



**Wallonie**

Commune de WALHAIN  
référence **URB 2017/PB/37-M1** codt

## **OCTROI DU PERMIS D'URBANISME DE CONSTRUCTIONS GROUPEES**

**PAR LE COLLEGE COMMUNAL**

Le Collège communal,

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

Vu le livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme de constructions groupées a été introduite par Madame **SCHEVENEELS** Françoise, rue Vital Casse, 15 à 1490 Court-Saint-Etienne pour un bien sis Champ du Petit Pré(WSP) (\*\*\*) à 1457 Walhain ; cadastré 1 ère division section B parcelle 473 C, et ayant pour objet : « Construction 4 maisons mitoyennes + volume annexe (studio, garage, local vélo, locaux techniques) + mare en zone agricole »;

Vu le premier récépissé établi en date du 6 juillet 2017 ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un premier accusé de réception envoyé en date du 17/08/2017 ;

Vu le second récépissé établi en date du **19 octobre 2017** ; faisant suite à l'accord du Collège communale du 11 octobre 2017 d'une dépose de plans modificatifs et sa notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que le délai de décision en lien avec le dossier initialement déposé et accusé complet n'est pas écoulé ;

Considérant que tous les autres éléments contenus dans la première phase de la dépose de dossier sont repris et insérés au sein de cette demande révisée et poursuivie, notamment les documents administratifs, photos, etc ;

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 **6 novembre 2017** ; que ces plans ne sont pas soumis à une annonce de projet, ni à une enquête publique ni à la consultation de service ou commission ;

Considérant que l'accusé de dossier complet est l'application de l'article D.IV.33 du Code ; qu'il remplace et annule le précédent accusé produit au demandeur ;

Considérant au vu du Code et des plans réceptionnés, que les avis demandés auprès de la DGO3-agriculture, ORES et le service prévention incendie, ne se doivent pas d'être redemandés ; qu'en effet à leur égard la révision du dossier n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte aux caractéristiques substantielles du projet ;

Considérant que le collège communal statue sur avis préalable du fonctionnaire délégué en regard de l'article D.IV.16 ;

Considérant qu'à ce jour le dossier n'est pas hors délai;

Considérant qu'aucune réunion de projet ne s'est tenue avant la dépose de la demande;

Considérant qu'aucun certificat d'urbanisme n°2 n'a été délivré sur la parcelle depuis les deux dernières années;

Considérant qu'aucun certificat de patrimoine n'a été délivré pour le bien ;

Considérant que la demande semble contenir l'ensemble des pièces et documents énumérés dans le Code ;

Vu la jurisprudence du Conseil d'Etat et notamment son arrêt n° 157.204 du 30 mars 2006, qui précise que *d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter*

*la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause ;*

Vu la Circulaire ministérielle du 1<sup>er</sup> février 2010 relative à la composition de la demande des permis d'urbanisme qui précise que *Le contenu de la demande de permis d'urbanisme ne peut donc être considéré comme une fin en soi, qui serait indépendante de la qualité, de l'exactitude et de l'utilité de l'information qui est fournie à propos d'un projet précis et d'un environnement précis ;*

Considérant qu'outre les documents fournis dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme l'autorité communale assistée de ses services dispose d'une perception du terrain qui lui permet d'appréhender de manière circonstanciée les différents aspects de cette demande de permis d'urbanisme ;

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

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 : que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs et que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, que la population intéressée a pu dès lors recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet 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.68, § 1<sup>er</sup> du Code wallon sur l'environnement, il y lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants ... ;

Considérant, après analyse complète du dossier, que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, que la population intéressée a pu recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ;

Considérant que l'incidence du projet sur l'homme, la faune, la flore, apparaît marginale ;

Considérant que l'incidence du projet quant aux éventuels rejets dans le sol, l'eau et l'air correspond aux normes et standards pour ce type de projet (égouttage, système de chauffage performant par chaudière gaz ventouse, ...) ;

Considérant que le Collège communal a procédé à l'examen des incidences probables du projet (Construction 4 maisons mitoyennes + volume annexe (studio, garage, local vélo, locaux techniques) + mare en zone agricole) sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection suivants : la dimension du projet (superficie totale du terrain de 21.59 ares avec une superficie d'occupation au sol moyenne par maison de l'ordre de 62m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> pour l'appartement et plancher classique pour ce type de programme), le cumul avec d'autres projets (pas d'autres projets connus, la plupart des terrains avoisinant ne sont pas bâtis ou bien très récemment), l'utilisation des ressources naturelles (consommation liée aux impétrants), la production de déchets (occupation mono-familiale production de déchets domestiques uniquement), la pollution (pas de sources de pollution spécifiques relevées), les nuisances en ce compris pour la santé (pas de sources de nuisances spécifiques relevées, nuisances de proximité de petit complexe sportif communal), le risque d'accidents eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre (risque minime d'accidents), l'occupation des sols existants (prairie-culture), la richesse relative (aucun intérêt spécifique relevé), la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone (amélioration de la situation flore/faune par l'implantation d'essences régionales, mare, verger, haies), la capacité de charge de l'environnement naturel (densité cohérente par rapport par rapport au parcellaire existant à proximité), l'étendue de l'incidence, zone géographique et importance de la population affectée (incidence locale rayon 100 mètres), la nature transfrontalière de l'incidence (aucune incidence transfrontalière directe), l'ampleur et la complexité de l'incidence (incidence marginale et d'approche peu complexe), la probabilité de l'incidence (faible), la durée (impossible à déterminer), la fréquence(constante), et la réversibilité de l'incidence (réversible), et a constaté que le dit projet ne présente en aucune manière de risques d'incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de permis d'environnement ;

Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de déclaration environnementale ;

Considérant que l'incidence du projet sur le climat est prise en compte par la législation relative à la performance énergétique des bâtiments ;

Considérant qu'à l'issue de l'analyse posée, le Collège communal confirme que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude incidences ;

Considérant que les permissions administratives en matière d'urbanisme ne préjudicient pas aux droits des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires ; que cette règle doit être rappelée au maître d'ouvrage ;

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 :
  - ✓ bien non-inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine;
  - ✓ bien non-classé et non soumis même provisoirement aux effets du classement en vertu de l'article 208 du Code wallon du patrimoine;
  - ✓ bien immobilier non situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du Patrimoine;
 Si le bien est repris à l'IPIC ? non.
  - ✓ bien non repris à l'inventaire du patrimoine archéologique en vertu du Code wallon du patrimoine ;
  - ✓ bien ne comportant pas un arbre/un arbuste/ une haie remarquable reprise dans la liste officielle, ni considéré comme tel par le Code;
- 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 :
  - ✓ bien non-exposé au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau;
  - ✓ bien non exposé à une contrainte géotechnique majeure tel que le karst au sens de l'article D.IV.57, 3., ou du moins donnée inconnue ;
  - ✓ bien immobilier non exposé à un risque naturel ou à une 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 :
  - ✓ bien immobilier non situé 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 ;
  - ✓ bien immobilier non situé dans ou à proximité d'une cavité zone humide visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
  - ✓ bien non 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 :
  - ✓ bien dont la localisation 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 ;
  - ✓ bien non situé à proximité d'uns site Seveso ;
- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique DYLE-GETTE AGW du 10/11/2005 (applicable depuis le 2/12/2005) ou dans le cadre de la révision du PASH AGW du 07/07/2011 (applicable depuis le 08/08/2011) reprenant certains quartiers en zone transitoire, qui reprend pourrait reprendre le bien en zone transitoire ;

Attendu que si le bien est situé en zone **transitoire** (càd repris sur le zonage défini sur la révision du PASH de la Dyle-Gette), le Code de l'Eau est applicable et une épuration partielle des eaux usées est obligatoire sur la parcelle, avec une fosse septique toutes eaux munie d'un by-pass, ainsi qu'une zone de réservation proche et de minimum 10 mètres carrés pour le placement éventuel d'un filtre bactérien dans le cas où la zone repasserait en zone d'assainissement autonome ;  
Attendu que l'IBW projette à terme de proposer le passage de la zone où est repris le bien de transitoire vers collectif, vu la proximité de l'urbanisation de cœur de village existant et l'évolution urbanisée de la rue à terme ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur : voir ci-après;
- de la carte d'affectation des sols : **non** ;
- du schéma de développement pluricommunal : **non** ;
- du schéma de développement communal : voir si après ;
- du schéma d'orientation local : voir si après si existant ;
- du guide régional d'urbanisme : voir si après si existant ;
- du guide communal d'urbanisme : GCU Abattages espaces verts de A.R. 25/6/1981 ;
- d'un permis d'urbanisation : voir si-après si existant ;

Considérant que le bien est situé sur le territoire communal où le guide régional d'urbanisme ne s'applique pas:

- règlement général sur les bâtisses en site rural (RBSR art. 417 à 430 du Guide régional d'urbanisme) ;
- règlement général sur les zones protégées en matière d'urbanisme (RGB/ZPU art. 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme) ;

Considérant que le bien est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :

- règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;
- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;

Considérant que le bien est situé en zone(s) Agricole, Habitat à caractère rural au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par A.R. du 28/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone(s) Carte 19 : Déplacements ; voirie de desserte : desserte de niveau primaire (max. 30 km/h), Périmètre d'urbanisation prioritaire n°1, Zone agricole, Zone d'habitat de centre de village ou de hameau au SDC (définitif) CODT du 23/01/2012, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'un règlement communal de bâtisse (RCB) existe sur le territoire où est situé le bien, daté du 9 mars 1981, approuvé par A.R. 25 juin 1981, relatif notamment à l'abattage des arbres, qu'il est dorénavant le Guide Communal d'Urbanisme ; plus amples informations auprès du service urbanisme communal ou geoportail wallon ;

#### **DEROGATION – ECART article D.IV.5**

**Considérant que la demande s'écarte Ecart du schéma de développement communal pour les motifs suivants : « écart densité SDC » ;**

Attendu que le projet propose 5 logements, qu'il y a donc un écart de 1 unité de logement qui peut valablement être compensé de par la taille réduite des logements proposés et un ensemble cohérent eu égard au bâti environnant et aux services proches ;

Attendu que le projet se veut une possibilité d'accès aux logements pour des jeunes ménages ou des personnes isolées ;

Attendu que le complexe sportif (nuisances, bruits) présent juste en face au terrain ne prédispose pas le terrain pour des logements de plus haut standing ;

Attendu que le projet tend à donner une représentation de « cour de ferme » sans aboutir réellement à cette typologie ;

Attendu que le volume de la barre de 4 logements équivaut à un volume de plutôt 3 logements ;

Attendu que les gabarits sont cohérents pour le milieu rural ;

Attendu que les interactions humaines, seront favorisées sur place grâce à l'espace central de cour protégée de la rue, au verger ainsi qu'aux abords de la mare ;

**Considérant que la parcelle est dans la zone prioritaire n°1 au SDC, que la centralité ne cesse de se renforcer année après année (mobilité améliorée, réseaux points-nœuds, TEC, services, logements publics, école, commerces, etc) que la sur-densité proposée n'est pas de nature à compromettre le schéma, l'écart n'étant pas non plus énorme compte tenu que le 5<sup>e</sup> logement se veut appartement et non pas maison ;**

**Attendu que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial du SDC (renforcer la centralité, stimuler la vie villageoise, satisfaire les besoins, répondre aux besoins en logements, organiser la mixité des activités (maintien accès zone agricole)) ; et qu'il contribue à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis (complète le réseau végétal (haies), génère des écosystèmes (mare, verger));**

**Considérant que l'impact paysager ne serait pas moindre si il n'y avait pas d'écart au SDC ;**

**Considérant que l'écart est de nature à être accordé ; que l'avis du Fonctionnaire délégué est requis sur ce type d'écart ;**

Considérant que la disposition même des bâtiments prend en compte le contexte notamment de ce terrain de sport en plein air juste en face du terrain de l'autre côté de la route et qui sera une source de nuisances sonores pour les habitants des logements si l'on ne reculait pas les logements ;

Considérant qu'à front de voirie un premier bâtiment forme un filtre bruit et vision, et accueillant au rez-de-chaussée les locaux communs et à l'étage l'appartement c'ad le logement le plus modeste ; ce filtre contre le bruit est renforcé par les haies à planter ; en seconde zone, les quatre maisons, plus distantes des terrains de sport donc moins sensibles aux bruits et avec de plus grands jardins, et vue sur le verger, mare, etc ;

Considérant que l'implantation permet de visualiser que la façade arrière des 4 maisons reste en cohérence avec le recul également d'autres bâtis ;

Attendu que les bâtiments s'intégreront parfaitement au cadre bâti et non bâti car d'un gabarit et d'une silhouette identique aux constructions de l'endroit, avec respect des matériaux, des hauteurs sous corniches et inclinaisons des toitures généralement utilisées dans le quartier ;

Considérant que la demande n'est pas soumise à annonce conformément aux articles D.IV.40 et R.IV.40 ; qu'en effet la demande est en écart au SDC et que cela ne requiert pas d'annonce ;

Considérant qu'en ce qui concerne la PEB la demande comporte :

- Type PEB : PEB complète
- PEB requis : une demande de PEB est requise pour ce type de dossier;
- Déclaration PEB conforme : la demande est conforme;

**Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après – a/ont – été consulté(s) :**

- \* Vu que l'avis DGO-3 Agriculture (Wavre) a été sollicité en date du 17/08/2017 reçu en date du 05/09/2017, réf DGO3/DRCE/DDR/2017/SW/0353, est qu'il est favorable.

**AVIS FAVORABLE**

Justification

Le projet n'a pas de finalité agricole. La demande concerne la construction de 5 logements, avec dépendances (garage, local vélos, locaux techniques), et modification du relief du sol pour création d'une mare dans le prolongement du jardin d'un des logements. Le projet se développe principalement en zone d'habitat à caractère rural le long de la voirie et accessoirement en zone agricole; sur une parcelle déclarée à la PAC. La mare est conforme à l'article 36 du CoDT. La plage agricole arrière conservera une affectation agricole et ne sera pas enclavée (accès facile par les véhicules lourds agricoles). Dans cette hypothèse, peu d'incidence sur l'activité et la zone agricole à cet endroit.

- \* Vu que l'avis ORES Electricité a été sollicité en date du 17/08/2017 reçu en date du 11/09/2017, réf LLN/BE/Lotimp/327639 (contact 010/486857 B. Pierman), est qu'il est favorable conditionné par :
  - o prévoir une extension du réseau basse tension ;
  - o **prévoir une extension du réseau d'éclairage public – choix par l'administration des potelets et luminaires ;**
  - o local technique par immeuble à appartements est à mettre à disposition pour le placement des compteurs ;
- \* Vu que l'avis POMPIERS zone de secours a été sollicité en date du 17/08/2017 reçu en date du 29/08/2017, réf WL2057c473C/001/1GPY/RP, est qu'il est favorable conditionné notamment par :
  - o « **rayons de braquage à adapter pour accéder à la zone de manœuvre prévue entre les 4 habitations et le volume commun situé à front de voirie, rayons minimaux de 11 et 15 mètres** » ;  
→ les plans modifiés comportent les rayons de braquage ;
- \* Vu que l'avis SWDE distribution a été sollicité en date du 17/08/2017 dont l'avis est réputé favorable par défaut ; que la rue est déjà en partie urbanisée qu'un raccordement est possible moyennant frais par le demandeur, que le non-avis ne perturbe pas l'analyse du dossier ;

Attendu que les recommandations du SDC relatives aux zones du Schéma et éventuellement aux périmètres du plan d'affectation, pour la zone concernée définie sous « Carte 19 : Déplacements : voirie de desserte : desserte de niveau primaire (max. 30 km/h), Périmètre d'urbanisation prioritaire n°1, Zone agricole, Zone d'habitat de centre de village ou de hameau » sont suivies, sauf écart susmentionné ;

Attendu que les recommandations relatives au schéma des déplacements (schéma des circulations) au sein du SDC (voirie de desserte) sont suivies compte tenu que le Collège communal a pris décision dans les dossiers précédemment délivrés dans la rue de prévoir à terme là une voirie type « **étroit avec filet d'eau central et sans trottoir** » ;

Considérant que la parcelle est reprise en limite de la zone de densité de cœur de village au SDC ;

Considérant que la rue n'était pour ainsi dire pas construite jusqu'il y a peu, que le démarrage s'est réalisé progressivement en 1949 pour la première maison (bas de la rue côté sud), puis la deuxième maison en 1994, et il a fallu attendre ensuite 2011 pour la construction de la maison sise quasi au milieu de la longueur de cette rue, ensuite directement sur la parcelle de droite de cette maison une autre a été construite en 2016, juste après la délivrance et la construction du permis groupés par Notre Maison en about de la rue pour leurs 8 logements publics ;

Considérant que l'urbanisation de la rue depuis 2011 tend à dire aux autres propriétaires que leurs biens pourraient se vendre et être valorisés ;

Attendu malheureusement que l'urbanisation n'est donc pas ici « gérée » ou réfléchi par un géomètre ou un auteur de projet pour toute la zone restant à urbaniser ; que le cas par cas est la mise des dossiers réceptionnés ;

Attendu en effet que bien que vivement suggéré depuis des années par l'administration communale, aucun projet global ou d'ententes des propriétaires ne s'est réalisé pour envisager une urbanisation cohérente de la rue ;

Attendu que le point sensible a également été l'égouttage inexistant dans la rue et qu'aucune étude globale n'est réalisée ;

Attendu qu'un autre point sensible est également la problématique de réfection de la voirie qui n'est qu'un semblant d'asphaltage sur une ancienne base de structure de voirie secondaire n'ayant pas donc été réalisée pour un usage intensif comme l'urbanisation en cours sous-tend inévitablement ;

Considérant qu'une participation financière en lien avec ces manquements d'équipements se doivent d'être pris en partie par le demandeur ;

**Attendu que la même logique de calcul de la participation financière émise dans le dossier Baijot sera appliquée ici à savoir la version « sans égouttage et sans trottoir » (267000 divisé par 389) x 32.48 m = 22294 euros ;**

Considérant que la rue n'est pas d'un revêtement adapté à l'urbanisation et à l'augmentation du trafic et aux charrois inhérents aux chantiers de construction des maisons ;

Attendu que le service travaux indiquait lors de l'analyse du dossier Baijot : « Voirie dans un état assez avancé de vétusté, sans coffre, elle ne pourra résister au passage de poids lourds ou un passage continu de véhicule sans se détériorer rapidement d'avantage » ; que l'état de la chaussée est inchangé et va s'aggraver avec l'urbanisation en cours ; qu'il appartient aux propriétaires, qui introduisent des permis d'urbanisme, de participer aux frais d'amélioration de la voirie ;

Considérant que la délivrance des maisons sur la droite du bien, voire même les 8 logements publics du début de la rue, engendre de facto qu'un refus de la présente demande n'est pas possible ; que des charges et impositions cohérentes se

doivent d'être posées dans la délibération pour garantir au mieux une délivrance avec des charges proportionnées à la demande et à la situation des lieux ;

Considérant qu'au-delà de l'aspect plus technique soulevé ci-avant il convient également de se pencher sur l'aspect intégration du bâti demandé dans le contexte du quartier et de son urbanisation naissante ;

Considérant que le Collège communal lors des dossiers précédents dans la rue a pris décision de ne pas créer là une rue plus large qu'actuelle ; que le profil-type serait en effet à terme un chemin étroit (de l'ordre de 4 à 4.25m) avec une ligne de filets d'eau centrale, et sans trottoir nécessaire (type zone 20 résidentielle) ; mais uniquement un accotement herbeux ou entrées carrossables aménagées ;

Considérant que des localisations de dévoiement pour le doublement seraient distribuées le long de la rue ; qu'aucune sur-largeur n'est demandée au niveau de la parcelle du demandeur (voir schéma dans dossier 2014/PB/40) ;

Attendu que le bien est repris dans le périmètre du Remembrement Walhain, que le Chemin 46 WSP subsistant remembrement, pas de sentier dans le bien ;

Considérant que l'accotement repris sur le plan du demandeur permet de visualiser un accotement communal allant depuis la gauche de l'ordre de 2.35m à 1.70m sur la droite du bien ; que ces mesures devront être précisées sur place par des bornes ;

Attendu que le bloc des 4 maisons mitoyennes est en recul important de la voirie pour permettre le positionnement d'une belle aire de 8 stationnements pour les 5 logements ;

Attendu que 9 places de stationnements sont reprises au plan ; et deux garages sous l'appartement ; que l'espace de la cour permettra également d'autres stationnements occasionnels si nécessaires ; sans perturber l'éventuel accès pompiers ;

Considérant que le demandeur argumente également ce recul pour permettre l'implantation d'un volume intermédiaire et ainsi réduire l'impact d'un front bâti trop proche de la rue ;

Attendu que le projet consiste en « Construction 4 maisons mitoyennes + volume annexe (studio, garage, local vélo, locaux techniques) + mare en zone agricole » dont la superficie construite est de 350m<sup>2</sup>, hors pavages et abords ;

**Attendu que le terrain a une superficie de 21.60 ares ;**

Attendu que le terrain est relativement plat et ne comporte aucun élément végétal ou de paysage intéressant, si ce n'est évidemment la vue sur les champs ;

Attendu que pour des raisons pratiques le demandeur maintient sur la droite une bande d'accès nécessaire pour l'agriculteur gérant les parcelles agricoles arrières ;

Attendu que cet accès sert également d'entrée piétonne secondaire (accès au local gaz, vélos, cave) aux maisons projetées, ainsi qu'au ravitaillement de la citerne commune à gaz ;

**Attendu que l'aménagement arrière mare et verger participent à l'amélioration écologique (faune et flore) de cette portion de parcelle et compense l'impact d'implantation des bâtisses ;**

Attendu que cette partie arrière de la parcelle est en zone agricole mais sera accessible par les habitants du projet, lesquels auront également un jardin privatif ;

Attendu qu'à priori le projet est de nature locatif plutôt qu'acquisitif ; que les jardins réduits s'adaptent parfaitement à ce type de location où le jardin ne doit pas être trop grand ;

Attendu qu'il s'agit de maisons moyennes comprenant 3 chambres et un grenier accessible par la cage d'escalier de la maison mais dont le versant touche le plancher, l'espace disponible y est donc réduit ;

Attendu que les maisons mitoyennes projetées sont en recul de la chaussée mais l'effet de cour avant crée un espace-rue qui participe à l'intégration du projet dans son environnement et depuis la rue ; les plantations de haies et de massifs permettront d'éviter de percevoir de manière trop visibles les véhicules en stationnement ;

Considérant que des activités nuisantes (bruits, éclairage sportif, etc de terrains de tennis, terrains de foot, parkings) sont à proximité de la parcelle et que le recul demandé participe du fait de vouloir un peu s'en écarter et d'en être moins impacté ;

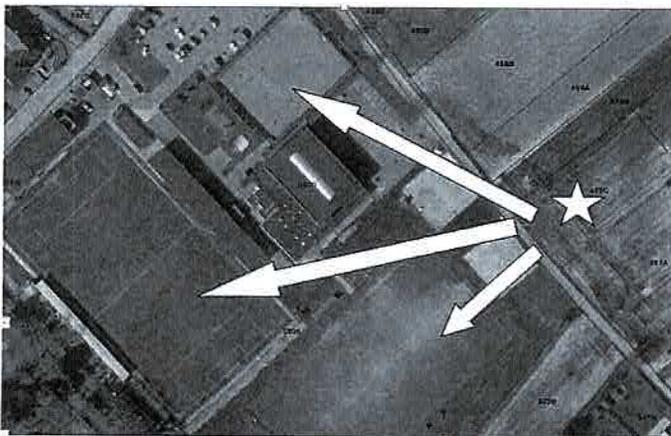
Considérant que le projet présente dans le volume isolé à la fois un logement de type appartement ce qui renforce la mixité de type de logement au sein du projet, mais également un grand rez destiné à rassembler les poubelles, les vélos, une cave pour l'appartement, et deux garages ;

Attendu que cela permet une meilleure gestion des poubelles et du stationnement de vélos au sein du petit complexe ; chaque logement ne devant pas avoir son local défini pour cela ; c'est plus cohérent ;

**Considérant que le demandeur a pris accord avec le service du Logement communal pour voir à prévoir un logement conventionné au niveau de l'appartement à rue ; cela dans un esprit de compensation à l'écart léger de densité au SDC ;**

Attendu qu'un garage est prévu pour un emplacement de 2 voitures ;

**Considérant que le type des maisons est assez sobre et rejoint la typologie locale (Hesbaye) ;**



Considérant que les façades avant sont orientées au sud qu'il aurait été préférable de donner un peu plus d'importance en terme de grandeur aux baies, au moins celles du rez ; que néanmoins au vu des fonctions (cuisine, officine) derrière ces baies l'imposition d'agrandir les baies ne se justifient pas réellement ;

Considérant que la Zone d'habitat de centre de village ou de hameau a une densité souhaitée nette (C9) de 20.7 log/Ha soit 4.83 ares, ici la parcelle en partie de zone d'habitat à caractère rural est de 21.60 x 84% = 18a 14 ca ; soit de l'ordre de 3.75 logements sur la parcelle ;

Attendu que la demande se porte d'ailleurs en écart du SDC pour cette sur-densité ;

Attendu que la maison 2014/PB/40 Bajjot récemment délivrée possède une hauteur sous corniche de 4.82m et pente de 35° ;

Attendu que les matériaux prévus sont :

<b>VERIFICATIONS des équipements :</b>		
✓	voirie	Asphalte sans coffre
✓	eau	
✓	électricité	
✓	éclairage	Poteau ? manque
✓	zone non-égouttée	
✓	trottoir	herbeux
	Obligation de RA ?	RA requis
	Rapport incendie	Reçu OK

- TUILE TON GRIS ANTHRACITE A NOIR
- BRIQUE DE TON ROUGE-BRUN
- SOUBASSEMENT BRIQUE TON BRUN NOIR
- CHASSIS PVC TON GRIS ANTHRACITE
- PORTES (des entrées et du garage) EN BOIS TON NATURE
- SEUILS EN PETIT GRANIT
- ENCADREMENTS PETIT GRANIT
- TD SOLIN CHENEAUX EN ZINC
- ARDOISE NATURELLE (joues des lucarnes)

Citerne Eau de pluie		4x7500 + 1x3000 vers mare	
Garage	Oui	☞ ☞	
Emplacement parcage	Oui	9x ☞	
Accès à la voirie	Oui		A imposer car pas d'indication revêtement accotement public

Attendu que le demandeur a précisé la brique de parement à savoir **Neo Magnolia de Vandersanden**, que son coloris « **légères nuances dans l'ensemble de la teinte brun clair à rouge clair** » s'accorde avec le coloris régional et du quartier déjà en parti bâti ; que le Collège communal valide ce choix de briques ;

Considérant que la Commune ne possède pas de cadastre de l'égouttage que le service travaux et urbanisme informent tant le demandeur et le Collège communal au mieux de la connaissance du réseau d'égouttage ; que le demandeur a pu se rendre auprès des services pour s'y renseigner ;

Considérant que la Commune possède une taxe de remboursement sur les travaux d'extension du réseau d'égouts ;

Considérant que la Commune possède une taxe de remboursement sur le raccordement au réseau d'égouttage et dès lors également un entrepreneur désigné ;

Considérant qu'un montant de raccordement à l'égouttage de presque 20000 euros avait été établi pour le raccordement de la maison Bajjot récemment construite dans la rue ; qu'il semble que le terrain du demandeur soit potentiellement possible d'être raccordé moyennant une extension du réseau déjà étendu jusqu'à cette maison Bajjot ; que dans le cas contraire l'extension devra être plutôt vers le carrefour de la rue avec la rue Chapelle Ste Anne ;

Considérant que le demandeur sera tenu au paiement du devis de l'Ets désignée pour que sa parcelle soit raccordée au réseau d'égouttage public ;

Considérant que la Commune possède une taxe de remboursement sur le raccordement au réseau d'égouttage (délibération du Conseil communal) et dès lors également un entrepreneur désigné l'Ets Masset ; que tous travaux d'égouttage et de raccordement sur le domaine public doit obligatoirement être réalisé par l'Ets Masset ; que le calcul du montant redevable par le demandeur de permis sera réalisé conformément à la délibération susvisée ;

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

- l'entrée sur la parcelle par l'accès charretier de la cour de manière quotidienne en aller-retour et ce sans équipement-revêtement approprié stable et renforcé de l'accotement communal entrainera des surcoûts de réparations par le service de la voirie communale et de plus la formation inévitable de ravines sera dommageable pour l'usager faible empruntant l'accotement communal herbeux actuel ; qu'un accotement stable se doit d'être imposé au demandeur ;
- au vu des rayons de braquage l'accotement stabilisé se devra d'être étendu également vers la gauche de l'entrée charretier ;
- la charge de réalisation du raccord extension de l'égouttage n'est pas repris ici comme tel en terme de charge compte tenu que cela fait déjà partie intégrante du règlement taxe en la matière en vigueur ;

Considérant que les conditions du permis Baijot délivré pour un peu plus loin dans la même rue est une base d'analyse de la demande ;

Attendu que pour éviter des dégâts à la chaussée existante, que le chantier devra se dérouler exclusivement sur la parcelle du demandeur, à savoir y compris les véhicules amenant les matériaux qui ne pourront donc pas décharger en étant en stationnement sur la chaussée ; toutes réfections requises seront à réaliser par le demandeur ;

Considérant que l'ensemble du texte ci-avant est la version telle que transmise dans la délibération du Collège communal du 8 novembre 2017 vers le Fonctionnaire délégué ;

**Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code ; en date du 13 novembre 2017 ; que son avis préalable, transmis le 15 décembre 2017 et réceptionné le 18 décembre 2017, est défavorable ; que celui-ci est joint en annexe et dont extrait ci-dessous :**

F0610/25124/UCO/2017/14//2004229

## AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement.

Considérant que Madame Françoise SCHEVENEELS a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Rue Champ du petit pré, 1457 WALHAIN cadastré WALHAIN WALHAIN 1 DIV Section B N°473 C et ayant pour objet Construction 4 maisons mitoyennes + volume annexe (studio, garage, local, vélo, locaux techniques) + mare en zone agricole. ;

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 17/08/2017 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 13/11/2017 ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une notice d'évaluation des incidences 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.66 du livre 1<sup>er</sup> 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 lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ (Arrêté royal du 28/03/1979), le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural sur 50m puis zone agricole ; Considérant qu'un schéma de structure communal adopté définitivement par le conseil communal le 23/01/2012 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal ;

Vu l'avis rendu par le Collège Communal et les motivations y avancées ;

Considérant que le projet n'apparaît pas opportun ;

Considérant en effet l'important recul bâti pour la rangée d'habitations (25m pour la façade avant, 34m pour la façade arrière) ; considérant également les faibles reculs latéraux, en particulier du côté gauche (2.04m) ;

Considérant qu'il découle de ces éléments d'importantes nuisances pour les deux terrains voisins, à urbaniser, en terme de pertes de vues et de vues créées vers leur zone de cours et jardins et futures façades arrières ; que le respect du code civil n'est pas un élément suffisant que pour juger de l'absence de nuisances ou de leur acceptabilité ;

Considérant qu'un tel front bâti continu ne peut s'inscrire avec un recul aussi important et de si faibles distances latérales ;

Considérant qu'une annonce de projet n'était pas nécessaire pour le recul au vu de l'absence de constructions sur les parcelles voisines ; que néanmoins, l'esprit de l'article R.IV.40-2 2° est bien rencontré, les nuisances étant réelles pour ces parcelles voisines et les futures construction qui viendront s'y implanter ; qu'il ne peut être considéré que l'ensemble de la voirie s'urbanisera avec un recul similaire à celui du présent projet ; que la réalisation d'une annonce de projet conformément à l'article D.VIII.13 aurait été, pour ces raisons, pertinente (une enquête publique semble même plus appropriée, les propriétaires des parcelles voisines n'habitent pas sur les lieux et ne pouvant que difficilement prendre connaissance du projet par une simple annonce) ;

Considérant, comme le motive le Collège dans son avis, que le projet « tend à donner une représentation de cour de ferme sans aboutir réellement à cette typologie » ; que cette solution semble avoir été mise en place aux seules fins d'une densification plus importante (création d'un logement complémentaire à front de voirie), alors que le projet est déjà largement au dessus des recommandations du SDC ( 5 logement pour 16 ares en ZHCR, soit + de 30 logements à l'hectare au lieu de 20.7) ; que cette configuration ne contribue aucunement à renforcer l'image rurale du projet ou à l'intégrer à une typologie locale ; que ce côté de la voirie n'est encore que très peu urbaniser et qu'un tel projet ne pourra qu'être un mauvais signal pour le solde, tant pour l'implantation, le type de logements, que pour la densité ;

Considérant que le projet consiste en la répétition du même module quatre fois ; que les légères modifications en façade ne suffisent pas à masquer ce caractère répétitif et uniforme ;

Considérant que les logements sont tous de petite taille, n'offrant pas de mixité et que peu de possibilité d'extensions à terme ;

Considérant que le local vélo ne sera pas utilisable au vu de ses petites dimensions et est clairement sous dimensionné pour 5 logements ;

Considérant que le recul implique également une très forte minéralisation de la parcelle, minéralisée sur sa quasi-totalité sur les 38 premiers mètres, soit près de 80% de sa superficie urbanisable ; que le caractère drainant n'améliore que peu sensiblement ce fait ; que la zone de recul ne se présente pas comme une cour à la géométrie structurante et appropriable, mais bien comme un simple parking aux formes tortueuses ; qu'un tel aménagement ne relève pas d'une typologie rurale ;

Considérant de ces différentes motivations que le projet n'est pas acceptable ;

Considérant que la densité ne peut en aucun cas être un élément suffisant en soi pour motiver un projet ; que c'est bien l'opportunité d'un projet dans sa globalité qui doit être étudiée ; qu'en l'occurrence, le projet apparaît clairement comme trop massif et important pour la parcelle et sa configuration ; que si le Collège souhaite voir se développer une densité plus importante à cet endroit, une autre configuration peut être envisagée ;

Considérant cependant que la suppression d'un logement semble la solution la plus pertinente ;

Pour les motifs précités,

**J'émet un avis défavorable au projet présenté.**

A Wavre, le.....15 DEC. 2017.....

Le Fonctionnaire délégué,



Françoise DUPERROY  
Conseillère

Considérant que le délai de décision impartie au Collège pour statuer sur la présente demande a été prorogée de 30 jours par le Collège communal du 20 décembre 2017;

Considérant comme habituellement que l'avis du Fonctionnaire délégué été transmis au demandeur ;

Considérant que le demandeur n'a pas produit des plans modificatifs en tant que tels mais plutôt des schémas explicatifs venant en compléments de son argumentaire en rapport à l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué ; que dès lors il n'y a pas lieu de mettre en application l'article D.IV.43 du Code ;

**COPIE POUR  
INFORMATION**

Considérant que ci-dessous est repris l'entièreté du texte de l'argumentaire transmis par le demandeur via son architecte ainsi que des extraits des schémas :

*« Faisant suite à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué exprimé en date du 15 décembre 2017, nous nous permettons de vous revenir concernant le dossier Scheveneels. En effet, si le projet proposé a pu surprendre le fonctionnaire délégué et l'amener à prononcer un avis défavorable, il nous semble nécessaire de préciser la réflexion urbanistique menée en amont.*

*Cette réflexion urbanistique est à l'origine des choix qui ont été posés. Nous profitons également du fait que nous apportons les présents compléments pour améliorer le traitement des abords et leur donner une apparence plus en accord avec les objectifs souhaités.*

#### **De la localisation du terrain**

*Le terrain est situé au centre du village de Walhain, dans les champs, à 200 mètres du cimetière communal, en face du complexe sportif. Ce complexe sportif a créé un nouveau pôle au centre du village. À présent, le village se construit au nord de ce nouveau pôle et relie entre eux deux bras bâtis, ce qui renforce une urbanisation en noyau au centre de Walhain à l'heure où bon nombre de villages sont victimes de l'urbanisation en ruban.*

*Cette urbanisation en noyau est une très bonne chose, en ce sens qu'elle permet de conserver une densité du bâti en centre d'agglomération (terme qui prend dès lors tout son sens), et de conserver en périphérie de vastes zones agricoles ouvertes. Cette urbanisation en noyau suppose toutefois une meilleure prise en compte des éléments du contexte puisque la densité d'un noyau est génératrice de proximité mais également de nuisances possibles entre voisins. L'analyse contextuelle doit dès lors prévaloir sur l'application stricte des règles et habitudes urbanistiques, même s'il ne faut pas pour autant en nier l'importance d'une certaine uniformité dans la lecture de l'environnement bâti au risque de se retrouver avec un patchwork dénué d'harmonie.*

*Nous devons donc à la fois prendre en considération les nuisances existantes sur le site, celles que nous pourrions produire par la réalisation du projet, veiller à s'intégrer au style architectural de la région et nous éloigner aussi peu que possible des prescriptions urbanistiques. Enfin, au départ de cela, nous devons proposer un projet qui ne soit pas victime des nuisances existantes, qui ne génère pas de nuisances à son tour et qui soit une source de potentialités pour les terrains alentours tant bâtis que non-bâtis.*

#### **Des nuisances existantes**

*Le terrain faisant face au complexe sportif et n'étant séparé de celui-ci que par une simple route étroite, il est nécessaire de se pencher sur les nuisances provenant de ce complexe sportif. Contre la rue, juste en face du terrain se trouve un terrain de volley, directement suivi par les terrains de football du Royal Wallonia Walhain Chaumont-Gistoux. Le RW Walhain-CG étant un club de football de Division 2, il génère énormément d'activité, ce qui implique des entraînements et matchs réguliers, un nombre important de visiteurs, de supporters, un éclairage massif des terrains avec éclairage spécifique pour les matchs et entraînements nocturnes, des difficultés de stationnement lors des événements d'ampleur liés au club.*

*Vu que trois des quatre côtés du complexe sont déjà bâtis, il est intéressant de regarder comment est géré le problème des nuisances au niveau du bâti existant. Sur le côté Nord-ouest se trouvent des activités non résidentielles, à savoir le cimetière, un funérarium, le CPAS, une crèche. Sur les côtés sud-ouest et sud-est se trouvent des logements qui, de par la configuration des voiries ont l'avantage d'être établis à distance du complexe sportif et de pouvoir utiliser leur jardin comme zone de tampon acoustique. On remarquera que les fonds de ces jardins sont fortement arborés, ce qui permet de filtrer la lumière des poteaux d'éclairage des terrains de football.*

#### **Des mesures permettant de palier à ces nuisances**

*Afin de nous prémunir des nuisances en matière de lumière et de bruit, il nous est donc nécessaire de créer une zone tampon permettant la réduction des nuisances acoustiques. Cette zone doit être fortement végétalisée de façon à ce que les couronnes des arbres fassent écran entre les fenêtres des logements et les éclairages du football. Cette zone tampon doit également accueillir du parking en suffisance de manière à ce que les logements ne soient pas pénalisés par la saturation des voiries lors des événements. Nous pouvons aussi retrouver dans cette zone des bâtiments annexes vu que ceux-ci forment également un filtre pour la lumière et le bruit.*

*Vu que ces nuisances sont identiques sur l'ensemble de la rue, il est nécessaire d'envisager ceci au sens large et dès lors de créer des potentialités en matière de connexions transversales entre les parcelles. Le recul du front bâti et la création d'une zone tampon majoritairement végétalisée entre la rue et les logements doit permettre la création d'espaces ouverts renforçant le contact social entre voisins et invitant à la promenade en matière de mobilité douce.*

*De même, afin de ne pas retomber dans les travers de l'urbanisation en ruban, nous devons ouvrir des possibilités de connexion vers les champs situés en recul du front bâti. Si des servitudes d'accès sont à prévoir à l'heure actuelle pour le passage du matériel agricole, celles-ci peuvent également être par la suite l'occasion de donner naissance à des chemins de traverse complétant les connexions transversales ouvertes à la mobilité douce pour ce qui s'installera un jour à l'emplacement des champs en arrière-zone.*

*Les logements publics de l'angle de la rue Chapelle Sainte-Anne étant organisés autour d'un jardin collectif, il pourrait être également intéressant d'envisager une connexion entre ce jardin collectif et la zone tampon ainsi que vers les champs de manière à intégrer ceux-ci dans une vision globale plus ouverte des espaces verts collectifs et de maximiser le potentiel offert aux évolutions ultérieures du noyau villageois.*

#### **Des remarques de l'avis du fonctionnaire délégué que nous trouvons inopportunes**

**"Considérant en effet l'important recul bâti pour la rangée d'habitations (25m pour la façade avant, 34m pour la façade arrière) ; Considérant également les faibles reculs latéraux, en particulier du côté gauche (2,04m)"**

*Comme développé ci-dessus dans l'analyse urbanistique, ce recul est rendu nécessaire de par la proximité avec le complexe sportif et les nuisances existantes y liées. Il permet la prise de distance par rapport aux sources de bruit,*

*l'interposition d'un écran végétal filtrant les puissants éclairages des terrains de football. En ce qui concerne le parking en suffisance, celui-ci étant nécessaire.*

*Pour ce qui est du recul latéral, il est cohérent en regard à l'endroit où se situe le projet. Bien que la rue soit actuellement constituée de champs cultivés, il ne faut pas oublier que nous sommes en centre de village et en zone prioritaire n°1 au SDC, lequel préconise à cet endroit la densité de logements la plus élevée du village. Si nous observons les constructions en centre de village, juste de l'autre côté du complexe sportif, nous constatons que le tissu est constitué de groupes d'habitations de petites dimensions séparées entre elles par des reculs latéraux équivalents généralement au minimum imposé par le code civil.*

**"Considérant qu'il découle de ces éléments d'importantes nuisances pour les deux terrains voisins, à urbaniser, en terme**

**de pertes de vues et de vues créées vers leur zone de cours et jardins et futures façades arrières ; que le respect du code civil**

**n'est pas un élément suffisant que pour juger de l'absence de nuisances ou de leur acceptabilité."**

*Les terrains voisins subissent les mêmes nuisances liées au complexe sportif que le terrain sur lequel nous réalisons ce projet. Étant soumis aux mêmes nuisances, ils seront eux aussi amenés à construire en recul pour se distancier de la source de bruit et en interposant un écran végétal pour filtrer l'éclairage violent des terrains de football. Ils rencontreront aussi un besoin similaire en matière de parking... Dès lors, amenés à construire selon un recul à peu près similaire, ils ne seront pas dérangés par la proximité latérale qui, comme nous le disions plus haut, est cohérente avec une localisation en centre de village.*

*Pour ce qui est des vues latérales, il faut aussi prendre en compte ce changement de destination de la zone où nous nous trouvons. Si, au milieu des champs, il est logique de rechercher des vues latérales dégagées, il n'en n'est pas de même pour des parcelles d'habitations en centre de village. Or, cette rue destinée à l'urbanisation est amenée à passer directement de champs cultivés à une rue de centre de village. Une fois les habitations construites le long de cette rue, les vues dégagées seront recherchées vers l'avant et l'arrière et plus latéralement puisque ces vues latérales sont sources de vis à vis. L'intermédiaire serait une disposition pavillonnaire et cette disposition n'est jamais une solution judicieuse en centre de village car trop dispendieuse sur le plan foncier.*

**"Considérant qu'un tel front bâti continu ne peut s'inscrire avec un recul aussi important et de si faibles distances latérales"**

*Si l'on fait provisoirement abstraction du recul, un front bâti continu avec de faibles distances latérales est ce qui caractérise traditionnellement une rue de centre d'agglomération. Le patrimoine foncier n'étant pas extensible, il convient de l'utiliser rationnellement en densifiant les zones centrales de village. C'est ce que nous faisons ici, en toute cohérence avec le SDC puisque celui-ci définit à cet endroit la plus haute densité en matière de logement.*

*Concernant le recul, la justification de celui-ci a été abondamment expliquée ci-dessus. Sachant que le raisonnement concernant ce recul est applicable aux parcelles voisines, il apparaît évident que le front bâti de ce côté de la rue ne pourra s'envisager qu'en interposant une zone de transition public/privé suffisante entre le complexe sportif et les logements. La question n'est donc pas de savoir si cette zone de transition est nécessaire mais bien de savoir sur base de quels critères elle sera définie en sachant qu'elle doit remplir des objectifs de tampon acoustique, de filtre pour l'éclairage nocturne, de stationnement, et permettre à tout le moins les raccords d'eau et d'énergie.*

*Nous proposons d'ajouter à ces nécessités quelques objectifs supplémentaires qui seraient amorcés sur ce projet et pourraient aisément se prolonger sur les parcelles suivantes de façon à créer une unité d'ensemble pour la zone tampon séparant la rue des logements. La première chose serait de donner priorité à l'élément végétal. Les arbres étant nécessaires en tant que filtre pour la lumière des spots du football, il serait bon de continuer le geste en travaillant massivement l'élément végétal dans cette zone, au travers non seulement des arbres, mais de haies masquant les parkings et en privilégiant l'usage de dalles gazon pour les emplacements plutôt que des éléments minéraux. Nous proposons également de favoriser la mobilité douce en laissant des ouvertures entre les parcelles pour créer une balade à travers cette zone et en poursuivant le geste qui a été initié à l'angle de la rue avec le jardin communautaire des habitations publiques. Ceci offrirait une alternative sécuritaire pour les usagers faibles vu l'étroitesse de la rue et contribuerait à renforcer dans le même temps une notion de front bâti et de proximité tout en contribuant au maintien de l'aspect rural du projet grâce à l'élément végétal.*

**"Considérant, comme le motive le Collège dans son avis, que le projet tend à donner une représentation de cour de ferme sans aboutir réellement à cette typologie ; que cette solution semble avoir été mise en place aux seules fins d'une densification plus importante (création d'un logement supplémentaire à front de voirie), alors que le projet est déjà largement au-dessus des recommandations du SDC (5 logements pour 16 ares en ZHCR, soit plus de 30 logements à l'hectare au lieu de 20.7) ; que cette configuration ne contribue aucunement à renforcer l'image rurale du projet ou à l'intégrer à une typologie locale ; que ce côté de la voirie n'est encore que très peu urbanisé et qu'un tel projet ne pourra qu'être un mauvais signal pour le solde, tant pour l'implantation, le type de logements, que pour la densité."**

*La cour de ferme a en effet été un premier élément d'inspiration puisqu'il s'agit de construire des logements sur un terrain perdu au milieu des champs. L'étroitesse de la parcelle ainsi que l'analyse urbanistique nous ont conduit à évoluer la typologie vers la disposition actuelle. En effet, une disposition en cour de ferme propose une organisation introvertie et nécessite la présence de terrain non bâti latéralement. L'étroitesse de la parcelle ainsi que la destination des parcelles voisines à être bâties orientait l'organisation vers davantage d'ouverture, et la création d'un front bâti en retrait pour palier aux nuisances tout en répondant aux nécessités en matière de mobilité, de stationnement, d'accès pour les services de secours, de raccordement aux énergies et de sécurité. Le concept a donc évolué.*

Pour ce qui est de la densité, le projet s'est voulu en cohérence avec les objectifs du SDC en créant 4 maisons unifamiliales ainsi qu'un volume annexe mutualisant les techniques et intégrant un garage. Est ensuite venu s'ajouter un petit appartement à l'étage de ce volume technique, lequel permet de ne pas perdre bêtement le comble de ce volume, permet de lui donner des proportions correctes (un R+T manquant de hauteur), et permet également de sécuriser ce bâtiment en créant un contrôle visuel direct sur la rue, la zone de transition et les communs). Ce 5e logement se veut donc très modeste à l'image d'un petit studio ou d'une conciergerie. Il répond à un besoin de logements très modestes en milieu rural et a fait l'objet d'un accord avec le service du Logement Communal en ce sens.

Toujours concernant la densité, le SDC préconise une densité de 20,7 logements à l'hectare, ce qui, rappelons-le, signifie que nous sommes à l'endroit du village où l'on préconise la densité la plus haute. Le fait de parler de densité à l'hectare, sur le plan urbanistique, signifie que l'on procède à une lecture du territoire à l'échelle d'une vaste zone (1 hectare) et non à l'échelle d'une parcelle unique représentant à peine 16% de cet hectare. Se limiter à une seule parcelle vide la notion de densité à l'hectare de toute sa signification.

Si nous considérons l'hectare qui nous concerne, nous pouvons y remarquer une réelle carence en logement. La parcelle sur laquelle nous intervenons est cernée par les champs, les habitations unifamiliales construites sur la droite sont de type pavillonnaires et sont clairement sous les objectifs de densité recherchés. Il en va de même pour les habitations du Tienne des Essarts. Même si l'on considère uniquement les parcelles bâties, le fait de dépasser de 1,25 le nombre de logement prescrits pour notre parcelle laisse toujours l'hectare concerné dans une situation de carence. La commune confirme d'ailleurs que les 5 logements modestes rencontrent bien les objectifs du SDC.

**"Considérant que le projet consiste en la répétition du même module quatre fois ; que les légères modifications en façade ne suffisent pas à masquer ce caractère répétitif et uniforme."**

La répétition et l'uniformité sont parfaitement assumées et même recherchées pour ce projet. En effet, nous sommes en milieu rural. La notion de maison importe beaucoup en matière de logement, les appartements étant plus un logement de type urbain. Devant composer avec un environnement où les maisons sont de grandes dimensions et souhaitant créer des maisons modestes afin de palier à ce manque, il nous faut, par souci de cohérence, proposer un ou des volumes d'une certaine ampleur, tout en divisant ceux-ci en maisons (et non en appartements) de dimensions modestes.

Au niveau du traitement des façades, le fait d'utiliser l'uniformité et la répétition contribue à créer un ensemble cohérent au premier regard et seulement de différencier ensuite chaque logement. La lecture comme un ensemble étant utile pour le passant et la lecture par unité de logement étant nécessaire pour l'habitant.

**"Considérant que les logements sont tous de petite taille, n'offrant pas de mixité et que peu de possibilité d'extensions à terme"**

Si nous regardons le Village de Walhain, nous avons les anciennes habitations du village où nous retrouvons des logements de tailles diverses, mais où le tissu est majoritairement constitué d'habitations de belles dimensions correspondant déjà à un certain standing. Nous avons ensuite les nouvelles habitations, de type pavillonnaire, de dimensions bourgeoises, fleurissant sous forme de clos et s'adressant également à une population bourgeoise.

Comme pour la densité, la mixité en matière de logements doit se considérer à l'échelle d'un quartier, à l'échelle d'un village. On ne peut la résumer à l'échelle d'une seule parcelle car c'est là un non-sens. À un jet de pierre du terrain où nous intervenons, 11 nouvelles maisons ont été construites au Tienne des Essarts, et 2 maisons neuves juste à côté sur la rue des Boscailles... aucune de ces nouvelles maisons n'est envisageable pour une population au revenu modeste. Il faut deux personnes avec un bon salaire pour accéder à ce type de logement. À l'inverse, 8 logements publics ont été créés au coin de la rue, en vue de commencer à palier à ce manque, mais d'une part c'est nettement inférieur à la demande et d'autre part les logements modestes privés restent une exception.

Actuellement, à proximité, à part les 8 logements publics, il n'y a aucun logement modeste. Il faut des logements unifamiliaux de petite taille, qui soient abordables, qui permettent à de jeunes couples de s'installer, à des familles séparées de se loger, à des pensionnés de faire de même, et ce à un prix abordable. On ne cesse de le dire : les loyers sont chers, les prêts hypothécaires sont inaccessibles, les coûts de construction sont de plus en plus importants. De plus en plus de personnes sont à la limite de la précarité. Il FAUT des logements abordables, qui offrent simplement ce dont les gens ont besoin pour rester abordable à la construction donc abordable à l'achat et abordable à la location...

La mixité, on la crée à l'échelle du quartier en créant ces 5 nouveaux logements modestes privés (dont 4 maisons unifamiliales et un petit appartement 2 chambres), en le faisant de manière à ce qu'ils soient confortables, en trouvant des solutions pour régler le problème des nuisances existant sur le site, en évitant de générer de nouvelles nuisances, en lançant un geste à l'échelle de la rue et en veillant à intégrer une population plus modeste à un endroit où se trouve une offre efficace au niveau public en matière de transport, d'activités, de commerces et où l'on retrouve clairement une majorité de villa bourgeoises et quelques logements publics. La mixité naît de l'ensemble, la mixité naît du quartier, elle ne naît pas d'un seul projet.

**"Considérant que le local vélo ne sera pas utilisable au vu de ses petites dimensions et est clairement sous dimensionné pour 5 logements."**

Le local vélo est parfaitement utilisable. Nous représentons d'ailleurs sur plan 11 vélos rangés de manière à avoir de l'aisance. Nous pourrions gagner de la place en les rangeant verticalement contre le mur plutôt qu'en leur gardant les deux roues au sol mais d'un point de vue pratique, ce serait contraignant. Dans le cas où il y aurait plus de 11 vélos pour 5 appartements, il serait bien entendu possible de les serrer davantage que ce qui est dessiné sur plans mais surtout, il serait possible de placer les vélos du studio dans la cave privative de celui-ci, de même que les vélos du/des logement(s) possédant un emplacement dans le garage à l'intérieur de celui-ci. Si l'on considère que le garage est utilisé par un seul des logements, cela signifie que nous aurions alors 3 logements nécessitant le rangement de leur vélo dans le local vélo. Sur base de la situation dessinée en plan, ça nous ferait une moyenne de 3,7 vélos de taille adulte par maison avec toute l'aisance nécessaire pour les ranger et les manoeuvrer. Certes, le local vélo pourrait être plus

grand, comme les séjours, les cuisines, les chambres... et nous n'aurions alors plus des habitations modestes mais des habitations bourgeoises.

**"Considérant que le recul implique également une très forte minéralisation de la parcelle, minéralisée sur sa quasi-totalité sur les 38 premiers mètres, soit près de 80% de sa superficie urbanisable ; que le caractère drainant n'améliore que peu sensiblement ce fait ; que la zone de recul ne se présente pas comme une cour à la géométrie structurante et appropriable, mais bien comme un simple parking aux formes tortueuses ; qu'un tel aménagement ne relève pas d'une typologie rurale."**

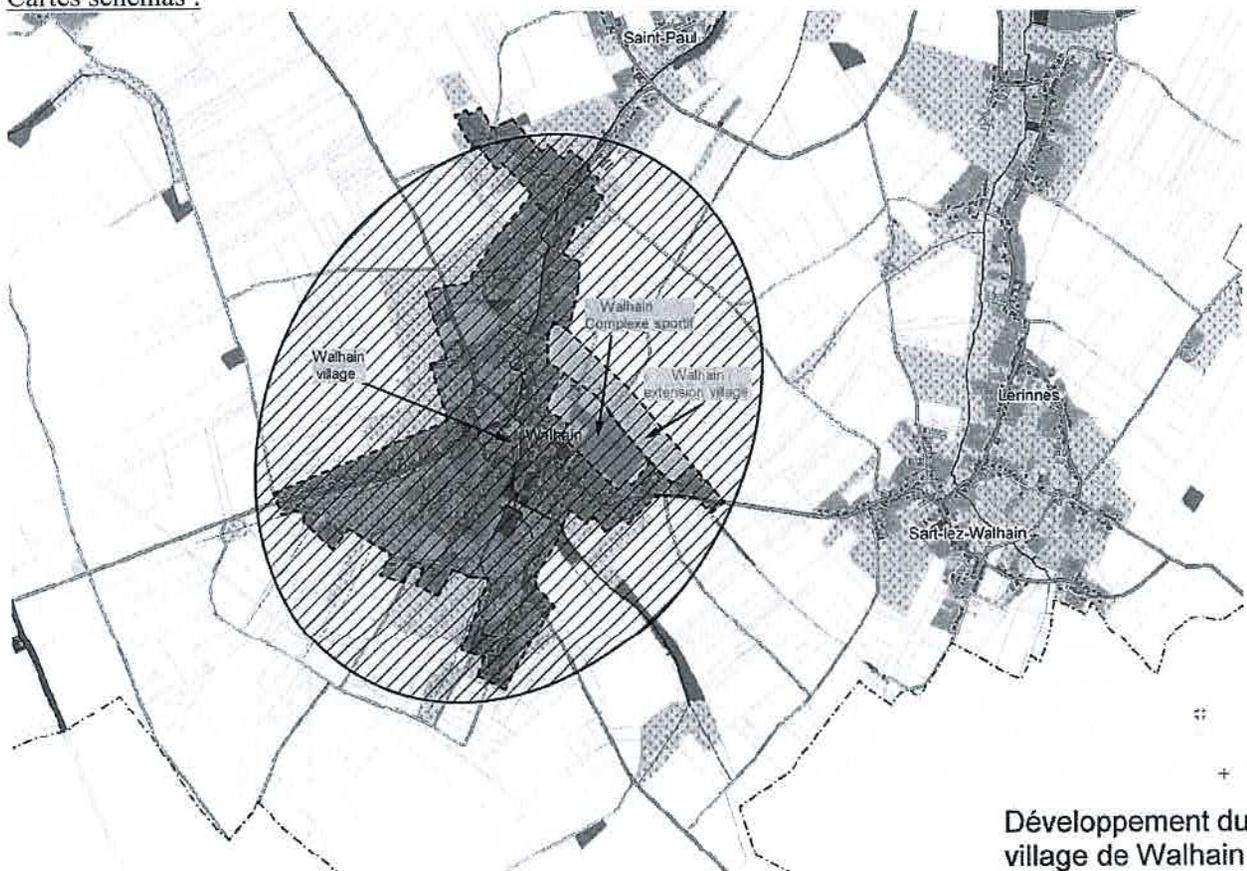
Nous ne pouvons pas lier minéralisation et typologie rurale : une ferme minéralise totalement les zones de travail dont elle a besoin pour son fonctionnement tant entre les bâtiments qu'autour de ceux-ci. Néanmoins, dans l'idée de créer une zone tampon à dominante végétale entre le complexe sportif et les logements, nous avons revu le traitement des abords du projet de manière à végétaliser davantage la zone de recul. Si des zones de stationnement en suffisance sont nécessaires au projet, il n'est pas impératif qu'elles soient minéralisées. Il en va de même pour les zones de manoeuvre qui n'ont pas besoin d'être réalisées en dur sur leur totalité. Nous avons donc privilégié l'utilisation de dalles gazon pour ces zones en conservant des haies dissimulant la présence de la voiture, et en réservant la dolomie pour structurer les cheminements. Nous avons aussi prévu la plantation de plus d'arbres de façon à donner un aspect plus végétal tout en renforçant le filtre aux nuisances lumineuses existantes.

**"Considérant que la densité ne peut en aucun cas être un élément suffisant en soi pour motiver un projet ; que c'est bien l'opportunité d'un projet dans sa globalité qui doit être étudiée ; qu'en l'occurrence, le projet apparaît clairement comme trop massif et important pour la parcelle et sa configuration ; que si le Collège souhaite voir se développer une densité plus importante à cet endroit, une autre configuration peut être envisagée ; considérant que la suppression d'un logement semble la solution la plus pertinente."**

La densité n'est pas un élément de motivation du projet mais est la conséquence d'une localisation en centre de village, face à un pôle d'activité important, dans la zone prioritaire n°1 au SDC, à proximité de tous les services publics, à un endroit où existe une réelle carence en matière d'habitations unifamiliales modestes, dans un nouveau quartier qui bien qu'actuellement défini par des champs est destiné à être densément bâti.

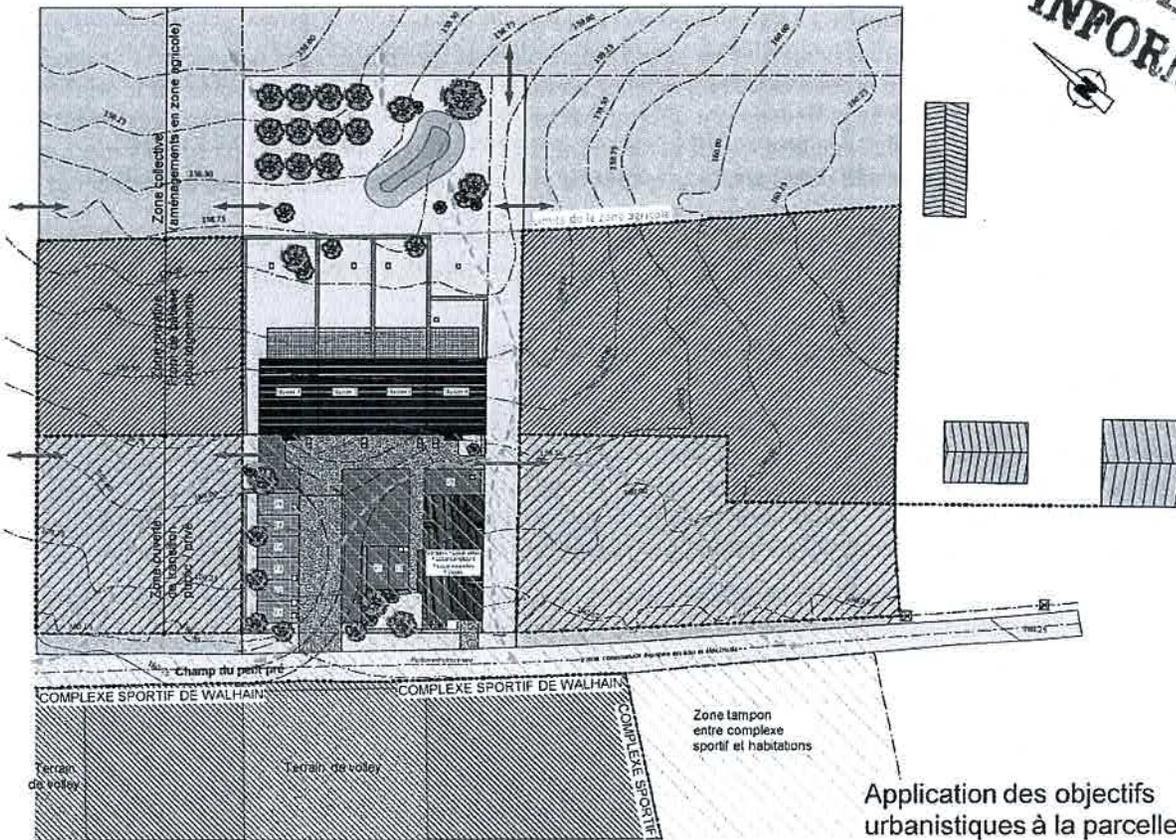
L'ensemble de 4 maisons répond aux objectifs du SDC et à la densité préconisée. Le 5e logement est un petit appartement exploitant l'étage du bâtiment abritant les communs. Il permet de donner des proportions correctes à ce volume. Cet appartement se plaçant au-dessus des espaces communs, il n'augmente pas l'emprise au sol du projet qui se veut déjà particulièrement faible vu la faible emprise au sol des logements. De plus, ce 5e logement permet d'améliorer le sentiment de sécurité puisqu'il permet une surveillance visuelle de la zone tampon et de la rue là où un bâtiment purement technique n'offrirait pas ce contrôle. La suppression de ce 5e logement ne serait donc que la désaffectation du comble de ce volume, laquelle serait un non-sens puisque que opposé aux objectifs du SDC à cet endroit. »

Cartes schémas :



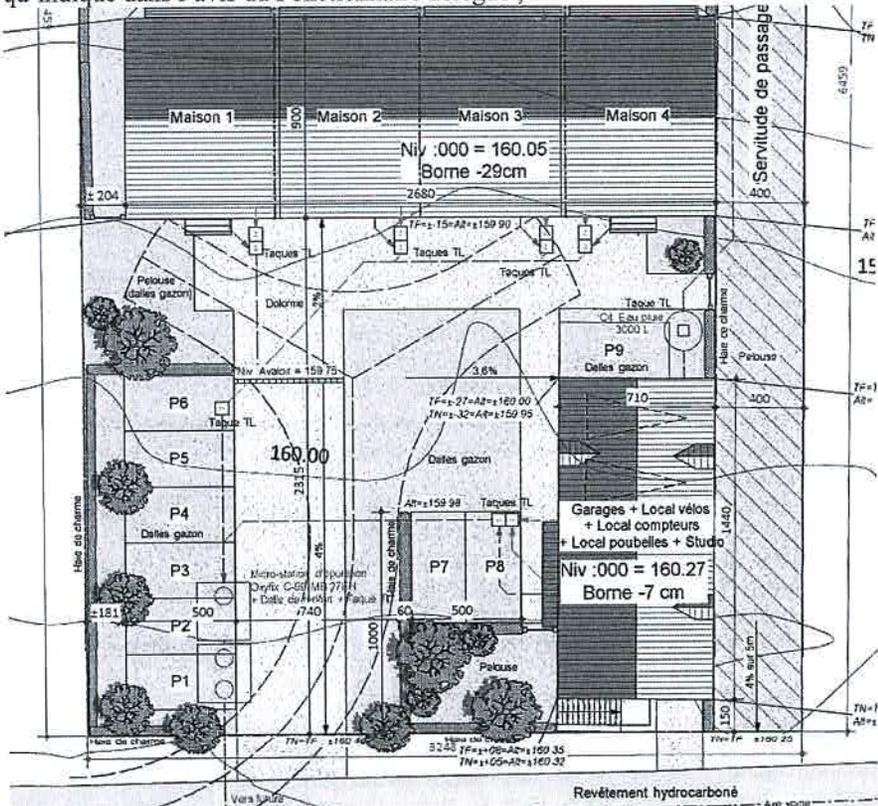


COPIE POUR  
INFORMATION



Application des objectifs urbanistiques à la parcelle

Considérant que le schéma reçu du plan d'implantation avec de légères adaptations au niveau de l'aire minéralisée (diminution), accès privatif logement à rue et l'ouverture de haies sur la gauche rejoignent ce qui est exprimé dans l'argumentaire en ce qui concerne la fluidité de cet espace-rue, et également pour diminuer l'espace minéralisé tel qu'indiqué dans l'avis du Fonctionnaire délégué ;



Considérant que le Collège communal fait sien l'argumentaire du demandeur et ses schémas joints, car cela rencontre totalement l'urbanisation à projeter dans cette rue en regard des éléments largement énoncés ci-avant ainsi que déjà contenus en grande partie dans la délibération précédente ;  
 Considérant que cette schématique de zone tampon est déjà reprise au sein de la délibération du Collège communal du 8 novembre 2017, que le demandeur n'a fait que la représenter plus clairement au niveau de sa parcelle et du quartier ;  
 Considérant que le Collège communal n'a pas à motiver le fait de n'avoir pas réalisé une enquête publique ou une annonce puisque le Code ne requiert ni l'une ni l'autre ;

Considérant d'autre part que le demandeur a déjà eu l'occasion au cours d'une réunion organisée par la Commune dans le cadre de l'égouttage de la rue, de rencontrer tous les autres propriétaires et notamment ceux de gauche et de droite ; que son avant-projet y a été évoqué, que dès lors les propriétaires voisins sont au courant de sa demande sur le principe ; Considérant qu'un croquis de recherche précédemment effectué par un promoteur précédent positionnait également les bâtis de la sorte ; qu'il est clair que le complexe sportif porte un soucis de voisinage direct que l'on ne peut nier ; que cette zone tampon est plus que nécessaire pour garantir la qualité de vie tant des futurs occupants que des usagers de la voirie (piétons, etc) ;

Considérant que le Collège communal n'a pas pour habitude de se restreindre de la mise en enquête ou en annonce lorsqu'elle le juge utile, mais que dans le cas présent cela n'avait pas de raison utile pour l'analyse du dossier par le Collège communal ;

Considérant que le demandeur est en discussion avec le service Logement pour se concerter sur un logement public 2 chambres au sein de sa demande ;

Considérant que les prescriptions et conditions auxquelles ce projet est subordonné apparaissent suffisantes pour d'une part, garantir la protection de l'homme et de l'environnement contre les dangers, nuisances ou inconvénients que l'établissement est susceptible de causer à l'environnement, à la population vivant à l'extérieur de l'établissement et aux personnes se trouvant à l'intérieur de celui-ci, sans pouvoir y être protégé en qualité de travailleur et d'autre part, rencontrer les besoins sociaux, économiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité ;

Considérant au vu de cette analyse que les pièces et documents fournis dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme semblent suffisants compte tenu de l'objet de la demande de permis d'urbanisme pour que l'Autorité communale puisse se prononcer en pleine connaissance de cause ;

Considérant que le permis est de nature à être octroyé ;

Pour les motifs précités,

## D E C I D E :

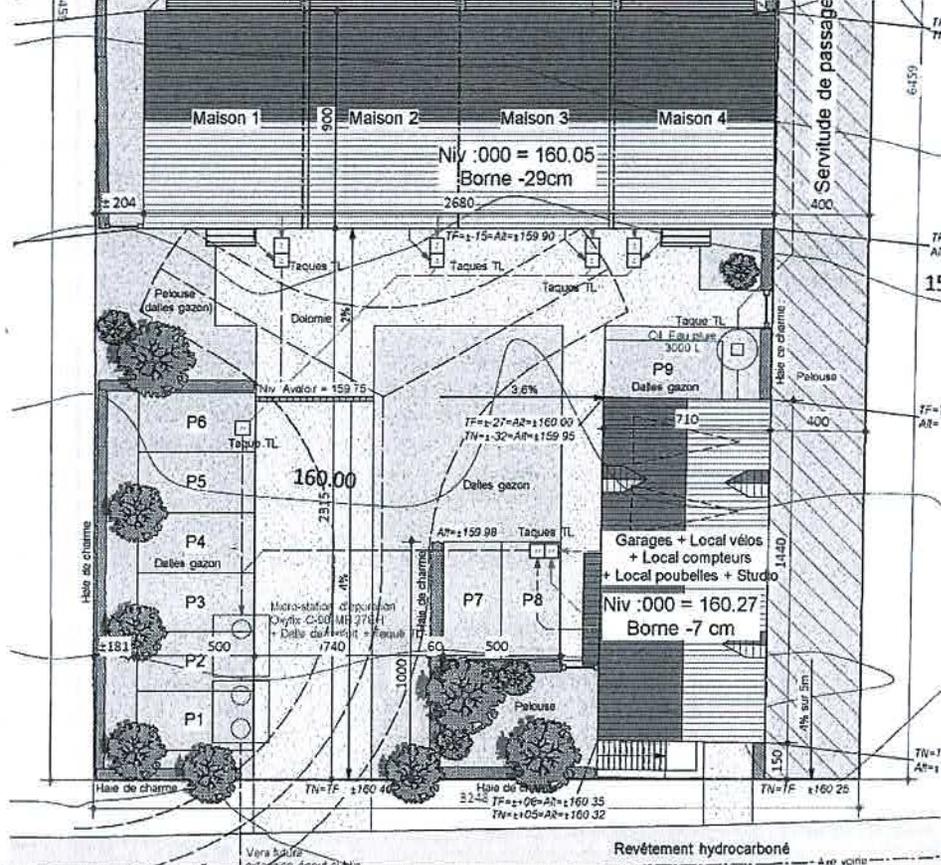
Article 1<sup>er</sup> : Le **permis d'urbanisme** de constructions groupées sollicité par Madame Françoise SCHEVENEELS est **octroyé**.

Le titulaire du permis devra :

- respecter les conditions suivantes :

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>CODE CIVIL</u> :</li> </ul>	Le détenteur du permis d'urbanisme se doit de respecter les droits civils des tiers.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>MISE EN OEUVRE</u></li> </ul>	<p>Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, ou dépôt contre récépissé, au moyen du formulaire ci-annexé, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 15 jours avant d'entamer ces travaux ou actes, en précisant, le cas échéant : la date précise de la pose des chaises et affiche l'avis indiquant que le permis a été délivré conformément à l'article D.IV.70 du Code reproduit ci-dessous.</p> <p>Le cas échéant, les dispositions applicables en matière de performance énergétique des bâtiments doivent être respectées et plus particulièrement, les obligations figurant dans la législation applicable en matière de PEB.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>PLANTATIONS</u> :</li> </ul>	<p>Le choix des plantations se fera parmi les essences régionales et indigènes ; les plantations de résineux (sapins, thuyas, laurier-cerise, etc) sont proscrites sur la parcelle du demandeur. Interdites également les plantes reprises dans le règlement général de police telles que les plantes invasives (balsamine d'Himalaya (<i>Impatiens glandulifera</i>), de la berce du Caucase (<i>Heracleum mantegazzianum</i>) et de la renouée asiatique (<i>Fallopia ssp.</i>)). Une circulaire est disponible sur demande au service (circulaire plantations 24 avril 1985 haies listes). Aucun arbre ne peut entraver l'accès du service incendie au bâti. <b>Les haies situées en zone avant des façades des maisons 1 à 4 ne pourront pas être d'une hauteur de plus de 1m20. Elles ne pourront pas déborder sur le domaine public.</b> <b>Les plantations et autres (mare, verger, etc) tels que prévus au plan seront réalisés.</b></p>
	Les plantations auront lieu dans les 12 mois de la délivrance de la présente autorisation, une adaptation est possible en fonction des intempéries et de la saison non appropriée.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ABORDS</u> :</li> </ul>	<p>Minimaliser les matériaux imperméabilisants pour la zone destinée au parage-passage de véhicules et privilégier la végétation et les matériaux de revêtement drainant telles les dalles engazonnées ou autres. En cas de revêtement gravillonnant il ne peut se retrouver sur le domaine public (trottoir, avaloir, chaussée, etc).</p> <p>Obligation de placement de clôture en périphérie de la parcelle (au moins sur les 40 premiers mètres) pour parfaitement délimiter le chantier afin de ne pas déborder sur les propriétés tierces.</p> <p><b>Plan d'implantation repris dans le corps du texte de la délivrance (ci-avant et remis ci-dessous)</b></p>

remplace la version précédente pour ce qui concerne de légères adaptations au plan de la zone des dalles de dalles-gazon, accès logement à rue. Aucun portail ne devra refermer cet espace-rue qui pourrait devenir à terme une possibilité piétonne douce de circuler de parcelle à parcelle au niveau de cet espace particulier. En soirée et nuit pour des raisons de sécurité le propriétaire de cet espace-rue pourrait le fermer.



• <b>MATERIAUX :</b>	Le choix de la brique est précisé (Neo Magnolia de Vandersanden) qu'il est valable.
• <b>IMPLANTATION et BATIMENT :</b>	Le demandeur est tenu de ne pas modifier le relief du sol à moins de 50cms de la limite de mitoyenneté. Aucun remblai/déblais autre que celui représenté sur les plans n'est autorisé. Le demandeur doit vérifier qu'aucune eau de ruissellement supplémentaire ne ruisselle vers les fonds voisins.
• <b>PENTE de toits :</b>	Suggérer de diminuer la pente de toit (45° vers 40°) pour les maisons 1 à 4, et de toute façon la diminuer obligatoirement au moins de telle sorte que la hauteur de 4.83m sous corniche soit plus grande que la hauteur corniche/faîte (actuellement de 4.94m).
• <b>POLICE :</b>	Les travaux projetés seront exécutés de manière à ne gêner en aucun temps la circulation des voitures, de tous les usagers en général et l'écoulement des eaux du chemin. Le présent avis est délivré sans préjudice aux droits des tiers, ni aux obligations découlant des autres règlements généraux ou locaux en la matière. Le demandeur est tenu de demander préalablement une ordonnance de police auprès du service Travaux (010/653.207) en cas d'utilisation de la voirie (trottoir, zone de croisement en dolomie, chaussée) durant ses travaux de construction.
• <b>PMR :</b>	Une zone de stationnement dans la cour sera prévue d'une largeur de 3.30m.
• <b>LOGEMENT PUBLIC :</b>	Le demandeur poursuit la convention avec le CPAS de Walhain via l'agent communal du Logement en vue de concrétiser une location type logement publique 2 chambres au sein de sa demande.
• <b>RESERVATION :</b>	Le demandeur est tenu à une réservation de terrain à front de parcelle et comptée 1.50m depuis le bord extérieur de la bordure (ou limite du filet d'eau ou si pas de la limite de la chaussée), au profit de la Commune ; et dès lors être au courant que le Collège se réserve le droit au moment opportun, et à première demande, d'en demander l'incorporation à titre gratuit de cette dite portion de parcelle pour incorporation au domaine publique- les frais de cession et la cession seront aux frais exclusifs du demandeur (l'obligation se reportant sur les propriétaires successifs en cas de revente du bien) ; dans l'attente de cette incorporation au domaine publique le demandeur est tenu à l'entretien de cette partie du lot ; aucun élément « constructif » ne peut être réalisé dans cette bande de réservation, par exemple chambre de visite, fosse septique, emplacement parking, ... La réservation semble peut être requise sur la droite de la parcelle, ailleurs il semble que l'accotement public soit déjà au moins de 150cms.
• <b>SECURITE :</b>	Prendre toutes les dispositions pour éviter tout accident durant les travaux. S'il n'intervient pas de coordinateur, le maître d'ouvrage doit tenir à jour lui-même un dossier d'intervention ultérieure, ou confier cette tâche à l'architecte ou un entrepreneur. Voir avec les dispositions en vigueur en la matière.
• <b>ZONE AGRICOLE :</b>	La parcelle étant en partie en zone agricole au plan de secteur (limite entre zone agricole et zone d'habitat à caractère rural est d'ailleurs reprise sur le plan du demandeur), le demandeur est tenu d'en

	<p>respecter les actes et travaux qui y sont strictement autorisés, suivant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine. Le demandeur est obligé de préciser cette particularité aux futurs acheteurs.</p> <p>Rien ne peut être autorisé sur la portion en zone agricole sans une autorisation préalable en dérogation à la zone.</p>
• <u>VENTILATION :</u>	respecter la norme en vigueur NBN-D50.001 en matière de ventilation. : mise en place effective des OAR (Ouvertures d'alimentation réglables), OEM (Ouvertures d'évacuation mécaniques) et OT (Ouvertures de transfert) suivant note de calcul jointe à la demande de permis d'urbanisme.
• <u>POSTE :</u>	Toute boîte aux lettres doit être conforme impérativement aux conditions (ouverture, hauteur, bord de la voie publique, numéro de police, etc) reprises sur le site <a href="http://www.bpost.be">www.bpost.be</a>
• <u>COLLECTE :</u>	Permis groupés, multi-habitats : L'IBW fournit à tarif réduit des conteneurs 1100 litres jaunes pour la collecte papier-carton (renseignements auprès de <a href="mailto:vincent.host@ibw.be">vincent.host@ibw.be</a> ).
<u>Règlement de police relatif à la protection contre l'incendie et l'explosion :</u>	Rapport de prévention spécifiquement réalisé pour la demande et s'y conformer. La visite de contrôle devra se réaliser avant que les habitants ne soient dans les logements. Aucune inscription à la Population ne sera validée si le rapport de visite est défavorable.
<u>Règlement général de police :</u>	Se conformer au règlement approuvé par délibération du Conseil communal du 23 mars 2015 et d'application depuis le 1er mai 2015.
<u>Raccordement :</u>	<p>Il est vivement recommandé de procéder au raccordement de l'égout dans le domaine public (liaison égouttage public / privé) avant la construction de la maison et de ses égouttages privés. Ou du moins de prospector à suffisance pour connaître la profondeur de raccord possible au réseau communal. Si pour une quelconque raison le demandeur ne réalise pas cette prospection en vue de son adéquat raccordement à l'égout en domaine public, il sera seul responsable si des problèmes de niveaux surviennent et que celui-ci ne puisse se faire sans frais complémentaire à sa charge.</p> <p>Le titulaire du permis est supposé préalablement avoir pris connaissance suffisante du réseau communal d'égouttage in situ et des conseils auprès du service travaux AVANT de démarrer son chantier de construction, et avoir la connaissance de l'établissement du devis de raccordement par l'entrepreneur désigné obligatoire pour tous travaux sur le domaine non-privé. Au besoin il suspend le démarrage de son chantier à l'obtention dudit devis de raccordement.</p>
<u>EGOUTTAGE :</u>	Le titulaire du permis prend en charge tous les frais inhérents aux raccordements de son bien auprès des divers impétrants. Application de la délibération sur extension du réseau d'égouttage et du raccordement.
<u>COMPTE :</u>	Dans le cas de caution(s) à déposer sur le compte communal le numéro est BE70 091 0001936 25, indiquer la référence numéro de permis 2017/PB/37 codt dans la rubrique de communication et le terme associé « caution ».
<u>DIVERS :</u>	Si des impositions d'actes et travaux sont reprises dans cette délivrance de permis d'urbanisme, le demandeur est tenu de les réaliser dès que possible et d'office à simple première demande du Collège communal. Le demandeur ne pourra dès lors pas se prévaloir de la non-péremption du permis pour retarder les actes et travaux imposés.
• <u>EQUIPEMENTS :</u>	Au vu du plan d'implantation l'accotement communal semble partout devant la parcelle être au moins de <b>1.50m voire même plus de 2m sur le côté gauche.</b> <b>Aucun élément « constructif » ne peut être réalisé dans cette bande d'accotement.</b>
• <u>VOIRIE existante :</u>	<p>Le demandeur est tenu au paiement du montant estimé/calculé (suivant détail repris ci-dessus) et ce à <b>titre de caution unique participative forfaitaire</b> (voirie sans égouttage ni trottoir), estimée de <math>(267000 \text{ divisé par } 389) \times 32,48 \text{ m} = 22294 \text{ euros}</math>. Ce montant servira à terme pour la réfection de la voirie. Il est plus que probable que cette réfection ne sera réalisée que lorsque l'urbanisation de la rue sera quasi-totale.</p> <p>Il est strictement interdit au demandeur d'user de la voirie (chaussée et accotements communaux) pour son chantier (pose de matériaux, déchargement, etc).</p> <p>Il appartient au demandeur de faire réaliser au besoin sur l'avant du bien une aire en empierrement pour le déchargement, etc des camions de chantier, etc</p> <p>Un état des lieux de la voirie, en présence du Chef bureau technique Monsieur Marchal 010/653.207, devra impérativement être réalisé avant tout début de chantier (la notion de début de chantier étant y compris engin pour essais de sol, implantation des chaises, etc).</p> <p>Une caution de <b>2000 euros</b> sera obligatoirement déposée et ne sera restituée qu'après contrôle-réception de l'état de la voirie après chantier, et accord du Collège communal.</p> <p>Le demandeur restant responsable de toutes dégradations sur le domaine public ou à céder/réserver. Réfections suivant état des lieux préalable avec le Service communal des Travaux ; y compris voiries voisines du projet car les dégradations sont parfois éloignées du chantier du projet ; toutes réparations également comprises suite aux dégradations dues aux actes et travaux d'équipements du projet.</p> <p>Nettoyage de la voirie et des avaloirs, grilles, ... souillés par les actes et travaux d'équipements de projet ; y compris dans les rues avoisinantes suivant les directives du Service communal des Travaux qui estimerait que cela est du au chantier du projet et de ses équipements.</p>
• <u>CITERNE eau de pluie :</u>	<p>Pourvoir à l'installation des citernes prévues au plan.</p> <p>Il est fortement recommandé de placer des socarex pour usage de l'eau en sanitaires.</p> <p>La mare prévue en zone agricole et servant de rejet du trop-plein des citernes d'eau de pluie devra être fonctionnelle simultanément aux raccords des eaux de toiture des logements vers les citernes d'eau de pluie.</p> <p>La mare sera curée et entretenue afin de ne causer aucun désagrément aux riverains.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>EGOUTTAGE en zone d'assainissement transitoire, mais avec hypothèse de passage en zone collective, au terme de l'analyse globale :</u></li> </ul>	<p>Il se doit de se raccorder au réseau existant et au besoin prévoir l'extension du réseau existant. Le raccordement <b>et l'extension</b> sont à charge du demandeur et OBLIGATOIREMENT par l'entrepreneur désigné par la Commune, à ce jour il s'agit des Ets MASSET rue St Lambert, 31 à 1457 Walhain. Sauf si une antenne ou un raccordement existant correct fonctionnel existe sur le bien.</p> <p><b>Cela en lien avec les délibérations du Conseil communal en matière d'extension du réseau d'égouts et de raccordement, qui sont entièrement d'application à moins d'un autre accord avec le Collège communal compte tenu de la situation des lieux et d'un blocage actuel de la procédure d'extension partielle déjà engagée côté Tienne des Essarts.</b></p> <p>Cet entrepreneur doit également réaliser tous les équipements en domaine public qui seraient imposés au demandeur ou requis pour raccorder sa propriété au réseau existant le plus proche.</p> <p>Le demandeur doit se conformer aux mesures d'impositions telles que reprises au Code de l'Eau : « Le régime d'assainissement transitoire implique que toute nouvelle habitation sera équipée d'un regard de visite et d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux domestiques usées ainsi que d'une fosse septique, by-passable d'une capacité minimale de 3000 litres ainsi que, pour les établissements du secteur de la restauration alimentaire, d'un dégraisseur d'une capacité minimale de 500 litres. L'habitation doit, le cas échéant, être raccordée à l'égout existant le long de la voirie, conformément aux dispositions de l'article R.277, §§ 2 à 4, et de l'article R.278, § 2. Lorsque les conditions d'implantation le permettent, une zone de 10 m<sup>2</sup> est prévue entre la fosse septique et le mode d'évacuation pour le placement éventuel d'un système d'épuration individuelle. »</p> <p>Tout exploitant d'une unité d'épuration individuelle est tenu d'en assurer le bon fonctionnement, de veiller à ce qu'elle ne génère pas de nuisances anormales pour le voisinage.</p> <p>Lors de la mise en service de la station d'épuration collective (STEP), l'évacuation des eaux usées domestiques doit se faire exclusivement par le réseau d'égouttage. La fosse septique by-passable peut rester en fonction sauf avis contraire de l'organisme d'assainissement compétent, avis qui doit être demandé.</p> <p>Les fosses septiques doivent être vidées régulièrement de leurs gadoues par un vidangeur agréé. La fosse septique by-passable est implantée préférentiellement entre l'habitation et le futur réseau d'égouttage « espéré » de manière à faciliter le raccordement ultérieur imposé conformément au Code. Les eaux usées en sortie de la fosse septique sont évacuées par des eaux de surface ou, pour autant que ce ne soit pas interdit par ou en vertu d'une autre législation, par un dispositif d'évacuation par infiltration par le sol.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>PARTICULARITE égouttage :</u></li> </ul>	<p><b>En raison de la faible pente probable de l'égouttage public à réaliser, le service travaux communale conseille fortement que les eaux de pluie, par exemple du volume à rue, ne soient pas menées vers la mare arrière mais plutôt vers le réseau communal, et ce afin de garantir un curage de la tuyauterie.</b></p>

– réaliser les charges suivantes :

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>EQUIPEMENTS :</u></li> </ul>	<p>Le demandeur est tenu à la réalisation d'un <b>accotement en pavés béton compté 14 mètres</b> depuis la gauche de la parcelle (toute la largeur de l'accotement). Cela pour permettre le rayon de braquage pompiers et l'accès à la cour sur une surface stable. La largeur sera celle de l'accotement en domaine public. Il ne s'agit pas à proprement d'un trottoir car la rue ne devrait pas à terme en être pourvue.</p> <p>Réalisation de ce pavage (bordures comprises) en pavés klinkers gris (220/110/80 ; appareillage du pavage doit avoir le premier et dernier pavé perpendiculaire à la voirie, le reste est parallèle) avec bordures béton préfabriqué type IA (sauf si existante)(chanfreinée) et ID4, fourniture et pose, fondation, sable 10cm, empierrement type I ép. 19cm ; béton de contre-buttage en béton maigre type I.</p> <p>Les caractéristiques techniques suivantes devront être respectées :</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Type de trottoir</th> <th>Hauteur verticale</th> <th>Chanfrein (l x h)</th> <th>Hauteur totale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Normal</td> <td>8</td> <td>2 x 2</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Franchissable</td> <td>1,5</td> <td>10 x 7</td> <td>8,5</td> </tr> <tr> <td>Traversant</td> <td>1,5</td> <td>2 x 2</td> <td>3,5</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Définitions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trottoir normal = trottoir destiné uniquement à la circulation piétonne</li> <li>- Trottoir franchissable = trottoir pouvant être franchi par des véhicules pour accéder à des entrées, garages ou parkings</li> <li>- Trottoir traversant = trottoir surbaissé pouvant être traversé par des véhicules pour accéder à une autre voirie</li> </ul> <p>Le demandeur informe le Collège de son début de mise en chantier de l'ouvrage.</p> <p>Les clauses du cahier des charges type Quali-Routes seront de stricte application. Le demandeur s'informe obligatoirement auprès du service travaux communal pour les détails plus pratiques d'imposition de la mise en œuvre.</p> <p>Les déblais de terres ne pourront en aucun cas être étalés sur la parcelle et devront être embarquées vers un CET agréé.</p> <p>Le chantier (dans sa globalité càd camions, matériaux, déchargements, etc) ne peut en aucun cas « déborder » sur la voirie (accotements, chaussée), ni sur les propriétés tierces.</p> <p>Le descriptif technique de mise en œuvre sera proposé au service travaux qui pourra imposer au demandeur toutes adaptations nécessaires pour garantir la parfaite stabilité de l'ensemble (empierrement, contre-buttage, épaisseur dolomie, ...).</p> <p>Le demandeur peut proposer à l'approbation du Collège une réalisation d'accotement (trottoir) ; avec un descriptif précis (matériaux, ...) tout le long de sa parcelle.</p> <p><b>Il n'est pas imposé mais fortement recommandé de stabiliser l'entrée de la servitude vers la</b></p>	Type de trottoir	Hauteur verticale	Chanfrein (l x h)	Hauteur totale	Normal	8	2 x 2	10	Franchissable	1,5	10 x 7	8,5	Traversant	1,5	2 x 2	3,5
Type de trottoir	Hauteur verticale	Chanfrein (l x h)	Hauteur totale														
Normal	8	2 x 2	10														
Franchissable	1,5	10 x 7	8,5														
Traversant	1,5	2 x 2	3,5														

	<p>zone agricole également en pavés et mode de pose similaire. L'accès au logement à rue sera également réalisé conformément au trottoir-type en pavés repris ci-dessus.</p>
<p>• <u>INTER-COMMUNALES</u> :</p>	<p>Financer, si nécessaire, les réseaux existants ou à créer suivant les directives des sociétés distributrices ou de la commune. Avis ORES Electricité 11/09/2017, réf LLN/BE/Lotimp/327639 (contact 010/486857 B. Pierman) conditionné par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ prévoir une extension du réseau basse tension ;</li> <li>○ prévoir une extension du réseau d'éclairage public – choix par l'administration des potelets et luminaires (cfr de type de ceux placés au « Bia Bouquet » non loin); <b>toutefois le demandeur ne doit pas payer les potelets qui ne seraient pas sur le devant de sa parcelle ; pour ceux-là soit la commune les prendra en charge et report du coût sur les autres futurs demandes de permis ; soit et c'est le plus simple il y a lieu de ne poser que des antennes d'attentes des futurs potelets ;</b></li> <li>○ local technique par immeuble à appartements est à mettre à disposition pour le placement des compteurs ;</li> </ul> <p>Le demandeur est tenu de prendre à ses frais les équipements requis en ce qui concerne l'indication des bornes incendies etc à savoir notamment les poteaux indicateurs.</p> <p>La commune ne possède pas le cadastre des réseaux des intercommunales ORES, SWDE, etc. Les emprises et/ou servitudes en lien avec ces gestionnaires de réseaux ne sont pas connues de l'administration communale.</p> <p>L'information via envoi d'un mail vers <a href="mailto:chantier.a4@belgacom.be">chantier.a4@belgacom.be</a> incombe au détenteur du présent permis pour la bonne gestion de raccordement de téléphonie.</p> <p>Il fait de même dès obtention du permis d'urbanisme d'informer ORES et SWDE de sa future construction et ce même avant démarrage du chantier.</p>

- Exécuter les actes et travaux nécessaires à la création - la modification - la suppression - de la voirie communale : néant.
- fournir les garanties financières suivantes :

<p>• <u>ACCES</u> :</p>	<p>Le demandeur est tenu à la dépose d'une CAUTION : 120 x 14mct = 1680.-euros auprès du Directeur financier. Elle sera remboursée dès réception définitive du tronçon d'accotement-trottoir par le service travaux et ensuite approuvée par le Collège communal.</p> <p>Libération de la moitié lors de la réception provisoire approuvée par le Collège communal. Le propriétaire introduit sa demande de réception auprès du service urbanisme ou travaux uniquement si il estime que les équipements sont en état de réception.</p> <p>Le demandeur informe le Collège de son début de mise en chantier de l'ouvrage.</p> <p>Les clauses du cahier des charges type Quali-Routes seront de stricte application. Le demandeur s'informe obligatoirement auprès du service travaux communal pour les détails plus pratiques d'imposition de la mise en oeuvre.</p> <p>Le descriptif technique de mise en oeuvre sera proposé au service travaux qui pourra imposer au demandeur toutes adaptations nécessaires pour garantir la parfaite stabilité de l'ensemble (empierrement, contre-buttagage, ...).</p>
-------------------------	---

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

A WALHAIN, le 24 janvier 2018,

POUR LE COLLEGE :

Par ordonnance,  
Le Directeur général,  
(s) Ch. LEGAST

Le Bourgmestre-Président,

(s) L. SMETS

POUR EXTRAIT CONFORME,  
WALHAIN, le 24 janvier 2018

Le Directeur général,

La Bourgmestre,





Ch. LEGAST

L. SMETS

(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;

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.

### **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 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. A 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 :

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.

-----

