



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 24 mars 2022

REFUS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Réf. Ville de Wavre 21/005 CU2

Réf. SPW-DGO4 F0610/25112/CCO/2021/5//2182167

Objet : la démolition d'entrepôts et d'un pylône et la construction d'un immeuble 18 appartements

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 livre 1^{er} du Code 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 Monsieur BARA Geoffrey demeurant /ayant établi ses bureaux rue de Longchamps, 17 à 1470 Baisy-Thy a /ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Rue des Combattants, 137 cadastré Division 3, section D n°108H5- 108E5 et ayant pour objet : la démolition d'entrepôts et d'un pylône et la construction d'un immeuble 18 appartements ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été adressée à l'administration communale et reçue par celle-ci le 09 novembre 2021 ;

~~Considérant que les compléments ont été sollicités en date du et qu'ils ont été adressés à l'administration communale et reçus par celle-ci en date du ;~~

(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 29 novembre 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 le ;~~

~~(1) 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 ;~~

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



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 24 mars 2022

(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 : la démolition d'entrepôts et d'un pylône et la construction d'un immeuble 18 appartements ; —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 : la démolition d'entrepôts et d'un pylône et la construction d'un immeuble 18 appartements ;~~

(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 : aléa d'inondation faible — moyen — élevé par ruissellement/débordement ;
- à un bien situé le long d'une voirie communale / régionale ;
- à un bien situé dans un périmètre de protection de captage en zone forfaitaire éloignée / rapprochée ;
- à un bien situé dans une zone arrêtée de protection de captage en zone de prévention éloignée / rapprochée ;
- 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...;



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 24 mars 2022

- 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 ;
- 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 ;
- de la carte d'affectation des sols ;
- du schéma de développement pluricommunal ;
- du schéma de développement communal ;
- du schéma d'orientation local approuvé en date du ;
- 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 ;
- du permis d'urbanisation lot n° ;

(1) (2) (3) Considérant que la demande déroge à pour le(s) motif(s) suivant(s) :

(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 :

- la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la hauteur est d'au moins trois niveaux ou neuf mètres sous corniche et dépasse de trois mètres ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments situés dans la même rue jusqu'à vingt-cinq mètres de part et d'autre de la construction projetée, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ;
- la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ;



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 24 mars 2022

(1) (2) Considérant que l'annonce de projet ~~enquête publique~~ a eu lieu du 06 décembre 2021 au 05 janvier 2022, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; ~~qu'aucune~~ **que 3 - réclamation(s) - observation(s) - n'a été - ont été - introduite(s) ;**

Considérant que ces réclamations portent essentiellement sur :

- les dégâts potentiels qui peuvent arriver à la suite des travaux ;
- les nuisances sonores et visuelles conséquentes relatives au projet ;
- une dévalorisation des bien avoisinants ;
- le danger pour les résidents à la suite des travaux ;
- la perte d'intimité ;
- le programme trop imposant pour le quartier ;
- absence d'intégration du projet dans son contexte ;
- la demande est lacunaire ;

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

- Zone de Secours du Brabant wallon,
- Service Travaux de la Ville de Wavre,
- Réseau des énergies de Wavre et
- Cellule Mobilité Wavre ;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours du Brabant wallon a été sollicité en date du 29 novembre 2021 ; que son avis, daté du 07 décembre 2021 et réceptionné en date du 13 décembre 2021 est défavorable et joint à la présente délibération ~~et libellé comme suit :~~ ;

Considérant que l'avis du Service Travaux de la Ville de Wavre a été sollicité en date du 29 novembre 2021 ; que son avis est réputé favorable par défaut en vertu de l'article D.IV.37 du Code en vigueur ;

Considérant que l'avis du Réseau des énergies de Wavre a été sollicité en date du 29 novembre 2021 ; que son avis, daté du 16 décembre 2021 et réceptionné en date du 16 décembre 2021 est favorable conditionnel et joint à la présente délibération ~~et libellé comme suit :~~ ;

Considérant que l'avis du Cellule Mobilité Wavre a été sollicité en date du 29 novembre 2021 ; que son avis, daté du 30 décembre 2021 et réceptionné en date du 30 décembre 2021 **est défavorable** et joint à la présente délibération ~~et libellé comme suit :~~ ; qu'il est défavorable ;

Considérant que l'avis de la CCATM a été sollicité en date du 29 novembre 2021 ; que son avis est réputé favorable par défaut en vertu de l'article D.IV.37 du Code en vigueur ;

~~(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 ; 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 défavorable du Collège communal daté du 27 janvier 2022 et libellé comme suit :

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de 18 appartements présentant les caractéristiques suivantes :

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 24 mars 2022

- gabarit rez+2 à toiture plate d'une hauteur sous corniche d'environ 8,92m d'acrotère par rapport au niveau 0 du projet ou environ 9,2m maximum au-dessus du niveau du sol existant ;
- emprise au sol d'environ 750m² ;
- appartements de 90 à 106m² de surface totale séparés en 3 blocs de 6 avec chacun une entrée individuelle ;
- orientation sud ou ouest ;
- emplacements extérieurs en dalles gazon pour 28 voitures et garage existant fermé pour 2 voitures ;
- chaque appartement disposera d'un espace extérieur, jardin ou terrasse, et d'un accès à un jardin commun de 790m² ;
- implantation en arrière de parcelle, en intérieur d'ilot, environ 7,24m en retrait de la limite latérale est, 5,57m de la limite latérale ouest, 4,87m en retrait de la limite arrière et minimum 10m en recul des parcelles à rue ;

Considérant que le projet s'intègre dans un contexte comprenant essentiellement des maisons unifamiliales de gabarit rez+1+toit principalement ; que, par conséquent, un gabarit rez+2, même à toiture plate, dépassera largement les hauteurs sous corniches environnantes ;

Considérant que le projet est construit en intérieur d'ilot ; que ce dernier présente des fortes nuisances visuelles et sonores pour le quartier ainsi qu'une perte d'intimité ;

Considérant que le volume de garages situé dans le creux des parcelles des voisins n°139 et n°141 sera conservé ; qu'il comprend 2 garages qui seront mis à disposition du projet ;

Considérant que les travaux s'accompagneront de l'aménagement des abords avec création de chemins d'accès et d'un jardin commun ;

Considérant que la parcelle abrite actuellement des hangars, garages et pylône ; que ceux-ci seront démolis pour permettre la mise en œuvre du projet ; qu'ils ne présentent aucun intérêt patrimonial ou esthétique particulier ; que rien ne s'oppose, de ce fait, au principe de sa démolition ; qu'elle permettra par ailleurs d'aérer l'intérieur d'ilot ;

Considérant que la construction d'un immeuble de 18 appartements en intérieur d'ilot va cependant à l'encontre de cette idée ; qu'elle va créer, pour les maisons à rue, des vues sur un immeuble en rez+2 ; que les hangars existants présentent des gabarit rez+toit ;

Considérant, par ailleurs, que la typologie montante de la parcelle accentue la hauteur du bâtiment depuis la rue ;

Considérant que la parcelle ne présente une façade à rue que de 7,08m ; que cet espace est peu opportun à la construction d'une maison 4 façades ; que les 2 maisons voisines ne présentent pas de pignon constructible sur la limite mitoyenne ; qu'il ne justifie pas pour autant la construction en intérieur d'ilot ;

Considérant par ailleurs que les demandeurs avancent la présence, au n°143, d'un immeuble de 6 appartements ; que cette parcelle présente une surface de 1106m² dont 212m² bâtis ; qu'elle est, dès lors, occupée à 19% pour une densité bâtie de 54logement/ha ; que la densité bâtie projetée semble donc s'inscrire dans les mêmes valeurs ; que, cependant, il ne semble y avoir de trace d'une demande de permis pour la transformation du logement unifamilial initial en 6 appartements ;

Vu le rapport du Service Mobilité et la pertinence de cet avis ;

Vu le rapport de la Zone de Secours du Brabant Wallon et la pertinence de cet avis ;



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 24 mars 2022

(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 02 février 2022 ; que son avis défavorable ~~avis conforme~~ est réputé favorable par défaut en vertu de l'article ~~D.IV.39~~ du Code daté du 08 mars 2022 est libellé comme suit :

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

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

Considérant que Monsieur Geoffrey BARA a introduit une demande de certificat d'urbanisme n°2, relative à un bien sis à rue des Combattants, 137 – 1300 WAVRE et ayant pour objet la démolition d'entrepôts et d'un pylône et la construction d'un immeuble de 18 appartements ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception en date du 29/11/2021 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 02/02/2022 ;

Considérant que la demande de certificat d'urbanisme n°2 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 certificat d'urbanisme n°2 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 la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40-2, §1, 2° à une annonce de projet ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant que l'annonce projet a été réalisée du 13/12/2021 au 05/01/2022 ;

Considérant que 3 réclamations ont été introduites lors de cette annonce de projet ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit : cfr. Avis Collège ;

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



Wallonie



VILLE DE
WAVRE

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 24 mars 2022

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

Vu l'avis défavorable du Collège communal du 27/01/2022 et les motivations y avancées ;

Considérant que je m'y rallie pleinement ;

Vu l'avis défavorable de la Zone de Secours ;

Considérant que l'arrière de la parcelle, située entre la rue des Combattants et le cimetière, est actuellement occupée par différents hangars anciens et une antenne ;

Considérant que, si leur démolition participe à un assainissement de la parcelle, le projet vise principalement la reconstruction d'un immeuble en L de 18 appartements, ainsi que de ses accès et parkings ;

Considérant dès lors que la parcelle se retrouvera urbanisée de façon encore plus importante ; que les gabarits (R+2) seront plus conséquents et ne pourront que générer des incidences plus importantes en termes de vues vers et depuis (plongeantes) les nouveaux logements, comme soulevé à juste titre lors de l'annonce de projet ;

Considérant que le charroi lié à ces 18 logements sera également conséquent ;

Considérant que les parkings et aires de circulation occupent une part considérable de la parcelle ; que celle-ci de retrouve minéralisée (y compris par dispositif de parking perméable) sur sa quasi-totalité ; qu'y compris la zone de jardin commun est occupée en grande partie par l'aire de manœuvre pompier ; qu'une telle occupation n'est pas compatible avec une zone de jardin ; que les plantations s'en retrouvent extrêmement réduites ;

Considérant que les nouveaux logements ne participent en rien à la structuration de l'espace public ;

Considérant dès lors que la demande n'est pas acceptable ;

Pour les motifs précités,

Emet un avis défavorable au projet présenté.

~~Considérant que les délais légaux ont été suspendus du 18 mars au 30 avril 2020 inclus suite aux mesures exceptionnelles décidées par le Gouvernement wallon en raison du confinement et de la lutte contre le coronavirus ;~~

~~(9) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué rejoint celui du Collège communal ;~~

~~(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 certificat d'urbanisme n°2 sollicité par Monsieur BARA Geoffrey rue de Longchamps, 17 à 1470 Baisy-Thy, relatif à un bien sis Rue des Combattants, 137 à 1301 Bierges, cadastré division 3, section D n°108E5, 108H5, et ayant pour objet la démolition d'entrepôts et d'un pylône et la construction d'un immeuble 18 appartements est **refusé**.

~~—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 aux plans n°, indice du~~

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 24 mars 2022

b) respecter les conditions suivantes :

1. 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 ;
2. 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 ;
3. 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...;

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 24 mars 2022 ;

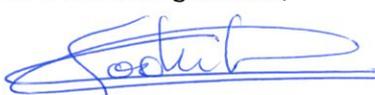
Par le Collège
La Directrice générale,
Christine GODECHOUL

La Bourgmestre,
Françoise PIGEOLET

Pour expédition conforme :
Wavre, le

29 MAR. 2022

Par ordonnance.
La Directrice générale,


Christine GODECHOUL
Réf. Ville de Wavre 21/005 CU2



La Bourgmestre


Françoise PIGEOLET



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 24 mars 2022

- (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.

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;



Wallonie



VILLE DE
WAVRE

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 24 mars 2022

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.

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.



Wallonie



VILLE DE
WAVRE

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 24 mars 2022

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.

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.



Wallonie



VILLE DE
WAVRE

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 24 mars 2022

§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.

§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

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



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 24 mars 2022

- 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.