



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 8 juillet 2021

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Réf. Ville de Wavre 20/392

Réf. SPW-DGO4 F0610/25112/UCO/2021/8/CH/gd/2138586

Objet : la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 8 logements

Le Collège communal de Wavre,

Sont présents :

Mme Françoise PIGEOLET,
Bourgmestre - Présidente
Mme Anne MASSON, M. Paul BRASSEUR, M. Luc
GILLARD, M. Moon NASSIRI, M. Gilles AGOSTI,
Mme Kyriaki MICHELIS, Echevins,
Madame Carine HERMAL, Présidente du CPAS
Mme Christine GODECHOUL, Directrice Générale

Vu le Code du Développement territorial (ci-après, le Code) ;

Vu le Code du droit de l'Environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004, portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux, confirmé par le décret du Conseil régional wallon, en date du 27 mai 2004 ;

Vu l'article L 1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Considérant que M. et/ou Mme DUFOUR demeurant /ayant établi ses bureaux Avenue des Bouvreuils, 17 à 1301 Bierges a/ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Rue des Combattants, 144 cadastré Division 3, section D n°219E- 220K- 220H et ayant pour objet : la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 8 logements ;

Considérant que la demande complète de permis d'urbanisme a été adressée à l'administration communale et reçue par celle-ci le 18 décembre 2020 ;

Considérant que le dossier a été déclaré comme incomplet en date du 07 janvier 2021 ; que les compléments ont été adressés à l'administration et reçus par celle-ci en date du 15 janvier 2021 ;

(2) Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 4 février 2021 ;

~~(2) Considérant qu'à défaut de l'envoi de l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 du Code, la demande est considérée comme recevable ;~~

~~(1) (2) Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 — D.IV.18 — du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué pour le motif suivant ; ;~~

~~(2) Considérant que préalablement à l'introduction de la demande, une réunion de projet s'est tenue le ... ;~~

~~(2) Considérant qu'un certificat d'urbanisme n° 2 non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du ... ;~~

~~(2) Considérant que, conformément à l'article D.IV.44 du Code, un certificat de patrimoine non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré selon les modalités fixées par le Code wallon du patrimoine, en date du ... ;~~

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 8 juillet 2021

(1) (2) Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours ;

(1) Considérant que la demande de permis —certificat d'urbanisme n°2— comprend —ne comprend pas— une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement —une étude d'indices sur l'environnement ;

(1) (2) Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée pour le motif suivant : ... ;

(1) (2) Considérant que - l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1^{er} du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ; —qu'il résulte néanmoins des caractéristiques du projet qu'il y a lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants ... ;

(1) (2) Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants ... ; —qu'il résulte des caractéristiques du projet qu'il y a lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants ... ;

(1) (2) Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1^{er} du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet est susceptible— n'est pas susceptible - d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants ... ;

(1) (2) Considérant que la demande se rapporte :

- à un site monument ensemble architectural inscrit sur la liste de sauvegarde classé soumis provisoirement aux effets du classement en vertu de l'article 208 du Code wallon du patrimoine figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel visée à l'article 187, 12° du Code wallon du patrimoine ... ;
- à un bien immobilier situé dans une zone de protection repris à l'inventaire du patrimoine archéologique —en vertu du Code wallon du patrimoine ... ;
- dans la région de langue allemande, à un bien qui fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;
- à un bien comportant un arbre arbuste une haie remarquable ;
- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau l'éboulement d'une paroi rocheuse le glissement de terrain le karst les affaissements miniers le risque sismique —autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs : ... ;
- à un bien immobilier situés dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature d'une réserve naturelle domaniale d'une réserve naturelle agréée d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique d'une zone humide d'intérêt biologique d'une réserve forestière visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ... ;
- à un bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ... ;
- à la création modification d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ... ;
- à un bien dont la localisation est n'est pas susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 8 juillet 2021

- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Dyle-Gette qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

(1) Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur en zone d'habitat et dans un périmètre de prévention de captage ;
 - ~~— de la carte d'affectation des sols ;~~
 - ~~— du schéma de développement pluricommunal ;~~
 - ~~— du schéma de développement communal ;~~
 - ~~— du schéma d'orientation local~~
- du guide régional d'urbanisme sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à un usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
- du guide communal d'urbanisme en matière de bâtisse relatif à l'entretien des terrains bâtis ou non bâtis sur décision du Conseil communal du 14 septembre 1982 et approuvé par Arrêté ministériel du 10 décembre 1982 et du guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts, adopté par le Conseil communal le 25 septembre 1979 et approuvé par arrêté ministériel du 1er juillet 1980 ;
 - ~~— d'un permis d'urbanisation lot n° ;~~

(1) (2) (3) Considérant que la demande déroge au Guide régional d'Urbanisme sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à un usage collectif par les personnes à mobilité réduite pour le(s) motif(s) suivant(s) : les accès aux logements du rez-de-chaussée ne respectent pas les normes PMR ;

~~(1) (2) (3) Considérant que la demande s'écarte de..... pour le(s) motif(s) suivant(s)..... ;~~

~~(1) (2) Considérant que la demande comporte une demande de création — modification — suppression de la voirie communale — nécessitant une modification du plan d'alignement — ; que la décision définitive relative à la voirie communale au sens de l'article D.IV.41 du Code est favorable — défavorable — réputée défavorable ; que le délai de décision imparti pour statuer sur la présente demande a été prorogé du délai utilisé pour l'obtention de cet accord définitif ;~~

(1) (2) Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.26, §2 - D.IV.40 - R.IV.40 du Code - à ~~une annonce de projet~~ une enquête publique - pour les motifs suivants : demandes impliquant une ou plusieurs dérogations au plan de secteur ou aux normes du guide régional ;

(1) (2) Considérant que l'~~annonce de projet~~ enquête publique - a eu lieu du 16 février 2021 au 2 mars 2021, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; - qu'aucune ~~que 0~~ réclamation(s) - observation(s) - n'a été ~~ont été~~ introduite(s) ;

(1) (2) (4) Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après ~~a~~ ont - été consulté(s) :

- in BW, Département eau-potable,
- Réseau des énergies de Wavre,
- SPW - DGO3 - Cellule Giser,
- Service des Travaux de la Ville de Wavre,
- Zone de Secours du Brabant wallon ;

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 8 juillet 2021

Considérant que l'avis de l'inBW a été sollicité le 4 février 2021 ; que cet avis, réceptionné le 12 mars 2021, est favorable ;

Considérant que l'avis du Réseau des Energies de Wavre a été sollicité le 4 février 2021 ; que cet avis est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis de la Cellule Giser du SPW a été sollicité le 4 février 2021 ; que cet avis est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis du Service Travaux est défavorable pour ce qui concerne les aménagements relatifs au domaine public ;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours du Brabant wallon a été sollicité le 4 février 2021 ; que cet avis, réceptionné le 11 mars 2021, est favorable conditionnel ;

~~(1) (2) Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du 15 janvier 2021 ; que ces plans ont été soumis à une annonce de projet à une enquête publique et à la consultation de service ou commission ; que ... ;~~

~~(1) (2) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur les plans modifiés a été sollicité en vertu de l'article D.IV.15 - D.IV.16 - D.IV.17 - D.IV.19 - D.IV.20 du Code en date du [[/XX/XXXX{DD1 MMMM YYYY}]] ; que son avis avis conforme est réputé favorable par défaut en vertu de l'article D. IV.39 du Code est joint en annexe ;~~

(9) Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat ;

Considérant que la maison existante actuellement sur la parcelle ne présente aucune qualité architecturale particulière ; que sa démolition peut être autorisée ;

Considérant que le programme de construction est adapté au site et raisonnable pour la taille de la parcelle ; que les appartements sont confortables et bien éclairés ; qu'ils bénéficient d'une orientation optimale ;

Considérant que, même si l'aménagement du rez-de-chaussée de l'immeuble ne répond pas stricto-sensu au prescrit du guide régional, l'accessibilité à chacun des appartements est assurée dans de bonnes conditions ;

Considérant que l'esthétique du bâtiment témoigne d'une recherche architecturale intéressante ;

Considérant que la construction du bâtiment et l'aménagement de ses abords vont entraîner un déboisement partiel de la parcelle et générer des déblais conséquents ; que de nouvelles plantations devront être réalisées ; que les terres excédentaires devront être évacuées ; que la reconstitution d'un merlon dans la zone de recul avant pourrait être avantageusement remplacée par la plantation d'un alignement d'arbres à haute tige ;

~~(1) (2) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur les plans modifiés a été sollicité en vertu de l'article D.IV.15 - D.IV.16 - D.IV.17 - D.IV.19 - D.IV.20 du Code en date du 2 avril 2021 ; que son avis avis conforme est réputé favorable par défaut en vertu de l'article D. IV.39 du Code est joint en annexe est favorable conditionné et libellé comme suit :~~

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 8 juillet 2021

Vu le livre 1er du Code de l'Environnement ;

Considérant que Monsieur DUFOUR a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Rue des Combattants, 144 à 1300 Wavre cadastré WAVRE 3 DIV Section D N°219 E,220 H,220 K et ayant pour objet la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 8 logements ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 04/02/2021 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 02/04/2021 ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du Livre 1er du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28/03/1979 ;

Considérant qu'un guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'arrêté ministériel du 01/07/1980 ;

Considérant que le bien se situe dans un périmètre repris à la carte archéologique : 25112-CAW-0010445, établi le 15/05/2019 ;

Considérant que la demande déroge aux normes du Guide régional d'urbanisme pour le(s) motif(s) suivant(s) : accès PMR ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 2 à une enquête publique ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles DVIII.7 et suivants du Code ;

Considérant que cette enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation ;

Vu l'article D.II.24 du Code relatif à la zone d'habitat ;

Vu la conformité du projet à la destination de la zone ;

Vu l'avis favorable conditionnel rendu par le Collège communal et les motivations y avancées ;

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 8 juillet 2021

Considérant que je m'y rallie ;

Considérant que la densité proposée est acceptable au vu de la superficie du terrain ; que la réalisation d'un tel immeuble concentrant l'habitat sur la parcelle permet d'en préserver le solde, boisé ;

Considérant que l'implantation en retrait et la réalisation d'un alignement d'arbres à front de voirie permet le développement d'une typologie plus singulière sans risque d'un effet de rupture ;

Considérant que les gabarits restent mesurés ;

Considérant que le souhait du Collège d'imposer la plantation d'arbres à front de voirie en lieu et place du petit merlon est tout à fait judicieuse ; que ce tronçon de voirie se caractérise par son caractère arboré et que ces arbres contribueront à améliorer l'intégration paysagère du projet ;

Considérant que, s'agissant d'une construction neuve, rien ne justifie une dérogation au guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ; qu'il y a donc lieu d'adapter le projet pour s'y conformer ;

Pour les motifs précités,

Emet un avis conforme favorable au projet présenté, sous réserve de :

- *se conformer au guide régional relatif à l'accessibilité aux PMR (accès logements, abords et stationnement) ;*
- *réaliser, sur la zone située entre les parkings et la voirie, la plantation d'au minimum 6 arbres à hautes tiges et d'éléments buissonnants d'une hauteur suffisante pour dissimuler les parkings ; la plantation d'arbres devra aussi être réalisée sur les zones situées entre le bâtiment et les limites mitoyennes. L'ensemble de ces plantations se fera sur base d'essences indigènes, dans un délai de six mois à dater de la fin du gros-œuvre (plan de plantations à fournir au Collège pour approbation préalable) ;*
- *maintenir les arbres au-delà de la limite « zone à conserver » ; en cas d'abattage pour raison sanitaire, procéder à la replantation d'un sujet dans un délai de six mois ;*
- *utiliser des matériaux perméables pour les parkings en zone de recul ;*
- *se conformer à l'avis de la Zone de secours du 01/03/21 (WA4200144).*

Considérant que les remarques formulées par le Fonctionnaire délégué rejoignent la position du Collège ; qu'il convient d'en tenir compte ;

Considérant que, dans sa délibération du 25 mars 2021, le Collège communal émettait un avis préalable favorable sous réserve de :

- Évacuer les terres de déblai excédentaires ;
- Planter un alignement d'arbres à haute tige d'essence régionale parallèlement à la voirie en lien et place du merlon prévu dans la zone de recul avant ;
- Préserver le caractère naturel de la partie arrière du terrain ;
- Respecter les conditions fixées par la Zone de Secours du Brabant wallon dans son rapport du 1^{er} mars 2021 (WA4200144/001/1BDS/RP) ;

Considérant qu'il convient de revoir l'aménagement de la zone de recul avant et d'en clarifier le statut comme demandé par le Service des Travaux dans son rapport du 18 février 2021 ;

Vu l'article D.IV.42 du CoDT qui permet au demandeur, préalablement à la décision, d'introduire des plans modificatifs et un complément de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, moyennant un accord du Collège communal lorsqu'il est l'autorité compétente ;

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 8 juillet 2021

Considérant que, dans sa délibération du 20 mai 2021, le Collège communal a décidé d'inviter M. et Mme DUFOUR, Avenue des Bouvreuils, 17 à 1301 Bierges, à introduire des plans modificatifs tenant compte des considérations et remarques formulées par le Fonctionnaire délégué et par le Collège communal dans son avis préalable ;

(1) (2) Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs et une note explicative en date du 4 juin 2021 - ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du 22 juin 2021 ; ~~que ces plans ont été soumis à une annonce de projet à une enquête publique et à la consultation de service ou commission ; que ... ;~~

~~Vu le rapport préalable du Collège communal daté du XXX et libellé comme suit :~~

~~(1) (2) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur les plans modifiés a été sollicité en vertu de l'article D.IV.15 D.IV.16 D.IV.17 D.IV.19 D.IV.20 du Code en date du ; que son avis conforme est réputé favorable par défaut en vertu de l'article D. IV.39 du Code est joint en annexe ;~~

(9) Considérant que les modifications qui ont été apportées à l'aménagement des abords répondent aux souhaits du Fonctionnaire délégué et du Collège communal ;

Vu l'avis de la Cellule Mobilité de la Ville de Wavre du 16 février 2021 ;

~~(2) Considérant que les charges imposées en vertu de l'article D.IV.54 du Code sont justifiées comme suit : ...~~

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par M. et Mme DUFOUR relatif à un bien sis Rue des Combattants, 144 à 1301 Bierges, cadastré division 3, section D n°219E, 220K, 220H, et ayant pour objet la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 8 logements est **délivré sous conditions**.

~~La modification de permis d'urbanisation sollicitée par ... est octroyée refusée.~~

(1) (2) (5) (6) Le titulaire du permis ~~certificat d'urbanisme n°2~~ devra :

a) sans préjudice des conditions énumérées ci-après, se conformer strictement aux plans n° 01 à 06 du 11/12/2020, 07/06 indice A du 11/01/21 et 08/06 indice B du 04/6/2021 pour l'implantation de l'immeuble et l'aménagement de ses abords ;

b) respecter les conditions suivantes :

1. Evacuer les terres de déblai excédentaires ;
2. Préserver le caractère naturel de la partie arrière du terrain ;
3. Respecter les conditions fixées par le FD dans son avis du 6 mai 2021 précité ;
4. Respecter les conditions fixées par la Zone de Secours du Brabant wallon dans son rapport du 1^{er} mars 2021 (WA4200144/001/1BDS/RP) ;
5. Respecter les conditions fixées par le Service des Travaux de la Ville de Wavre dans son rapport technique du 18 février 2021

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 8 juillet 2021

6. Respecter les conditions fixées par la Cellule Mobilité de la Ville de Wavre, à savoir :
- Prévoir un feu pour l'accès au garage en sous-sol étant donné l'impossibilité de se croiser.
 - Adapter le revêtement de l'emplacement PMR en pavé béton pour assurer l'accessibilité des personnes en chaise roulante notamment. Les dimensions de l'emplacement PMR sont de 3,3 m de large et de minimum 5 m de long.
 - Prévoir un parking vélo de minimum 18 emplacements dans le sous-sol de l'immeuble.
 - Mettre la voirie privée en sens unique avec accès par la partie haute et sortie via le bas de manière à assurer une meilleure visibilité sur les véhicules descendant la rue des combattants (recul par rapport au virage). Un dégagement de la végétation du talus existant sera aussi nécessaire pour assurer une meilleure visibilité.
 - Prévoir le placement d'un miroir pour assurer la visibilité en sortie de la propriété.
7. Installer une citerne à eau de pluie d'au moins 3000 litres, collectant les eaux de ruissellement provenant des toitures et raccordée à au moins un système d'utilisation domestique en état de fonctionnement ;
8. Ne réaliser aucune autre modification de relief du sol que celles indiquées sur les plans du présent permis. Les terres excédentaires des déblais des fondations devront par conséquent être évacuées et ne pourront en aucun cas être étendues sur le terrain ;
9. N'abattre aucun autre arbre ou haie que ceux qui sont mentionnés sur les plans du présent permis ;

c) se conformer aux conditions de mise en œuvre suivantes :

1. Transmettre à l'administration communale et au fonctionnaire délégué, 15 jours avant le début des travaux, la notification de début des travaux visée à l'article D.IV.71 du CoDT.
2. Transmettre à l'administration communale, 15 jours avant le début des travaux, un plan d'implantation reprenant les limites cotées du terrain, le levé topographique des repères visibles qui seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, des chaises délimitant la future construction, des repères de niveaux ainsi que des points de référence fixes situant avec précision les limites du terrain. Ce plan sera dressé par un géomètre-expert et contresigné par le demandeur.
3. Etablir un état des lieux de l'état de la voirie à front du terrain et de ses accessoires (trottoir, rigole, mobilier urbain, ...). Cet état des lieux sous forme de reportage photographique sera transmis à l'administration communale (sur format papier ou sur CD rom) préalablement à tout début des travaux. A défaut, tous les dégâts à cette voirie pourraient être imputés au demandeur.
4. Se conformer aux directives actuelles et à venir concernant le rejet des eaux usées.
5. Respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique des bâtiments, et notamment le suivi de la procédure administrative (déclaration PEB finale).

d) réaliser les charges suivantes....;

e) ~~exécuter les actes et travaux nécessaires à la création la modification la suppression de la voirie communale...~~;

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 8 juillet 2021

~~f) fournir les garanties financières suivantes...~~;

(2) (5) (7) Article 2 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements,

(2) (5) (7) Article 3 : Les travaux ou actes seront réalisés en ... phases successives, comme il est précisé ci-après : ...

(5) (8) Article 4 : Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du ...

(1) (2) (5) Article 5 : Conformément à l'article D.IV.56 du Code, la mise en œuvre du permis est subordonnée à l'octroi d'un permis relatif à la création la modification la suppression d'une voirie communale régionale.

(1) Article 6 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

A Wavre, le 8 juillet 2021 ;

Par le Collège

La Directrice générale,
Christine GODECHOUL

La Bourgmestre,
Françoise PIGEOLET

Pour expédition conforme :

Wavre, le **15 JUL. 2021**

Par ordonnance.

La Directrice générale,



Christine GODECHOUL



La Bourgmestre,



Françoise PIGEOLET

(1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).

(2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.

(3) Indiquer :

- les prescriptions du plan de secteur ou les normes du guide régional d'urbanisme auxquelles la demande déroge ;
- les indications du schéma de développement du territoire, du schéma de développement pluricommunal, du schéma de développement communal, du schéma d'orientation local, de la carte d'affectation des sols, du guide communal d'urbanisme, du guide régional d'urbanisme, du permis d'urbanisation desquelles la demande s'écarte.

(4) A compléter par un ou plusieurs tirets s'il y a lieu.

(5) A biffer ou effacer si le permis n'est pas délivré.

(6) A compléter, le cas échéant.

(7) Indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption.

(8) A n'utiliser que dans les cas visés à l'article D.IV.80 du Code.

(9) Indiquer les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 8 juillet 2021

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi à l'adresse du directeur général de la DGO4 dans les trente jours :

1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;

2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1er ou §2;

3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;

4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :

a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;

b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;

c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;

d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;

e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 8 juillet 2021

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Art. D.IV.98

L'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat.

Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 dont il n'est pas l'auteur.

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 8 juillet 2021

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1er et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84

§1er. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1er.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1er. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 8 juillet 2021

§5. Par dérogation aux paragraphes 1er à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 8 juillet 2021

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

- 1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine
- 3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§1er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§1er. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.