geheel van de openingen van elke opgaande muur "die uitgaat op het openbaar domein en, ter informatie, de afbeelding met het geheel van de openingen van de andere opgaande muren, alsook het bekledingsmateriaal van de opgaande muren en dakbedekkingen".

De woorden "ter informatie" gebruikt in artikel 285 stellen niet vrij van de weergave van de openingen. Daar geen enkele bepaling in het Wetboek de uitvoering van openingen in een op te trekken gebouw van de vergunning vrijstelt, moeten de openingen nauwkeurig getekend worden. De uitvoering van een andere gevelcompositie qua aantal, vorm of kenmerken van de gevulde en lege ruimtes wordt dus niet toegelaten. (Zie artikel 154 van het "CWATUP" betreffende de overtredingen en straffen.)

#### IV. Conclusies

Zoals bepaald bij het besluit van de Waalse Regering van 18 juni 2009, kan, bij wijze van uitzondering, verzocht worden om de overlegging van aanvullende documenten indien ze noodzakelijk geacht worden voor een goed begrip van het ontwerp.

Ik dring erop aan dat iedereen oordeelkundig handelt, met inachtneming van de doelstellingen van de reglementaire bepalingen en vermijd onnodige documenten te eisen.

De vereiste documenten moeten uitdrukkelijk helpen bij het nastreven van de kwaliteit van het levenskader en van de administratieve vereenvoudiging.

Deze omzendbrief is van toepassing op de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning waarop de bepalingen van het besluit van de Waalse Regering van 18 juni 2009 van toepassing zijn, vanaf de datum van inwerkingtreding ervan op 1 september 2009.

Slotopmerking : indien het ontwerp betrekking heeft op handelingen of werken die onderworpen zijn aan de energieprestatie van de gebouwen, bepaalt artikel 295 van het "CWATUP" tot 30 april 2010 welke formulieren bijgevoegd moeten worden (besluit van de Waalse Regering van 17 december 2009 tot wijziging van Boek IV van titel IV van het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Patrimonium en Energie om de erkenningen en de procedure die toepasselijk zijn inzake energieprestatie van de gebouwen te organiseren (*Belgisch Staatsblad* van 18 januari 2010, blz. 2023).

Deze omzendbrief wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

Namen, 1 februari 2010.

De Minister van Leefmilieu, Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit,  
Ph. HENRY