



Wallonie



La Bruyère
Communauté Citoyenne

OCTROI DU PERMIS PAR LE COLLÈGE COMMUNAL

ANNEXE 12

DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLEGE COMMUNAL DE CETTE COMMUNE, A ÉTÉ
EXTRAIT CE QUI SUIT:

Présents : M. Y. DEPAS, Bourgmestre-Président
MM. L. FRERE, R. VAFIDIS, T. CHAPELLE et V. BUGGENHOUT, Echevins
M. J-M. TOUSSAINT, Président du CPAS
Monsieur Yves GROIGNET, Directeur Général;
Monsieur Fabrice LAMBOTTE, Directeur Général f.f.;

Référence communale : PU/22/58

Référence SPW : F0113/92141/UCO/2022/75/2298984

DÉCISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après : CoDT) tel qu'en vigueur au moment du dépôt de la demande et tel que modifié à ce jour ;

Vu l'article L1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le Code de l'Environnement tel que modifié à ce jour ;

Vu la délibération du Collège du **07 juin 2017** accordant délégation aux agents communaux en ce qui concerne certains aspects relatifs à la procédure d'instruction des dossiers de demande permis d'urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par **MTBC SPRL, sise rue Basse-Baive, 43 bis à 5310 Eghezée ;**

Attendu que cette demande concerne la **construction de 4 habitations unifamiliales** sur la parcelle sise **rue Bois Notre-Dame à 5081 Meux** et cadastrée ou l'ayant été **Meux section A n° 113 C ;**

Attendu que la demande de permis a été transmise à l'Administration communale contre récépissé daté du 04 août 2022 ;

Attendu que l'auteur de projet a été informé que certains documents étaient manquants ; que le caractère incomplet du dossier a été confirmé par écrit le 11 août 2022 ;

Attendu que le maître de l'ouvrage a fourni à l'Administration communale les pièces et documents qu'il jugeait nécessaires en date du 26 septembre 2022 ;

Attendu que la demande semble contenir l'ensemble des pièces et documents imposés par le CoDT ;

Vu la jurisprudence du Conseil d'Etat et notamment son arrêt n°231.533 du 11 juin 2015, qui précise que *d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme ou une éventuelle erreur dans le plan d'implantation ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes ou inexactitudes, l'Autorité compétente n'a pas été induite en erreur et a pu se prononcer en pleine connaissance de cause ;*

Attendu qu'outre les documents fournis dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme, l'Autorité communale, assistée de ses services, dispose d'une connaissance du terrain qui lui permet d'appréhender de manière circonstanciée les différentes problématiques liées à ladite demande ;

Attendu qu'en application de l'article D.IV.33 du CoDT, le dossier a été déclaré complet et recevable en date du 13 octobre 2022 ;

Attendu qu'en date du **24 novembre 2022**, le Collège Communal a décidé de **solliciter auprès du demandeur des plans modifiés afin que son projet réponde scrupuleusement aux remarques émises par le Service Technique Provincial dans son avis défavorable daté du 03 novembre 2022 ;**

Attendu que des plans modificatifs ont été introduits à l'Administration communale en date du 25 janvier 2023 ; qu'un **nouvel accusé de réception (se substituant au précédent) a été dressé le 26 janvier 2023, annonçant un délai de rigueur de 115 jours** pour attribuer la décision finale sachant que le projet nécessite l'avis obligatoire du Fonctionnaire délégué **puisque les travaux ne sont pas repris à l'article D.IV.15 du CoDT ;**

Attendu qu'en date du **04 avril 2023**, le Collège Communal a décidé de **solliciter à nouveau auprès du demandeur des plans modifiés** suite aux conclusions de l'avis du Service Technique Provincial daté du 22 février 2023 et à l'avis défavorable émis par l'Intercommunale Namuroise de Services Publics (INASEP) en date du 06 février 2023 ;

Attendu que des plans modificatifs ont été introduits à l'Administration communale en date du 04 mai 2023 ; qu'un **nouvel accusé de réception (se substituant au précédent) a été dressé le 10 mai 2023, annonçant un délai de rigueur de 115 jours** pour attribuer la décision finale sachant que le projet nécessite l'avis obligatoire du Fonctionnaire délégué **puisque les travaux ne sont pas repris à l'article D.IV.15 du CoDT ;**

Attendu que le présent projet **n'est pas repris** dans la liste de ceux soumis d'office à étude des incidences sur l'environnement ;

Attendu qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code précité, les actes et travaux projetés **requièrent** l'avis du Fonctionnaire délégué pour le motif suivant : *"la construction d'habitations n'entre pas dans le champ d'application de l'article R.IV.1-1 du tableau de nomenclature du Code"* ;

Attendu que le bien **se situe en zone d'habitat à caractère rural** au plan de secteur de Namur 47/3 adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Attendu que le projet **est conforme** à la destination principale de la zone ;

Attendu que le site **n'est pas repris** dans un périmètre de risque majeur, de risque d'éboulement, de glissement de terrain, de karst, d'affaissement minier, de risque sismique ou de réservation/extension de la zone d'extraction au plan de secteur ;

Attendu que la commune de La Bruyère **ne présente pas** de périmètre relatif au Règlement Général sur la Bâtisse applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme ;

Attendu qu'elle **ne présente pas** de périmètre relatif au Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural et plus particulièrement aux règles particulières de la Hesbaye ;

Attendu qu'elle ne dispose ni d'un Schéma de Développement Communal, ni d'un Guide Communal d'Urbanisme ;

Attendu que les règlements régionaux d'urbanisme suivants **sont applicables** sur le territoire communal :

- Guide Régional d'Urbanisme (article D.II.2 du CoDT) ;
- performances énergétiques des bâtiments (arrêté du Gouvernement Wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013) ;

Attendu que les activités envisagées **ne nécessitent ni permis d'environnement ni déclaration environnementale ;**

Attendu que la demande ne se rapporte pas :

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

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

Attendu que le formulaire de déclaration initiale PEB et l'étude de faisabilité sont bien présents dans le dossier de demande ;

Attendu qu'aucun certificat d'urbanisme n°2 n'a été délivré pour le bien dont objet ;

Attendu qu'il a été 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 Ier du Code de l'Environnement ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs qui suivent :

- telle que décrite et reprise ci-dessus, l'incidence du projet sur l'homme, la faune et la flore apparaît marginale ;
- telle que décrite, l'incidence du projet quant aux éventuels rejets dans le sol, l'eau et l'air semble correspondre aux normes et aux standards pour ce type de projet ;

Attendu que la notice d'évaluation des incidences, les plans et autres documents constitutifs du dossier synthétisent 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 ;

Attendu que le projet peut être décrit comme la construction de **4 habitations unifamiliales** :

Attendu que l'habitation n°1 (reprise « maison 1 » sur les plans) est composée comme suit :

- un volume principal réalisé sur deux niveaux (rez + 1), présentant une largeur (façade à rue) de 6,81 mètres et une profondeur de 12,98 mètres, couvert d'une toiture à deux versants dont le faîtage est perpendiculaire à la voirie et caractérisée par la présence de quatre lucarnes (couvertes d'une toiture plate - hauteur : 5,55 mètres). Le volume présente une hauteur sous corniche de 4,50 mètres ainsi qu'une hauteur à la faîtière de 7,35 mètres,
- vient s'accoler à la façade avant et au pignon droit du volume principal, un premier volume secondaire contigu réalisé sur un niveau (garage pour deux véhicules et buanderie), présentant une largeur de 6,76 mètres, une profondeur de 9,60 mètres et couvert d'une toiture plate présentant une hauteur sur acrotère de 2,63 mètres,
- vient s'accoler au pignon droit du volume principal et dans le prolongement de sa façade arrière, un deuxième volume secondaire contigu réalisé sur un niveau, présentant une largeur de 1,62 mètre et une profondeur de 4,83 mètres, et couvert d'une toiture plate présentant une hauteur sur acrotère de 2,97 mètres ;

Attendu que les habitations n°2 et 3 (mitoyennes et reprises « maisons 2 et 3 » sur les plans) sont constituées comme suit :

- un volume principal réalisé sur deux niveaux (rez + 1), présentant une largeur (façade à rue) de 14,28 mètres (2 x 7,14 mètres) et une profondeur de 10,19 mètres, couvert d'une toiture à deux versants dont le faîtage est parallèle à la voirie et caractérisée par la présence de huit lucarnes (couvertes d'une toiture plate - hauteur : 5,55 mètres). Le volume présente une hauteur sous corniche de 4,50 mètres ainsi qu'une hauteur à la faîtière de 8,87 mètres,
- viennent s'accoler de part et d'autre du volume principal, dans le prolongement de sa façade arrière, deux volumes secondaires contigus réalisés sur un niveau (garage pour un véhicule), présentant une largeur de 3,64 mètres, une profondeur de 7,25 mètres, et couverts d'une toiture plate présentant une hauteur sur acrotère de 2,00 mètres ;

Attendu que l'habitation n°4 (reprise « maison 4 » sur les plans) est composée comme suit :

- un volume principal réalisé sur deux niveaux (rez + 1), présentant une largeur (façade à rue) de 12,64 mètres et une profondeur de 6,81 mètres, couvert d'une toiture à deux versants dont le faîtage est parallèle à la voirie et caractérisée par la présence de quatre lucarnes (couvertes d'une toiture plate - hauteur : 5,55 mètres). Le volume présente une hauteur sous corniche de 4,50 mètres ainsi qu'une hauteur à la faîtière de 7,35 mètres,
- vient s'accoler à la façade avant du volume principal et dans le prolongement de son pignon gauche, un premier volume secondaire contigu réalisé sur un niveau (garage pour deux véhicules), présentant une largeur de 7,90 mètres, une profondeur de 6,10 mètres, et couvert d'une toiture plate présentant une hauteur sur acrotère de 2,64 mètres,
- vient s'accoler à la façade arrière du volume principal et dans le prolongement de son pignon gauche, un deuxième volume secondaire contigu réalisé sur un niveau, présentant une largeur de 4,90 mètres et une profondeur de 1,50 mètre, et couvert d'une toiture plate présentant une hauteur sur acrotère de 2,97 mètres,
- vient s'accoler à la façade arrière du volume principal et dans le prolongement de son pignon droit, un deuxième volume secondaire contigu réalisé sur un niveau (buanderie), présentant une largeur de 3,46 mètres et une profondeur de 2,76 mètres, et couvert d'une toiture plate présentant une hauteur sur acrotère de 2,97 mètres ;

Attendu que les matériaux proposés sont :

- des parements en briques de ton rouge-brun avec soubassement en briques de ton gris ;
- des menuiseries extérieures en aluminium de ton anthracite ;
- des lucarnes en zinc patiné ;
- des couvertures de toitures en ardoises artificielles de ton anthracite ;

Attendu que le projet est situé sur une parcelle d'environ **61 mètres de façade** à rue avec une superficie de **± 36 ares** ;

Attendu que le projet présente 2 habitations jumelées au centre et 2 habitations isolées aux extrémités ; que ces habitations s'implantent à minimum 6 mètres de la crête de berge du ruisseau du Warichet, cours d'eau non navigable de 3ème catégorie, afin de préserver la stabilité des berges et des bâtiments, de garantir au gestionnaire une servitude d'accès au cours d'eau et d'offrir un espace de liberté au cours d'eau ;

Attendu que le gabarit des volumes principaux mis en place rappelle celui des constructions typiques de la région, couvertes d'une toiture à deux versants droits de même longueur et de même inclinaison ;

Attendu que l'utilisation de matériaux de parement communs permet de conserver l'harmonie de l'ensemble bâti ;

Attendu que l'habitation n° 1 est implantée de telle sorte qu'un pignon est orienté vers la voirie, permettant ainsi de créer un événement dans la succession des façades ;

Attendu que les habitations projetées, par leurs modes d'implantation, leurs gabarits, et les teintes des matériaux mis en oeuvre, sont de nature à s'intégrer au cadre bâti environnant ;

Attendu au vu de ce qui précède que le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural ;

Attendu que chaque habitation jouit d'une zone de stationnement réalisée en pavés de béton à joints élargis (revêtement perméable) de minimum 2 emplacements ainsi que d'un jardin ;

Attendu que les lots sont accessibles par des pontons communs (pour 2 habitations) réalisés pour traverser le ruisseau et accéder aux habitations ; que ces pontons sont établis perpendiculairement à l'axe du cours d'eau et présentent une largeur de 6,00 mètres ;

Attendu qu'à l'entrée de chaque ponton, est érigé un volume en briques destiné à abriter les sonnettes, les boîtes aux lettres et un abri pour poubelles ;

Attendu que les parcelles sont suffisamment développées pour accueillir un jardin uniquement à l'arrière ; que, de surcroît, l'arrière des parcelles est orienté plein sud ;

Attendu que les constructions sont situées le long d'une voirie suffisamment aménagée et équipée en eau, électricité et égouttage ;

Attendu que chaque habitation est pourvue d'une citerne à eau de pluie d'une capacité de 10.000 litres ;

Attendu que le bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Meuse amont et de l'Oïse approuvé par le Gouvernement Wallon le 17 mai 2006, qui reprend celui-ci en **zone soumise au régime d'assainissement collectif** ;

Attendu que la demande de permis **se rapporte** à un bien localisé dans une **zone à risque d'exposition à des inondations** répétitives et importantes selon la carte des aléas d'inondation par débordement de cours d'eau dressée dans le cadre du plan P.L.U.I.E.S.;

Attendu que la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable de Monsieur le Ministre Borsus, datée du 23 décembre 2021, détermine les documents qui seront nécessaires à l'analyse d'une demande de permis d'urbanisme en zone d'aléa inondation (à partir du 1er avril 2022) ; que ces documents sont les suivants :

Pour la zone d'aléa inondation faible :

- des vues :
 - cotées en profil du projet jusqu'au cours d'eau (crêtes des deux berges comprises) permettant d'apprécier :
 - le relief naturel du terrain ;
 - le relief projeté (outre les hauteurs par rapport au niveau 0.00 du projet, indiquer le niveau fonctionnel en référence au nivellement général du Royaume) ;
 - en plan et en profil du tracé approximatif de la submersion par l'eau en cas d'inondation par débordement de cours d'eau correspondant aux limites du périmètre d'aléa de part et d'autre du cours d'eau, avec localisation du projet (par exemple sur base des informations MNT et de la carte de l'aléa inondation disponibles sur WaiOnMap) ;
- une note comprenant :
 - le calcul des superficies remaniées (imperméables partiellement ou totalement) et la feuille de calcul des éventuels bassins de rétention, établie par le GTI, dûment complétée et appliquée sur la vue en plan ;
 - l'évaluation de l'impact du projet sur le volume de rétention d'eau dans le lit majeur et sur l'écoulement des crues (effet barrage éventuel) ;
 - l'estimation des hauteurs d'eau au droit du projet en cas de crue ;

Attendu qu'au regard des actes et travaux sollicités ainsi qu'au contexte dans lequel ceux-ci s'inscrivent, le Collège Communal a estimé **que la consultation de services ou commissions spécifiques se justifiait ;**

Attendu que le **Service Technique Provincial (STP) - Cellule Cours d'Eau** a été invité, suite au dépôt de plans modifiés, à remettre un avis sur le projet en date du 10 mai 2023 ; que son avis, réceptionné en date du 16 juin 2023, est rédigé comme suit :

«La propriété concernée par la demande est localisée à proximité directe du ruisseau du Warichet, cours d'eau non navigable de 3 catégorie n°8055.

Nous avons pris connaissance des plans modificatifs (2ème version) suite aux remarques émises par notre service.

Nous constatons que les plans des passages carrossables au-dessus du ruisseau n'ont pas été modifiés par rapport aux plans initiaux. Ils ne répondent donc toujours pas aux conditions techniques minimales requises en vue d'une autorisation:

- *Les culées de la passerelle seront positionnées en dehors du gabarit du cours d'eau (la largeur du ruisseau au sommet des berges devra être préservée).*
- *La passerelle sera établie perpendiculairement à l'axe du cours d'eau.*
- *Le tablier de la passerelle n'empiètera pas dans le gabarit de la rivière (la face inférieure du tablier devra se situer au minimum au même niveau que celui des crêtes de berges).*
- *Les appuis de l'ouvrage seront situés, au minimum, à 50 centimètres en recul par rapport à la crête de berge du cours d'eau.*
- *La largeur de l'ouvrage sera limitée à la largeur strictement nécessaire à l'axe de communication ou à l'accès à une propriété.*
- *Si un garde-corps est posé, il sera aussi simple que possible afin d'éviter la formation d'embâcles lors de crues.*
- *Aucun élément de l'ouvrage ne réduira la section du cours d'eau.*

*Nous émettons un **avis favorable sur ce projet à condition que** les pontons répondent aux prescriptions techniques minimales requises.*

Nous rappelons également que la construction de passerelles, l'aménagement de prises ou remises d'eau, la modification ou la stabilisation des berges, et plus généralement, toutes les modifications apportées sous, dans ou au-dessus des cours d'eau ou de leurs berges sont soumis à une autorisation préalable (art D.40 du Code de l'Eau).

De plus, tout dépôt d'objets ou de matières pouvant être entraînés par les flots (déchets, déchets verts, matériel, etc.) est interdit à moins de 6 mètres de la crête des berges du cours d'eau ainsi que dans les zones soumises à l'aléa d'inondation (art. D.408 du Code de l'Eau).

Réserves d'avis favorable

Un avis favorable ne signifie pas pour autant que l'objet de la demande est à l'abri du risque d'inondation. Ainsi, la cote éventuellement imposée pour le niveau habitable ou fonctionnel ne garantit pas le demandeur contre le risque d'inondation de ce niveau» ;

Attendu que l'**Intercommunale Namuroise de Services Publics (INASEP)** a été invitée, suite au dépôt de plans modifiés, à remettre un avis sur le projet en date du 10 mai 2023 ; que son avis, réceptionné en date du 20 juin 2023, est rédigé comme suit :

« A la lecture et analyse des documents nouvellement transmis, nous avons pu constater des changements quant à la gestion envisagée des eaux des logements dont certains répondent aux remarques formulées dans notre avis initial.

En effet, le circuit des eaux usées de chaque logement est dorénavant équipé d'une fosse septique de 3m³. Nous rappelons que celle-ci devra être de type « toutes eaux » vu qu'elle reçoit des eaux grises et des eaux noires. Il est également impératif que chaque fosse septique soit dotée d'un by-pass dès la mise en œuvre des travaux et ce, afin de déconnecter cet équipement lorsque le réseau d'assainissement local sera complet.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le circuit y dédié de chaque logement sera dorénavant doté d'un bassin de rétention/infiltration de 7,5m³ placé en aval de la citerne de récupération. Chaque bassin sera muni d'un trop-plein vers le cours d'eau.

Nous remettons un avis favorable quant aux modifications apportées.

*Nous remettons désormais un avis **FAVORABLE SOUS CONDITIONS** sur ce projet ; nos conditions consistant en :*

- L'usage, pour chaque logement, d'une fosse septique de type « toutes eaux » compte tenu des caractéristiques des eaux y aboutissant (eaux grises et eaux noires).*
- La mise en place d'un by-pass au niveau de chaque fosse septique» ;*

Attendu que les avis du Service Technique Provincial (STP) - Cellule Cours d'Eau et de l'Intercommunale Namuroise de Services Publics (INASEP) sont pertinents ; qu'il y a lieu de s'y rallier et d'inviter le demandeur à y répondre scrupuleusement ;

Attendu que le Collège Communal a émis un avis favorable conditionnel sur le projet en date du 29 juin 2023 ;

Attendu que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 06 juillet 2023 ; que son avis favorable conditionnel daté du 27 juillet 2023, est rédigé comme suit :

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant que la société MTBC SPRL a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis Rue Bois Notre-Dame à 5080 LA BRUYERE cadastré LA BRUYERE 5 DIV Section A N° 113 C et ayant pour objet la construction de 4 maisons unifamiliales ;

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 11/10/2022 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 06/07/2023 ;

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

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

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

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

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de NAMUR approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986, le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural ;

Considérant que le bien est repris en zone d'aléa d'inondation faible par débordement d'un cours d'eau de 3ème catégorie ;

Considérant que l'avis de l'INASEP - Intercommunale Namuroise de Service Publies, transmis en date du 02/02/2023, est défavorable ;

Considérant que l'avis du STP - Cours d'eau 2e catégorie, transmis en date du 14/11/2023, est défavorable ;

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 26/01/2023 et du 17/05/2023 ;

Considérant que l'avis de l'INASEP - Intercommunale Namuroise de Service Publies, transmis en date du 20/06/2023, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du STP - Cours d'eau 2e catégorie, transmis en date du 16/06/2023, est favorable conditionnel ;

*Considérant que la demande porte sur la construction de 2 habitations jumelées et de 2 habitations isolées ;
Considérant que des plans modificatifs ont été introduits à 2 reprises de façon à répondre aux avis du Service Technique Provincial et de l'INASEP ;*

Considérant que les habitations projetées, par leurs modes d'implantation, leurs gabarits, et les teintes des matériaux mis en oeuvre, sont de nature à s'intégrer au cadre bâti environnant ;

Considérant que, compte tenu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural ;

Pour les motifs précités,

Émet un avis favorable au projet présenté, sous réserve de :

- *respecter les conditions émises par le Collège communal dans son avis du 29/06/2023 ;*
- *respecter les conditions émises par le Service Technique Provincial dans son avis du 16/06/2023*
- *respecter les conditions émises par l'INASEP dans son avis du 20/06/2023 » ;*

Attendu que pour des raisons de mobilité, l'accès au chantier via la portion de la parcelle à front de la rue de Scief est à proscrire et qu'il devra impérativement être réalisé par la rue Bois Notre-Dame via les pontons ; qu'il y aura dès lors lieu de procéder préalablement et prioritairement à la construction desdits pontons ; que ces conditions s'imposent ;

Attendu qu'au regard de la nature humides du terrain, il paraît opportun d'imposer la plantation d'essences adaptées, susceptibles d'absorber au mieux l'eau souterraine, notamment dans la partie de la parcelle formant une bande étroite en relation avec la rue de Scief ;

Attendu que le Collège se réserve le droit d'imposer des charges d'urbanisme en vertu de l'article D.IV.54 du CoDT ;

Attendu que les divers éléments du projet constituent un tout indissociable ; que le projet doit par conséquent être mis en oeuvre dans sa totalité et avant le délai de péremption afin d'être conforme à l'autorisation ;

Vu les articles D.IV.14 et D.IV.46 du Code précité ;

Pour ces motifs :

D E C I D E à l'unanimité :

Le permis d'urbanisme sollicité par **MTBC SPRL, sise rue Basse-Baive, 43 bis à 5310 Eghezée**, est **octroyé à condition** :

- de respecter l'avis du Service Technique Provincial (STP) - Cellule Cours d'Eau, émis en date du 16 juin 2023 : les pontons devront répondre aux prescriptions techniques minimales requises,

- de respecter l'avis de l'Intercommunale Namuroise de Services Publics (INASEP) daté du 15 juin 2023 :

● usage, pour chaque logement, d'une fosse septique de type « toutes eaux » compte tenu des caractéristiques des eaux y aboutissant (eaux grises et eaux noires),

Article 1 - ● mise en place d'un by-pass au niveau de chaque fosse septique,
- de procéder préalablement et prioritairement à la construction des pontons, l'accès au chantier devant impérativement être réalisé par la rue Bois Notre-Dame via lesdits pontons et l'accès par la portion de parcelle à front de la rue de Scief étant interdit pour des raisons de mobilité,

- de procéder à la plantation d'essences adaptées à la nature humide du terrain et susceptibles d'absorber au mieux l'eau souterraine, notamment dans la partie de la parcelle formant une bande étroite en relation avec la rue de Scief.

Article 2 - Le projet tel qu'autorisé forme un tout indissociable et doit dès lors être mis en oeuvre dans son entièreté avant la péremption de l'autorisation.

Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, à l'auteur de projet et au Fonctionnaire délégué.

Article 3 - Compte tenu du délai de trente jours octroyé au Fonctionnaire délégué, à dater de la réception de la présente aux fins de l'exercice éventuel par lui de son droit de recours, la mise en oeuvre de ce permis ne pourra être effective avant l'expiration de cette échéance d'un mois.

En outre, le demandeur du permis déposera **impérativement** à l'Administration communale ou lui enverra par lettre recommandée, entre le placement des chaises et le début du creusement des fondations, une attestation **dûment signée sur l'honneur par un géomètre** de son choix et relative à la conformité de l'implantation ainsi que **du niveau d'implantation** du projet par rapport à un repère fixe du domaine public respectant les plans annexés au présent permis d'urbanisme.

Article 4 - **Par respect pour le travail du géomètre, veillez à le solliciter suffisamment tôt afin qu'il puisse exécuter sa mission dans les meilleures conditions.**

En conséquence, il en résulte que le chantier pourra commencer **uniquement** à l'échéance du délai mentionné à l'article 3 **et** après que le rapport mentionné ci-dessus soit jugé complet et approuvé par le Collège Communal.

Article 5 - Par ailleurs, le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège Communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, quinze jours avant d'entamer ces travaux ou actes (article D.IV.71).

Article 6 Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 7 - Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement Wallon par envoi à l'adresse du Directeur général de la DGO4 dans les trente jours de la réception de la décision du Collège Communal.

INFORME qu'au vu des caractéristiques de la parcelle, un relevé du niveau du terrain devra être réalisé avant et après la mise en oeuvre du projet, et

SOUHAITE par ailleurs que les haies qui seraient plantées soient vives, mixtes et constituées d'essences indigènes compatibles avec l'environnement (charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir, houx vert,...).

La Bruyère, le 17 août 2023

Le Directeur général f.f.,
(s) F. LAMBOTTE

Le Directeur général f.f.,

F. LAMBOTTE

Pour le Collège,
L'Échevin de l'Urbanisme,
(s) R. VAFIDIS
Pour extrait conforme,
L'Échevin de l'Urbanisme,

R. VAFIDIS

Le Bourgmestre
(s) Y. DEPAS

Le Bourgmestre,

Y. DEPAS



EXTRAITS DU CODE DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

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

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

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

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

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

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

Art. D.IV.64

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

Art. D.IV.65

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Art. D.IV.9B

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

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

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

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

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

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

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

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

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

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

Art. D.IV.74

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

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

Art. D.IV.75

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

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

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

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

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

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

Art. D.IV.82

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

Art. D.IV.83

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

Art. D.IV.84

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

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

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

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

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

§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 oeuvre 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 oeuvre 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 oeuvre 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.