

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

DOCUMENTS À FOURNIR

RÉSUMÉ

Le Code du Développement Territorial (CoDT) est entré en vigueur le 1^{er} juin 2017. Cette réforme modifie en profondeur les procédures en matière de permis d'urbanisme en Région wallonne.

Préalablement à l'introduction d'un dossier de demande de permis d'urbanisme, il est important de vérifier que votre demande contient les éléments suivants :

1. Formulaire(s) de demande (x 4 exemplaires)
2. Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou étude d'incidences sur l'environnement (x 4 exemplaires)
3. Formulaire « Statistiques » (x 4 exemplaires)
4. Formulaire « Décret SOL » ((x 4 exemplaires)
5. Formulaire PEB initiale ou simplifiée (si d'application) (x 4 exemplaires)
6. Documents supplémentaires en cas d'aléa d'inondation (x 4 exemplaires)
7. Plans (x 7 exemplaires)

Si ces éléments sont absents, incomplets ou manquants, votre dossier de demande risque fort d'être considéré comme incomplet. Des explications plus précises sur ces différents formulaires sont reprises dans les sections suivantes. Les formulaires sont disponibles en version pdf et docx sur le site internet de la commune de Braine-l'Alleud.

1. LE(S) FORMULAIRE(S) DE DEMANDE

Les annexes 4 à 9 du Code du Développement Territorial (CoDT) constituent les différents formulaires de demande de permis d'urbanisme :

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

Suivant les actes et travaux projetés, un ou plusieurs formulaires pourraient s'avérer nécessaires. Toutefois, l'ensemble de ces formulaires ne correspondra qu'à une seule et

unique demande de permis d'urbanisme. Dans un premier temps, l'identification du ou des formulaire(s) est primordiale. En cas d'hésitation, n'hésitez pas à contacter le Service urbanisme (02/854.03.80).

Ce(s) formulaire(s) doi(ven)t être rempli(s) de manière complète et précise pour permettre à l'autorité compétente (le Collège communal ou le Fonctionnaire délégué de la Région wallonne) de statuer en toute connaissance de cause. Le dossier doit se suffire à lui-même. Il est important qu'une personne n'ayant aucune connaissance du dossier puisse en saisir les enjeux directement. Parmi les différentes choses qui vous sont demandées, il y a lieu d'être particulièrement attentif aux éléments suivants :

- l'objet de la demande résumé en une phrase pour l'encodage ;
- l'objet de la demande, à savoir le programme exact et complet de la demande (description précise des affectations et activités des bâtiments, surfaces consacrées, démolition, transformation, nouvelle construction, etc.) [Cadre 2] ;
- la liste et la motivation adéquate de toutes les dérogations (plan de secteur, normes du guide régional d'urbanisme) et tous les écarts (documents à valeur indicative tels que le guide communal d'urbanisme) au regard des objectifs d'aménagement et d'urbanisme de ces documents [Cadres 6 à 7];
- un reportage photographique actuel (moins de 3 mois) composé de 5 photos couleur minimum montrant la voirie, le terrain et ses constructions éventuelles (vue de face et de derrière) ainsi que 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 ;
- les plans cotés (même dans l'hypothèse d'une demande dispensée du concours de l'architecte) de la demande, en particulier un plan de localisation (par exemple, un plan cadastral), un plan d'implantation (y compris l'aménagement des abords et le relief existant et projeté avec coupes), les plans des niveaux, les élévations, les coupes ainsi que la nature et la colorimétrie des matériaux de parement ou de revêtement [Cadres 9 à 13] ;
- les modifications à la voirie communale au sens du décret voirie du 6 février 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 relatif à la voirie communale du 6 février 2014) [Cadres 9 ou 10] ;
- l'existence de toutes les servitudes (passage, vue, écoulement des eaux, etc.) ;
- pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être évacuées prioritairement dans le sol par infiltration. Dans ce cas, une étude hydrologique est à fournir ;
- la signature du formulaire.

Le CoDT prévoit d'introduire le dossier en 4 exemplaires. Toutefois, **au moins trois exemplaires supplémentaires** seront demandés et **autant d'exemplaires que d'avis** de services extérieurs nécessaires dans le cadre de l'instruction. En outre, il est demandé de fournir une **version pdf du dossier**. Cette version peut être envoyée à la commune à l'adresse e-mail urbanisme@braine-lalleud.be. En cas de fichier trop volumineux, l'envoi peut se faire via un lien de téléchargement (ex : Wetransfer, Dropbox, Drive, etc.).

2. LA NOTICE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (X 4 exemplaires)

Les cadres 7 ou 8, selon les formulaires utilisés, sont nommés « Code de l'environnement ». Il y est précisé que la demande comporte, en annexe, soit une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement soit une étude d'incidences sur l'environnement.

Pour la majorité des projets, une notice d'évaluation des incidences suffit. Ce document, d'une dizaine de pages, doit permettre d'évaluer l'impact environnemental du projet sur les différents domaines environnementaux (sol, air, eau, mobilité, etc.). Ce document est identique que vous abattiez un arbre, que vous construisiez un hall de stockage ou une maison. Dès lors, il est fort probable que plusieurs questions ne s'appliquent pas à votre projet. Il vous est demandé de le remplir le plus fidèlement possible.

L'étude d'incidences sur l'environnement ne concerne qu'une série de cas définis par l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 stipulant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées. Il s'agit d'une minorité de dossiers qui, à titre d'exemple, ont trait à : la construction d'une route d'au moins 20 km, la construction d'un magasin pour la vente au détail de plus de 2.500 m², à l'aménagement d'un terrain de camping d'une capacité supérieure à 400 emplacements, à un projet de lotissement de plus de 2 hectares, à la construction d'une station d'épuration d'une capacité supérieure à 50.000 équivalent-habitant, etc.

En outre, conformément à l'article D.68 du Code de l'Environnement, l'autorité compétente peut imposer la réalisation d'une étude d'incidences si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. L'étude d'incidences sur l'environnement, si elle est nécessaire ou imposée, ne peut être réalisée par le demandeur, mais doit être rédigée par un bureau d'études agréé par le Gouvernement wallon. Cette liste est disponible sur le site internet du Service Public de Wallonie ou peut vous être transmise par le Service urbanisme de la commune.

3. LE FORMULAIRE « STATISTIQUES » (X 4 exemplaires)

Le cadre 11 ou 12 exige que la législation fédérale en matière de formulaire statistique soit respectée. Concrètement, cette mention fait référence à l'arrêté royal du 3 décembre 1962 « *prescrivant une statistique mensuelle des permis de bâtir ainsi que des bâtiments achevés pendant le mois* ». Suivant cet arrêté, la demande doit comprendre l'un des deux formulaires suivants :

- Modèle I : Bâtiments destinés exclusivement ou principalement à l'habitation.
- Modèle II : Bâtiments destinés exclusivement ou principalement à un autre usage que l'habitation.

4. LE FORMULAIRE PEB (X 4 exemplaires)

En Région wallonne, la réglementation sur la Performance Énergétique des Bâtiments (PEB) s'applique à l'ensemble des bâtiments¹ (sauf exceptions explicitement visées par la réglementation), pour tous les travaux de construction, de reconstruction et de transformation nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

En cas de construction² ou de rénovation importante, un responsable PEB agréé doit être désigné pour établir la déclaration PEB initiale qui permet de vérifier que votre projet est conforme aux critères de performance énergétique à atteindre. Il s'agit du document à joindre à la demande de permis. Par la suite, le responsable PEB devra également produire deux autres documents (une déclaration PEB finale et le certificat PEB).

Pour les autres travaux (rénovations simples et changements de destination), un formulaire de déclaration PEB simplifiée doit être joint à la demande. Il peut être complété par l'architecte ou par le demandeur. Il indique la performance des éléments modifiés.

Pour toute information, vous pouvez surfer sur le site <http://energie.wallonie.be>, contacter le Guichet Energie Wallonie d'Ottignies (010/40.13.00) ou contacter M. Jean-Charles TAILLER (02/854.03.74), écopasseur de la commune de Braine-l'Alleud.

5. DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES EN CAS D'ALÉA D'INONDATION (x 4 exemplaires)

Depuis le 1er avril 2022, une série de nouveaux documents sont à introduire dans les cas où les actes et travaux se situent en zone d'aléa d'inondation ou sur un axe de ruissèlement. Ces documents sont nécessaire pour que l'autorité compétente puisse statuer en connaissance de cause.

6. LES PLANS (X 7 exemplaires)

Les formulaires de demande de permis détaillent le contenu et le niveau d'exigence des différents plans. Ces plans doivent être numérotés et pliés au format A4 (21 cm sur 29,7 cm).

7. CAS PARTICULIERS

Au-delà de ces éléments fixés par le CoDT, les éléments suivants, relatifs à certaines demandes de permis, sont considérés comme déterminants et font l'objet d'un relevé de pièces manquantes lorsqu'ils ne sont pas repris dans le dossier de demande :

- Pour la transformation d'un bâtiment antérieur au plan de secteur (27 mars 1979) dans l'hypothèse d'une demande d'application de l'article D.IV.6 (dérogation au plan de secteur), la preuve de la préexistence du bâtiment au plan de secteur (ortho-photoplan, par exemple) ou du (des) permis et des plans y relatifs ayant autorisé cette (ces) construction(s).
- Pour vérifier l'implantation, le procès-verbal de bornage et de mesurage de la parcelle à déposer en deux exemplaires.
- Dans l'hypothèse d'un projet comprenant plusieurs logements ou lié à une activité économique, le nombre et la localisation précise des emplacements de stationnement.
-

¹ Au sens du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, un bâtiment se définit comme « toute construction dotée d'un toit et de parois dans laquelle de l'énergie est utilisée pour réguler le climat intérieur ».

² pour les bâtiments à construire (et assimilés), une étude de faisabilité doit être réalisée par un auteur d'étude de faisabilité agréé. Il s'agit d'analyser l'intérêt de recourir à des systèmes d'énergie renouvelable.

- Lorsque la demande a pour objet la construction d'immeubles à logements multiples, fournir :
 - une synthèse en format A3 reprenant l'ensemble des façades, la hauteur sous corniches et sous faîte et la profondeur du projet et des bâtiments voisins ;
 - un tableau détaillant la superficie et le nombre de chambres ;
 - Le relevé des façades des bâtiments situés jusqu'à 50 m autour du projet et dans la même rue.
 - Les plans au format .dwg.
- lorsque le dossier concerne la régularisation de travaux déjà entamés et/ou entachés d'une infraction urbanistique, expliquer l'historique et le contexte de l'infraction.
- l'avis du lotisseur sur la construction projetée dans le cas des lotissements « Clairbois, Bois de Mai, De Renesse, Vaerplein ».
- une version informatique du dossier au format .pdf.

8. PRÉCISION(S) REQUISE(S)

Afin de garantir la lisibilité et la complétude des informations graphiques et littérales en vue de permettre le traitement des dossiers dans les délais de rigueur, le dossier devrait comporter les éléments suivants :

- Pour faciliter la compréhension, les cotes de niveaux seront notées au plan d'implantation conformément au croquis ci-après et, à moins de cas particuliers, le niveau des seuils sera fixé à une cote moyenne entre les coins extrêmes des façades de manière telle que les remblais compensent les déblais.
- Le relief indiqué sur les plans : le plan d'implantation indiquera les courbes de niveaux avec une équidistance égale à 50 cm de dénivelé.
- Superficie de la modification du relief du sol : les plans d'implantation et les coupes indiqueront par des trames les aires de modification du relief du sol : une teinte pour le remblai, une teinte pour le déblai.
- Le relief et les biens voisins : les coupes nécessaires ou élévations permettront de lire le relief au-delà des limites de la parcelle dont objet ; suivant les cas, des documents suffisants montreront l'inscription dans le relief existant.
- Motivation : elle justifiera le bien-fondé du projet et énoncera les arguments de motivation (dérogation/écart/respect outils applicables et intégration) tels que prévus dans les annexes du CoDT. Ce rapport urbanistique veillera à inclure dans sa motivation les rubriques suivantes :
 - l'inscription dans le contexte : le gabarit, la cohérence instaurée entre le projet et son contexte, l'adéquation de la fonction.
 - le cas échéant, la correspondance avec les objectifs/les prescriptions des zones du plan de secteur (y compris surimpression) et/ou des SOL (schéma d'orientation local) et/ou du permis de lotir/permis d'urbanisation et/ou du schéma de développement local.
 - la composition de l'architecture : adaptation au relief, volumétrie, disposition suivant l'occupation des parcelles voisines, percement des baies, matériaux, intégration contexte bâti/non bâti, paysage, etc.

9. CONTACT

Service urbanisme de la commune de Braine-l'Alleud :

Avenue du 21 Juillet, 1
 1420 BRAINE-L'ALLEUD
urbanisme@braine-lalleud.be
 02/854 03 80

ANNEXE :

Pour faciliter la compréhension, les cotes de niveaux seront notées au plan d'implantation conformément au croquis ci-après et, à moins de cas particuliers, le niveau des seuils sera fixé à une cote moyenne entre les coins extrêmes des façades de manière telle que les remblais compensent les déblais.

