



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 17 octobre 2024

OCTROI CONDITIONNEL DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Réf. Ville de Wavre 24/001 CU2

Réf. SPW-DGO4 F0610/25112/CCO2/2024/1/2379677

Objet : la délimitation d'une zone de bâtisse, d'une implantation et des gabarits pour deux habitations unifamiliales à créer sur deux parcelles.

Le Collège communal de Wavre,

Sont présents :

Mme Anne MASSON,
Bourgmestre - Présidente
M. Paul BRASSEUR, M. Luc GILLARD, M. Jean-Pol
HANNON, 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 Mesdames Demortier Viviane & Marie demeurant rue du Tilleul, 14 à 1457 Walhain ont introduit une demande de certificat d'urbanisme n°2 relative à un bien sis Rue des Bleuets, à 1300 Wavre, cadastré division 4, section B n°514A6, 517P, et ayant pour objet : la délimitation d'une zone de bâtisse, d'une implantation et des gabarits pour deux habitations unifamiliales à créer sur deux parcelles ;

Considérant que la demande de certificat d'urbanisme n°2 a été adressée à l'administration communale et reçue par celle-ci le 17 mai 2024 ;

~~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 17 juin 2024 ;

~~(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 ... ;~~



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 17 octobre 2024

~~(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 ...;~~

(1) (2) Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 20 jours ;

(1) Considérant que la demande de 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 délimitation d'une zone de bâtisse, d'une implantation et des gabarits pour deux habitations unifamiliales à créer sur deux parcelles ; – ~~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 délimitation d'une zone de bâtisse, d'une implantation et des gabarits pour deux habitations unifamiliales à créer sur deux parcelles ;

(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 un périmètre repris à la carte archéologique : XXX, établi le 15/05/2019;~~
- ~~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 situé le long d'une voirie communale ;
- à un bien situé dans un périmètre de protection de captage en zone forfaitaire éloignée / rapprochée;



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 17 octobre 2024

- 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...;
- 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 régional d'urbanisme relatif au règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'arrêté ministériel du 30 août 2006 ;
- 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, délivré le XX, lot n° ;

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

(1) (2) (3) Considérant que la demande s'écarte depour 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 - D.VIII.13 - R.IV.40 du Code - à - une annonce de projet - une enquête publique - pour les motifs suivants : L'autorité compétente pour adopter le plan, périmètre, schéma ou le guide et pour délivrer les permis et certificats d'urbanisme n° 2, ainsi que les collèges communaux des communes organisant l'annonce de projet ou l'enquête publique, peuvent procéder à toute forme supplémentaire de publicité et d'information dans le respect des délais de décision qui sont impartis à l'autorité compétente ;



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 17 octobre 2024

(1) (2) Considérant que l'annonce de projet - enquête publique - a eu lieu du 28 juin 2024 au 12 juillet 2024, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; - qu'aucune - que 2 - 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) :

- InBW Service Assainissement & Investissements ;
- in BW - Département eau-potable, SPW - ARNE ;
- Cellule Giser ;
- Zone de Secours du Brabant wallon :
- Service espace public Wavre ;
- Service mobilité Wavre ;
- Service environnement Wavre ;

Considérant que l'avis de l'InBW Service Assainissement & Investissements a été sollicité en date du 17 juin 2024 ; que son avis, daté du 02 juillet 2024 et réceptionné en date du 04 juillet 2024 est Favorable et joint à la présente délibération (**Annexe 1**) ;

Considérant que l'avis de l'in BW Département eau-potable a été sollicité en date du 17 juin 2024 ; que son avis, daté du 09 juillet 2024 et réceptionné en date du 12 juillet 2024 est Favorable conditionnel et joint à la présente délibération (**Annexe 2**) ;

Considérant que l'avis de la Cellule Giser a été sollicité en date du 17 juin 2024 ; que son avis, daté du 10 juillet 2024 et réceptionné en date du 15 juillet 2024 est Favorable et joint à la présente délibération (**Annexe 3**) ;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours du Brabant wallon a été sollicité en date du 17 juin 2024 ; que son avis, daté du 03 juillet 2024 et réceptionné en date du 15 juillet 2024 est Favorable conditionnel et joint à la présente délibération (**Annexe 4**) ;

Considérant que l'avis du Service espace public Wavre a été sollicité en date du 17 juin 2024 ; que son avis ne nous est pas parvenu ;

Considérant que l'avis du Service mobilité Wavre a été sollicité en date du 17 juin 2024 ; que son avis, ne nous est pas parvenu ;

Considérant que l'avis du Service environnement Wavre a été sollicité en date du 17 juin 2024 ; que son avis, daté du 05 août 2024 et réceptionné en date du 05 août 2024 est Défavorable et joint à la présente délibération (**Annexe 5**) ;

(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 ... ;



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 17 octobre 2024.

Vu le rapport préalable du Collège communal daté du 22 août 2024 et libellé comme suit :

Considérant que la demande consiste à délimiter les zones de bâtisses, d'implantations et de gabarits pour la construction de deux maisons unifamiliales, soit 3 façades, soit 4 façades, gabarits R+1+T, surface au sol de +/- 130 m², hauteur sous gouttière de 4,9 m et une toiture en pente de 40°. Ces habitations auront chacune au moins 1 garage et 2 places de parking extérieures ;

Considérant que l'annonce de projet a soulevé 2 réclamations ; que celles-ci sont synthétisées comme suit :

- *Y construire une rue qui irait du rond-point, vers la rue des Bleuets, augmenterait le flux des voitures et modifierait le lieu, le paysage, la quiétude, la paix des riverains.*
- *Je porte à votre attention que la voirie que le projet souhaite faire modifier afin que des véhicules puissent accéder aux parcelles susmentionnées est un sentier piéton, et va induire une nuisance au quotidien pour les habitants*

Considérant que les 2 parcelles sont en zone d'habitat ; que le projet ne prévoit en aucun cas une liaison entre le rond-point de la rue des Coquelicots et la rue des Bleuets pour accéder à ces 2 parcelles ; que l'accès est prévu exclusivement dans la prolongation de l'avenue des Bleuets ; que cette voirie présente une largeur de minimum 3 m ;

Considérant que l'accès à l'habitation existante, au N°13 de la rue des Bleuets se fait via la même desserte que celle prévue pour accéder aux 2 parcelles à construire ; que la rue des Bleuets ne sera pas modifiée ;

Considérant que le reste de cette voirie descend vers les 2 parcelles concernées ; que celle-ci présente +/- la même largeur sur toute sa longueur (avec un minimum de 3 m) ;

Considérant que la voirie ne sera pas modifiée, mais qu'effectivement, lors des croisements sporadiques d'entrée/sortie des véhicules via la rue des Bleuets, le croisement avec des usagers piétons ne sera pas aisé ;

Considérant que la situation est la même actuellement concernant les n°6 et 13 de la rue des Bleuets ; que bien entendu il n'est pas opportun d'aggraver encore cette situation inconfortable ; qu'une cession d'une partie du front de bâtisse de la parcelle n°514 A 6 pourrait être réclamée pour permettre aux piétons de croiser plus confortablement les véhicules venant de ces 2 parcelles ;

Considérant que l'inBW service assainissement renseigne que l'égout présent au travers de ces parcelles est existant et doit être maintenu ; que celui-ci conservera, comme actuellement, une servitude non-aedificandi sur son tracé d'une largeur de 3 mètres (1,5 m de part et d'autre de l'axe de ladite conduite), ainsi que notamment, l'interdiction d'y planter des arbres, d'effectuer des mouvements de terres et des dépôts et d'y circuler avec des véhicules de plus de 10 tonnes ;

Considérant que cette servitude sera analysée avec la plus grande attention dans le cadre des permis d'urbanisme à venir ; que celle-ci ne compromet néanmoins pas l'urbanisation de ces 2 parcelles ; qu'une zone de non aedificandi le long de cette canalisation sera bien entendu imposée dans le cadre des permis d'urbanisme à venir ;

Considérant que l'IN BW renseigne qu'une extension du réseau de distribution d'eau de 110 m de long est à prévoir ; que cela peut représenter des coûts importants pour le demandeur ; que celui-ci doit en avoir conscience ; que cela ne remet aucunement en cause l'urbanisation de ces 2 parcelles ;

6500€



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 17 octobre 2024

Considérant que la zone de secours renseigne que ces 2 parcelles seront inaccessibles aux véhicules de secours ; qu'elle conditionne son avis favorable à l'installation d'une borne incendie ;

Considérant que le service mobilité s'était préalablement concerté en interne avec le service urbanisme ; qu'il en était ressorti que l'accès à ces 2 parcelles était possible ;

Considérant que la présence du pommier mentionné par le service environnement, là où il est planté, semble « à priori », difficile à conserver ; que l'implantation de la future construction et de ses abords sera analysée avec la plus grande attention dans le cadre des permis d'urbanisme à venir ; que dans tous les cas, des replantations seront bien entendu imposées ;

Considérant que, hormis l'une ou l'autre raison d'ordre technique – zone de secours – impétrants et équipements – inondations ou autres, (ce qui n'est pas le cas ici), il serait inopportun de s'opposer à la construction de ces parcelles vu la présence de l'habitation au n°13 rue des Bleuets, qui est accessible depuis la même rue des Bleuets ;

Considérant que, de surcroît, de part et d'autre du n°13 de la rue des Bleuets, deux parcelles semblent également disponibles à des constructions unifamiliales ;

Considérant que la construction de 2 habitations unifamiliales sur 2 parcelles de 12 et 8,5 ares ne compromettra pas la configuration de ce quartier et s'inscrit dans le contexte et le bâti environnant ; que ce type de constructions par rapport aux dimensions de ces parcelles sont en adéquation avec la densité de cette zone ;

Pour les motifs précités, décide d'émettre un avis préalable conditionnel concernant la demande de certificat d'urbanisme :

- *Prévoir une cession d'une partie du front de bâtisse de ces 2 parcelles pour permettre aux piétons de croiser plus confortablement les véhicules venant de ces 2 parcelles ;*
- *Conserver, comme actuellement, une servitude non-aedificandi sur le tracé de la canalisation d'égout d'une largeur de 3 mètres (1,5 m de part et d'autre de l'axe de ladite conduite), ainsi que notamment, l'interdiction d'y planter des arbres, d'effectuer des mouvements de terres et des dépôts et d'y circuler avec des véhicules de plus de 10 tonnes ;*
- *Se conformer aux conditions de la zone de secours dont l'installation d'une borne incendie (la localiser en accord avec la zone de secours – en dehors de la zone non aedificandi le long de la canalisation de l'égout) ;*

(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 28 août 2024 ; que son avis - avis conforme- est réputé favorable par défaut en vertu de l'article D. IV.39 du Code ;~~

(9) ~~Considérant qu'en cours de procédure, une nouvelle réclamation a été réceptionnée au service de l'urbanisme en date du 30 septembre 2024 ; que celle-ci est synthétisée comme suit :~~

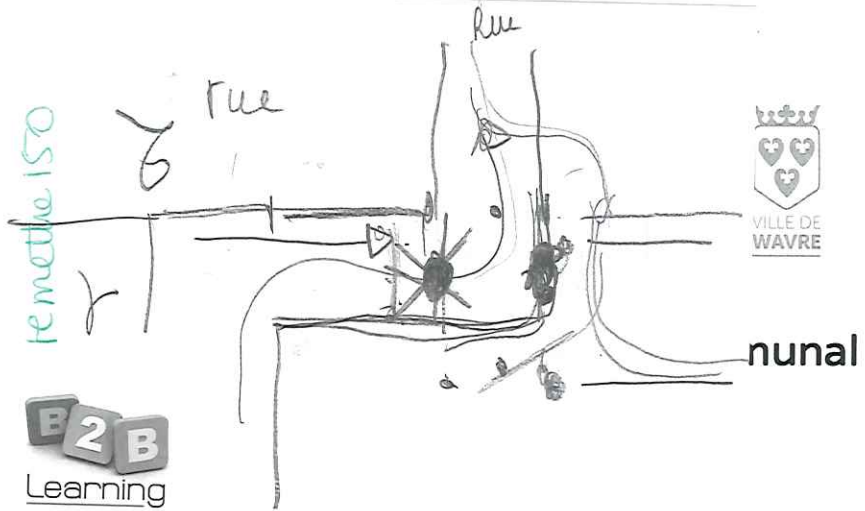
- ~~Opposition au projet, nous n'avons reçu aucun avis concernant ce projet ce qui soulève la question de la régularité de la procédure, nous demandons plus de temps pour consulter le dossier ;~~
- ~~Le projet prévoit la construction de maisons situées en amont de mon terrain, ainsi qu'une voirie, dans un axe de ruissellement naturellement élevé.~~

~~Considérant que l'annonce de projet requise dans le cadre de la procédure de la présente demande de certificat d'urbanisme n°2 a bien été réalisée dans les règles (pour preuve les 2 réclamations initiales réceptionnées dans les délais impartis) ;~~



Wallonie

Extrait du Regist



VILLE DE WAVRE

nunal

Considérant que les délais de rigueur requis dans le cadre de la procédure ont été étendus au bon vouloir d'intervenants extérieurs ; que le délai a déjà été prorogé de 20 jours ;

Considérant que l'axe de ruissellement « élevé » dont il est fait mention dans la dernière réclamation est en réalité un tracé lidaxe « suggéré » ; que par mesure de précaution, dans le cadre de la procédure, la cellule Giser a été sollicitée ; que leur avis est **favorable** et libellé comme suit :

« motivation : sur base du dossier, des éléments mis à disposition et des données disponibles, le projet ne semble pas soumis à un risque naturel majeur d'inondation par ruissellement. Il ne fait pas obstacle au ruissellement, ne dévie pas les écoulements vers les fonds voisins et n'aggrave pas la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs. La cellule Giser émet dès lors un avis favorable. La cellule Giser se tient à votre disposition pour toute autre question relative à cet avis » ;

Considérant que la cellule Giser est la plus à même d'évaluer si un projet présente un risque pour les ruissellements, et ce, autant pour le projet que pour le bâti environnant ;

Considérant que le collègue maintient son avis initial ;

(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 Mesdames Demortier Viviane & Marie rue du Tilleul, 14 à 1457 Walhain, relatif à un bien sis Rue des Bleuets, à 1300 Wavre, cadastré division 4, section B n°514A6, 517P, et ayant pour objet la délimitation d'une zone de bâtisse, d'une implantation et des gabarits pour deux habitations unifamiliales à créer sur deux parcelles est **octroyé sous conditions**.

(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° : « 2.1 » à « 2.3 » du 13/05/2024 ;

b) respecter les conditions suivantes :

1. Prévoir une cession d'une partie du front de bâtisse de ces 2 parcelles pour permettre aux piétons de croiser plus confortablement les véhicules venant de ces 2 parcelles (à 5 m de l'axe de la voirie) ;
2. Conserver, comme actuellement, une servitude non-aedificandi sur le tracé de la canalisation d'égout d'une largeur de 3 mètres (1,5 m de part et d'autre de l'axe de ladite conduite), ainsi que notamment, l'interdiction d'y planter des arbres, d'effectuer des mouvements de terres et des dépôts et d'y circuler avec des véhicules de plus de 10 tonnes ;
3. Se conformer aux conditions de la Zone de Secours dont l'installation d'une borne incendie (la localiser en accord avec la Zone de Secours – en dehors de la zone non aedificandi le long de la canalisation de l'égout) ;



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 17 octobre 2024

4. 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 ;
 5. 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 ;
 6. 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).
 6. Respecter les conditions liées à la situation du bien à la carte archéologique de la Wallonie ; notamment : en cas de découverte d'un bien ou d'un site archéologique dans le cadre de la mise en œuvre du permis, une déclaration de découverte fortuite doit être adressée à la Commune ainsi qu'à l'AWaP dans un délai de trois jours ouvrables à dater de la découverte fortuite, conformément à l'article 40 du CoPat.
- 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 certificat 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.



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 17 octobre 2024

A Wavre, le 17 octobre 2024 ;

Par le Collège
La Directrice générale,
Christine GODECHOUL

La Bourgmestre,
Anne MASSON

Pour expédition conforme :
Wavre, le 24 OCT. 2024

Par ordonnance.
La Directrice générale,

Christine GODECHOUL



La Bourgmestre,

Anne MASSON

-
- (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.



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 17 octobre 2024

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.

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



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 17 octobre 2024

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.

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



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 17 octobre 2024

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.

§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,



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 17 octobre 2024

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 :

- 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



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 17 octobre 2024

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.