

Responsable du service

Catherine VANDENBOSCH - 019/69.62.43 - catherine.vandenbosch@braives.be

Agent traitant

Catherine ELIAS - 019/69.62.25 - catherine.elias@braives.be

Agent traitant

Christophe COUNSON - 019/69.62.29 - christophe.counson@braives.be



COMMUNE DE
BRAIVES

Composition du dossier de demande de permis d'urbanisme

Selon les articles R.IV.26-1 & R.IV.26-3 du CoDT ainsi que les documents jugés indispensables à la compréhension d'un projet par l'Administration communale de Braives



L'étude du dossier ne pourra avoir lieu qu'une fois le dossier totalement complet
L'autorité compétente se réserve le droit de réclamer des documents complémentaires à ce listing non-exhaustif en fonction des spécificités de la demande de permis.



Avec archi	Sans archi	Nombre d'exemplaires	Documents requis	Remarques
x		4	<u>Annexe 4</u> « Demande de permis d'urbanisme avec concours d'un architecte »	Voir NB ci-dessous
	x	4	<u>Annexe 9</u> « Demande de permis d'urbanisme dispensée du concours d'un architecte autre que les demandes visées aux annexes 5 à 8 »	Voir NB ci-dessous
x	x	4	Extrait du <u>plan de secteur</u> avec la localisation du projet	Voir Webgis
x	x	4	<u>Reportage photographique EN COULEUR</u> avec (voir détail dans le cadre 13 de l'annexe 4 ou le cadre 12 de l'annexe 9 du CoDT) : <ul style="list-style-type: none"> • Minimum 2 photos numérotées des parcelles voisines (à front de voirie et en vis-à-vis) ; • Minimum 3 photos numérotées afin de visualiser les limites du bien concerné ; • Minimum 3 photos numérotées afin de visualiser le contexte du bien concerné (photos éloignées) ; + indication des prises de vue sur le plan de situation ou d'implantation avec n° des photos	Minimum 5 photos Maximum 10 photos
x	x	4	<u>Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement</u> {NEIE} (voir cadre 9 de l'annexe 4 ou le cadre 8 de l'annexe 9 du CoDT)	Utiliser le formulaire avec les points 8 et 9
x	x	2	<u>Formulaire(s) PEB</u> adéquat(s) (voir cadre 11 de l'annexe 4 ou le cadre 10 de l'annexe 9 du CoDT)	Voir energie.wallonie.be
x	x	3	<u>Formulaire statistique</u> (Modèle I ou II) (voir cadre 12 de l'annexe 4 ou le cadre 11 de l'annexe 9 du CoDT)	
x	x	6	<u>Plan de situation</u> avec la localisation du projet par rapport au noyau central de la localité + le nom des voies de circulation	= carte routière ou Google Maps ou ...
x	x	6	<u>Plan d'implantation + profils EXISTANTS</u> au 1/200 ou 1/250 reprenant également le contexte urbanistique et paysager (voir détail dans le cadre 13 de l'annexe 4 ou le cadre 12 de l'annexe 9 du CoDT) + cotes et niveaux de la voie publique au fond de la parcelle	Max. format A3 si possible
x	x	6	<u>Plan d'implantation + profils PROJETES</u> au 1/200 ou 1/250 reprenant également le contexte urbanistique et paysager (voir détail dans le cadre 13 de l'annexe 4 ou le cadre 12 de l'annexe 9 du CoDT) + cotes et niveaux de la voie publique au fond de la parcelle	Max. format A3 si possible
x	x	6	<u>Vues en plan, élévations et coupes</u> au 1/50 ou au 1/100 + légende (voir détail dans le cadre 13 de l'annexe 4 ou le cadre 12 de l'annexe 9 du CoDT)	Max. format A3 si possible
x	x	4	<u>Fiche technique des parements de façade</u>	
x	x	4	<u>Fiche technique des matériaux de couverture</u> de la toiture	
x	x	1	<u>Dossier sous format informatique PDF</u> : les différents plans, coupes et élévations, les photos, les perspectives, l'annexe 4 ou l'annexe 9, la NEIE	Via mail, clé usb ou www.wetransfer.com
Si dérogation(s) et/ou écart(s) à un règlement et/ou à un guide régional ou communal				
x	x	4	Minimum 2 perspectives des 4 façades (3/4 avant + 3/4 arrière) du projet. NB : selon le cas de figure, les perspectives peuvent devoir être intégrées dans le cadre bâti environnant	
x	x	4	Les éventuels écarts et/ou dérogations doivent être dûment motivés dans le formulaire de demande sous peine de dossier incomplet → voir explications en annexe	
x	x	1	UNIQUEMENT SI DEROGATION(S) : Extrait cadastral avec un rayon de 50m autour de la parcelle concernée et la liste des propriétaires dans ce rayon	Attention au délai pour obtenir les documents

D'autres types de demande de permis existent et sont reprises dans les annexes 5 à 11 du CoDT. Ne sont reprises ici que les demandes les plus courantes pour les maîtres d'ouvrage / citoyens

Si avis du SRI (Zone de Secours de Hesbaye) nécessaire			
x	x	3	Document pour l'analyse du dossier (payante) daté et signé
Si cession de voirie			
x	x	4	Plan de cession de voirie dressé par un géomètre assermenté
Si changement de destination			
x	x	4	<u>Annexe 5</u> « Demande de permis d'urbanisme (...) modification de la destination de tout ou partie d'un bien ou répartition des surfaces de ventes et des activités commerciales (...) »
x	x	6	Si la modification de la destination fait partie des actes et travaux concernés par l'annexe 4 ou l'annexe 9 (demande de permis avec ou sans architecte), les informations demandées dans le cadre 11 de l'annexe 5 doivent se trouver dans les plans accompagnant l'annexe 4 ou l'annexe 9
Si modification sensible du relief du sol			
	x	4	<u>Annexe 6</u> « Demande de permis portant sur la modification sensible du relief du sol ou (...) le dépôt (...) ou pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles ou aménagement au sol aux abords d'une construction autorisée »
x	x	6	Si la modification du relief du sol fait partie des actes et travaux concernés par l'annexe 4 ou l'annexe 9 (demande de permis avec ou sans architecte), les informations demandées dans le cadre 10 de l'annexe 6 doivent se trouver dans les plans accompagnant l'annexe 4 ou l'annexe 9
Si boisement, déboisement ou abattage ou modification de l'aspect des arbres et haies remarquables			
	x	4	<u>Annexe 7</u> « Demande de permis portant sur des actes de boisement, de déboisement, d'abattage d'arbres (...) de haies ou d'allées, de culture de sapins de Noël, (...) arbres, arbustes ou haies remarquables (...) »
x	x	6	Si le boisement, déboisement ou abattage ou modification de l'aspect des arbres et haies remarquables font partie des actes et travaux concernés par l'annexe 4 ou l'annexe 9 (demande de permis avec ou sans architecte), les informations demandées dans le cadre 9 de l'annexe 6 doivent se trouver dans les plans accompagnant l'annexe 4 ou l'annexe 9

Si placement :

- d'une citerne à mazout dont la capacité supérieure à 3000 litres ;
- d'une citerne à gaz ;
- d'une pompe à chaleur air-eau dont la puissance est comprise entre 12kW et 300kW ;
- d'une pompe à chaleur air-eau dont l'installation contient plus de 3kg d'agent réfrigérant fluoré ;
- d'une microstation d'épuration

Il est nécessaire de procéder à une déclaration de classe III (pour toute information, contacter le service Environnement au 019/69.62.26 ou sur valerie.pinel@braives.be)

Pour une citerne à mazout non-enterrée d'une capacité supérieure à 3000 litres, un plan détaillé de la cuve de rétention doit être fourni. Cette cuve sera totalement étanche, présentera une capacité au minimum équivalente à celle de la citerne qu'elle contiendra, et ne comprendra aucun orifice tels que sterfput ou porte par exemple.

Pour une citerne à mazout enterrée, un étalonnage périodique sera nécessaire afin de contrôler que les cuves enterrées ne souffrent d'aucune perte.

Informations relatives au système d'égouttage à prévoir dans le cas de construction neuve ou de rénovation

Il est obligatoire d'indiquer la capacité de la fosse septique (en litres) ou de la microstation (en EH = Equivalent/Habitant) et/ou de la citerne d'eau de pluie (en litres). Les rejets d'eau épurée dans l'environnement (cours d'eau, waterings, en surface, etc.) sont strictement interdits sauf autorisation préalable et exceptionnelle due à la configuration des lieux. En cas de doute et/ou de situation exceptionnelle, un contact préalable avec le service communal des Travaux est vivement conseillé...

Quelle que soit la zone d'assainissement au [PASH](#) :

- Tout nouveau bâtiment doit être équipé d'un système séparant les eaux pluviales des eaux usées (AGW du 3 mars 2005) ;
- Le drain de dispersion pour l'infiltration des eaux de pluie sera situé sur la parcelle à un endroit judicieusement localisé en fonction de la configuration et de la nature du terrain ainsi que des limites de propriété afin de ne pas générer de nuisance sur les propriétés riveraines ;

En zone d'assainissement COLLECTIF au [PASH](#) :

- Une citerne d'eau de pluie d'une capacité minimale de 5000 litres est imposée ;
- Le trop-plein de la citerne d'eau de pluie est dirigé de préférence vers un drain de dispersion (sauf accord préalable du service communal des Travaux pour les voiries communales). Si le trop-plein est exceptionnellement raccordé à la canalisation publique, la citerne comprendra un tampon d'une capacité minimale de 2500 litres afin de temporiser l'envoi des eaux dans la canalisation ;
- Les eaux usées seront dirigées vers une fosse septique d'une capacité susceptible d'accueillir toutes les eaux usées de l'immeuble (capacité minimale de 3000 litres pour une habitation unifamiliale) ou d'une microstation (pour les autres bâtiments) équipée d'un by-pass. La fosse septique ou la microstation sera obligatoirement by-passée lorsque la station d'épuration collective sera opérationnelle ; La fosse septique ou la microstation sera en parfait état de fonctionnement avant de rejoindre la canalisation publique ;
- Dans certains cas résultant d'une situation environnementale particulière, la fosse septique sera remplacée par une microstation individuelle qui devra également obligatoirement être by-passée lorsque la station d'épuration collective sera opérationnelle ;
- Une chambre de visite sera installée au droit du domaine public, sur la parcelle concernée, pour le raccordement à la canalisation publique lorsqu'elle existe ou après sa réalisation ;
- Si la canalisation publique n'existe pas encore au moment des travaux, tant les eaux de pluie que les eaux usées seront dirigées vers un drain de dispersion. Le réseau d'égouttage sera prévu avec un by-pass de manière à pouvoir diriger uniquement les eaux usées non-épurées vers la canalisation publique lorsqu'elle existera et que la station d'épuration collective sera opérationnelle ;
- Le placement de clapets anti-refoulement est nécessaire pour éviter tout dégât en cas de saturation des canalisations d'égouttage ;
- Un formulaire de demande de raccordement à la canalisation publique est disponible et à déposer dûment complété au service Travaux au minimum 15 jours avant l'intervention souhaitée

En zone d'assainissement AUTONOME au [PASH](#) :

- Une citerne d'eau de pluie d'une capacité minimale de 5000 litres avec un tampon de minimum 2500 litres est recommandée afin d'éviter la surcharge du drain de dispersion lors des fortes pluies ou d'orages ;
- Une microstation d'épuration d'une capacité (indiquée en EH) adaptée au projet est imposée ;
- Les trop-pleins de l'éventuelle citerne d'eau de pluie et de la microstation sont dirigés vers un drain de dispersion situé sur la parcelle à un endroit judicieusement localisé en fonction de la configuration et de la nature du terrain ainsi que des limites de propriété afin de ne pas générer de nuisance sur les propriétés riveraines ;

Explications pour que les écart(s) et/ou dérogation(s) puissent être considérés comme dûment motivés

art. D.IV.5 du CoDT – écart

Un permis ou un CU2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire (SDT) lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal (SDC+), d'un schéma de développement communal (SDC), d'un schéma d'orientation local (SOL), d'une carte d'affectation des sols (CAS), du contenu à valeur indicative d'un guide régional d'urbanisme (GRU), d'un guide communal d'urbanisme (GCU) ou d'un permis d'urbanisation (PUR) moyennant une motivation démontrant que le projet :

1. ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide régional d'urbanisme, le guide communal d'urbanisme ou le permis d'urbanisation ;
A titre informatif, les objectifs du GCU sont décrits dans le 1^{er} paragraphe qui suit chaque titre de zone et sont écrits en italique, tandis que ceux du SDC sont décrits dans le chapitre 1 ;
 - **Ne pas compromettre** :
 - *ne pas toucher ou ne pas menacer (mettre à mal)*
 - **Les objectifs contenus dans le document** :
 - *soit ceux énoncés au chapitre 'Objectifs' du document concerné ;*
 - *soit ceux qui sous-tendent les dispositions du document ;*
2. contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;
 - **Protection** des paysages bâtis ou non bâtis
 - *Comprend les actions de **conservation et de maintien** des aspects significatifs ou caractéristiques d'un paysage, justifiées par sa valeur patrimoniale émanant de sa configuration naturelle et/ou de l'intervention humaine ;*
 - **Gestion** des paysages bâtis ou non bâtis
 - *Comprend les actions visant, dans une perspective de développement durable, à entretenir le paysage afin de **guider et d'harmoniser les transformations induites par les évolutions sociales, économiques et environnementales** ;*
 - **Aménagement** des paysages bâtis ou non bâtis
 - *Comprend les actions représentant un caractère prospectif particulièrement affirmé visant la mise en valeur, la restauration ou la création de paysages ;*

art. D.IV.6 à 13 du CoDT – dérogation

Un permis ou un CU2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur (PdS) ou aux normes du guide régional d'urbanisme (GRU) si les dérogations :

1. sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;
 - *= principe général, pas de considérations générales et non spécifiques au cas d'espèce*
2. ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;
 - *Ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du PdS ou des normes du GRU dans le reste de son champ d'application*
3. concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;
 - *voir l'explication ci-dessus dans les « écarts »*

Remarques communes aux écarts et dérogations

- Un même projet peut présenter à la fois des dérogation(s) et écart(s) ;
- La motivation ne peut se composer uniquement de clauses de style et/ou de formules stéréotypées ;
- La motivation doit permettre au destinataire de la décision et aux tiers de comprendre pourquoi, comment et sur quelle base elle a été prise ;