

WF306216

*RECOURS AU  
GOUVERNEMENT WALLON*

***DECISION DE REFUS DU  
PERMIS D'URBANISME***

Le Ministre,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie ;

Considérant que Monsieur PEETERS a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à WAVRE, avenue du Belloy, cadastré 2<sup>ème</sup> division, section G, n°215m<sup>14</sup>, 215x<sup>14</sup>, 215t<sup>14</sup>, 215k<sup>13</sup> et 215k<sup>13</sup> et ayant pour objet la construction de 6 habitations unifamiliales, de 2 car-ports et d'un espace « barbecue » ;

Considérant que le Collège communal n'a pas sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en date du 8 novembre 2013, le Collège communal de la ville de WAVRE a refusé le permis d'urbanisme ;

Considérant que la décision du Collège communal a été envoyée au demandeur le 14 novembre 2013 ;

Considérant que Maître BOUILLARD, agissant au nom du demandeur, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 10 décembre 2013, réceptionné le 11 décembre 2013 ; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux ; qu'il est recevable ;

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code ;

Considérant que l'audition a eu lieu le 10 janvier 2014 ;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 10 janvier 2014, un avis favorable (voir annexe) ;

Considérant que Maître BOUILLARD a adressé au Gouvernement une lettre de rappel en date du 13 mars 2014, réceptionnée le 14 mars 2014 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de WAVRE - JODOIGNE - PERWEZ, adopté par Arrêté royal en date du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ; que cette notice permet d'établir que le dossier ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu de l'objet de la

R01

demande (construction d'un clos de 6 habitations unifamiliales avec car-ports et espaces de détente) dont l'impact sur l'environnement est faible ;

Considérant que la demande porte sur la démolition de boxes pour chevaux et la construction groupée de 6 habitations unifamiliales accompagnées de 2 car-ports et d'un volume annexe à usage collectif : remise de matériel, terrasse couverte avec barbecue, kitchenette ; que cette demande porte également sur l'aménagement des abords de ces nouvelles constructions, en ce compris l'aménagement d'une voirie d'accès et d'espaces de loisirs collectifs ;

Considérant que cette demande est conforme à la destination de la zone d'habitat définie par l'article 26 du Code ; qu'il y a dès lors lieu d'examiner cette demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti, ainsi que de son intégration dans le paysage ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 2° du Code ; que 5 réclamations ont été introduites et portent essentiellement sur :

- les diverses nuisances engendrées par le projet (promiscuité, perte d'intimité et de quiétude pour les propriétés voisines en raison de l'aménagement de la voirie privée, ainsi que les bruits et odeurs provenant de l'espace « barbecue » et du boulodrome) ;
- l'ampleur du projet est démesurée par rapport à la situation du terrain en arrière-zone ;
- la faisabilité de l'égouttage du clos ;
- les aménagements à réaliser sur l'avenue du Belloy afin de sécuriser la sortie des véhicules depuis ce clos ;
- les craintes que le projet n'engendre des ruissellements d'eau et de boue sur les propriétés voisines ;
- l'imperméabilisation du site et les risques d'inondation ;
- le non-respect d'une limite de propriété ;
- les modalités de l'enquête publique ;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés :

- Service communal des travaux : que son avis daté du 17 septembre 2013 soulève certaines remarques ;
- Centre de secours de Wavre : que son avis daté du 7 octobre 2013 est favorable conditionnel ;

Considérant que le projet vise à urbaniser quelques parcelles attenantes toutes situées en intérieur d'îlot ; que cette urbanisation nécessite la mise en place d'une voirie privée, étroite et se terminant en cul-de-sac ; qu'aucun maillage de ce nouvel ensemble bâti n'est possible au vu de la configuration particulière des lieux et de l'urbanisation déjà réalisée de la quasi-totalité des parcelles sises sur le pourtour de l'îlot ; qu'il n'est pas acceptable de créer ainsi en intérieur d'îlot un clos privé totalement indépendant et étranger à la trame urbaine du quartier ;

Considérant, de surcroît, que la configuration du terrain et la disposition de la trame parcellaire environnante ont pour effet d'engendrer une très grande proximité entre les limites des propriétés voisines attenantes, voire même dans certains cas les habitations y implantées, et les infrastructures nouvelles projetées ; que pareille disposition est source de nuisances évidentes et multiples (vues, bruits, odeurs,...) dues à la présence d'une

voirie, d'aires de stationnement, de car-port, d'espaces barbecue et de détente à quelques mètres seulement des zones arrières voisines, espaces traditionnellement dévolus au repos et à la détente ;

Considérant que la voirie d'accès au départ de l'avenue du Belloy est établie immédiatement contre la limite parcellaire du fonds voisin et ce sur toute sa profondeur ; qu'aucune zone de recul formant un espace tampon n'est possible à cet endroit, vu l'étroitesse des lieux et les impératifs techniques liés à la voirie (largeur minimale de 4,00 m pour l'accès des services de secours) ; qu'un tel aménagement n'est pas admissible, eu égard aux troubles évidents de voisinage qu'il va engendrer ;

Considérant qu'à propos de l'égouttage inhérent au projet, le service communal des travaux mentionne notamment que : « *Compte tenu du point bas que présente la voirie privée dans l'angle droit (niveau 20,55), il n'est pas possible de raccorder le réseau d'égouttage tel que prévu à la canalisation publique existante dans l'avenue du Belloy. Il y a lieu de prévoir un bassin d'orage enterré avec vanne de réglage avant rejet des eaux pluviales au réseau public. Le débit de sortie ne peut excéder 15 l/seconde pour une pluie de 200 l/ha.sec pendant 20 minutes.* » ; qu'aucune solution technique n'est apportée ni sur les plans, ni dans le dossier en ce qui concerne cette problématique essentielle ;

Considérant qu'à propos du caractère privatif de la nouvelle voirie, ce même service mentionne également que : « *La voirie projetée reste privée. Il y a donc lieu de prévoir à front du domaine public un local destiné à entreposer les poubelles pour la collecte. Sauf dérogation de toutes les sociétés distributrices, il y a lieu de prévoir également un local abritant les différents compteurs à l'entrée de la voirie privée. Le trottoir de l'avenue du Belloy ne peut être interrompu par la voirie privée.* » ; que le projet n'intègre pas ces impositions évidentes liées au caractère privatif du clos ainsi créé ;

Considérant, par ailleurs, que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la conception de la voirie privée ; qu'il manque des coupes longitudinales et transversales permettant d'apprécier le profil général de la voirie (depuis le domaine public jusqu'à l'aire de rebroussement), ainsi que sa liaison avec les ouvrages proches ou les propriétés attenantes (parcelle n° 215n<sup>11</sup>) ;

Considérant qu'à propos de cette voirie privative, l'avis du Centre de secours de Wavre relève notamment que : « *Chemin d'accès : Le règlement de police de la commune de Wavre impose en son article 4.1 : « Les voiries du lotissement sont conformes aux prescriptions de l'article 1.1 des annexes de l'Arrêté Royal sur les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, à savoir :*

- *Largeur libre minimale : 4 m. ;*
- *Rayon de braquage minimal : 11 m. (courbe intér.) et 15 m. (courbe extér.) ;*
- *Hauteur libre minimale : 4 m. ;*
- *Pente maximale : 6 %*
- *Capacité portante : suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13 tonnes maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain. »*

*Il y a lieu de respecter l'article ci-dessus, notamment pour la pente de la nouvelle voirie. En effet, cette pente est de 8,8 % sur les plans, il y a lieu de réaménager cette voirie en créant des plateaux par exemple de telle manière à ne pas dépasser une pente de 6 % au droit des habitations.* » ; qu'un tel reprofilage du chemin d'accès nécessite de revoir le plan d'implantation des ouvrages et de l'aménagement des abords ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que les parcelles visées par la demande ne peuvent être urbanisées sous la forme d'un clos privé ; que, comme le mentionne judicieusement le

Collège dans sa décision, ces terrains de fond méritent d'être préservés essentiellement en tant qu'espaces verts au bénéfice des riverains, comme éléments de maillage écologique en zone urbanisée ; que, néanmoins, vu la présence d'une habitation en lot de fond sur une parcelle directement attenante (215z<sup>13</sup>), pareille construction isolée et unique pourrait être admise sur le bien visé par la présente demande ;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme ;

### DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur PEETERS est refusé.

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, à Maître BOUILLARD, au Collège communal de la ville de WAVRE et au Fonctionnaire délégué.

Article 3 - Un recours au Conseil d'Etat est ouvert au destinataire de l'acte, par requête signée par lui-même ou par un avocat inscrit au tableau de l'Ordre, sur la liste des stagiaires ainsi que, selon les dispositions du Code judiciaire, par un ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne qui est habilité à exercer la profession d'avocat, dans un délai de 60 jours à compter de la notification de la présente décision.

La requête doit être envoyée au Conseil d'Etat, par lettre recommandée à la poste.

La requête est datée et contient en application de l'article 1<sup>er</sup> du règlement de procédure:

- 1° les nom, qualité et demeure ou siège de la partie requérante;
- 2° l'objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens;
- 3° les nom, demeure ou siège de la partie adverse.

Par ailleurs, aux termes de l'article 85 du règlement de procédure, trois copies certifiées conformes par le signataire doivent être jointes à la requête, outre autant d'exemplaires qu'il y a de parties adverses en cause.

Doit être jointe à la requête, en application de l'article 3 du règlement de procédure, une copie de la décision incriminée.

A Namur, le

10-04-2014



Pour copie conforme

Stéphanie PIRARD  
Attachée

  
Philippe HENRY,  
Ministre de l'Environnement,  
de l'Aménagement du Territoire  
et de la Mobilité

EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE

1) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré 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 doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

2) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 87. § 1<sup>er</sup>. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

§ 2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si leur réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

3) PROROGATION DU PERMIS

Art. 87. § 3. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe premier.

La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins. Toutefois, dans le cas visé à l'article 127, la prorogation est accordée par le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué.

4) CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Art. 139. § 1<sup>er</sup>. Le bénéficiaire du permis doit faire vérifier la conformité de l'état du bien au permis au plus tard dans les six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87, § 2, ou préalablement à une cession.

En cas de cession plus de trois ans après une vérification, le cédant fait vérifier la conformité de son bien au permis avant l'acte de cession. Toutefois, une vérification s'impose avant toute cession postérieure à une vérification provisoire.

§ 2. Un certificateur agréé, choisi par le bénéficiaire de permis ou le cédant, procède à la vérification.

Si la commune n'a pas reçu le certificat de conformité urbanistique ou le document contenant refus de certificat de conformité urbanistique à la fin des six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87, § 2, le collège des bourgmestre et échevins ou l'agent que ce collège délègue charge d'office un certificateur agréé de procéder à la vérification.

Dans tous les cas, la vérification est aux frais du bénéficiaire du permis ou du cédant.

5) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES

Art. 126. Lorsqu'un permis d'urbanisme autorise plusieurs constructions et que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, le permis peut subordonner les mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage, de constitution d'emphytéose ou de superficie, ou de location pour plus de neuf ans, portant sur tout ou partie de ces biens :

1° à un certificat délivré dans les conditions visées à l'article 95, alinéa 1<sup>er</sup> ;

2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes.

Le permis mentionne les phases éventuelles de réalisation des constructions en précisant le début de chaque phase.

---

## COMMISSION D'AVIS SUR LES RECOURS

---

En séance du 10 janvier 2014,

concernant l'affaire **PEETERS à Wavre**;

la Commission, composée de M. Th. de VILLENFAGNE (président) et Mme Ch. VINCENT et MM. J.-M. DEGRAEVE, J. LEENDERS (membres), émet l'avis suivant :

---

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2009 (M.B. du 17 juillet 2009) portant nomination des membres de la Commission d'avis sur les recours introduits auprès du Gouvernement;

Vu l'article 2, § 1<sup>er</sup>, 10<sup>o</sup> du décret du 06 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative ;

Compte tenu de ce que la demande de permis d'urbanisme dont recours a pour objet **la construction de 6 habitations unifamiliales, de 2 car-ports et d'un barbecue**;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de la Ville de Wavre;

Vu le recours introduit par Maître Philippe BOUILLARD, agissant pour le demandeur, et la motivation y développée;

Vu le document précisant le cadre dans lequel s'inscrit le projet et transmis par la Direction générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4) - en vue de rencontrer le prescrit de l'article 452/12 du CWATUPE;

Compte tenu de ce que conformément au prescrit de l'article 452/13 du CWATUPE, la Commission émet son avis motivé en fonction du document précité et des circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu de ce que conformément au prescrit de l'article 120 du CWATUPE, une audition s'est déroulée ce jour en présence de l'avocat du demandeur et de la Commission ; que la DGO4, non représentée lors de ladite audition, n'a pas présenté le document visé à l'article 452/12 comme le requiert l'article 120 du CWATUPE ;

Compte tenu de ce qu'il ressort du cadre légal transmis par la DGO4 que le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur ;

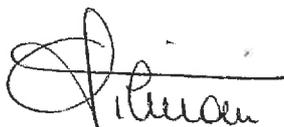
Compte tenu de ce que le règlement communal prévoit une densité maximale de 18 logements par hectare ; que le projet prévoit seulement 11 logements par hectare, soit 6 logements ;

Compte tenu de ce qu'il s'agit d'urbaniser un intérieur d'îlot ; que la parcelle est située à proximité des services ; que le projet prévoit des gabarits en adéquation avec ceux présents dans le contexte urbanistique ;

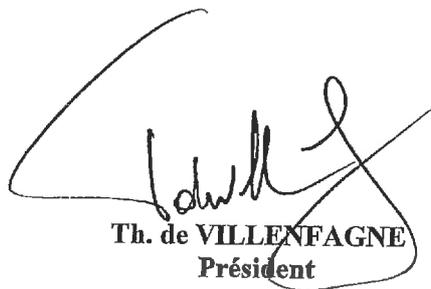
Compte tenu de ce que le projet vise également à favoriser les rencontres des habitants en dédiant un espace à la vie communautaire ;

Compte tenu de ce que le développement urbanistique est très bien étudié ; qu'il tient compte du contexte urbanistique en veillant à limiter l'impact sur le cadre de vie des habitants voisins ;

La Commission émet un avis favorable.



**Ch. TILMAN**  
Secrétaire



**Th. de VILLENFAGNE**  
Président