



ADMINISTRATION COMMUNALE
DE VILLERS-LE-BOUILLET
4530

RUE DES MARRONNIERS 16

☎ 085/61.62.99

☎ 085/61.62.98

www.villers-le-bouillet.be

Service : Cadre de vie
Votre correspondante : Françoise Delmal
☎ 085/616.276
francoise.delmal@villers-le-bouillet.be

Madame, Monsieur,

Dans cet envoi, vous trouverez votre permis d'urbanisme tant attendu.

Nous nous permettons par cette petite note d'attirer votre attention sur les obligations qui vous incombent encore avant, pendant et après le commencement du chantier.

En cas d'extension de l'emprise au sol, une vérification d'implantation est obligatoire. Le demandeur veillera à avertir le service Cadre de vie lorsque les chaises et ficelles seront placées sur le terrain (l'ensemble des volumes devra être matérialisé sur place) afin que le bureau chargé de la vérification d'implantation puisse s'acquitter de sa mission ; les frais relatifs à cette mission lui seront facturés conformément à l'article 5, pt 4- frais de géomètre du règlement communal sur les redevances en matière d'urbanisme voté au Conseil communal en date du 27 octobre 2020.

Si les travaux ne nécessitent pas de vérification d'implantation, il y a cependant toujours l'obligation d'avertir les services communaux et régionaux du commencement du chantier. Un affichage du permis sur place doit en effet avoir lieu avant le début du chantier et pendant toute sa durée.

Toutes ces obligations sont indiquées dans votre permis.

Enfin, à la fin des travaux, il y aura lieu de compléter le formulaire destiné au Cadastre (SPF Finances) et le leur renvoyer (formulaire annexé).

Le service Cadre de Vie se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous remercions de l'attention que vous nous avez accordée.

Votre correspondant(e) : Françoise DELMAL
Cadre de Vie
Tél: 085/616.276
francoise.delmal@villers-le-bouillet.be

SPRL PHZ IMMO
M. Philippe ZIVIC
Rue Rogerée 25
4537 VERLAINE
ENVOI RECOMMANDE CONTRE AR



N/réf.: frdel/2023/76858/CODT2023/076 (BC2023 00033)
V/réf. :
Annexe(s) :

Le 24 novembre 2023

Objet : URBANISME - Permis d'urbanisme SPRL PHZ IMMO (M. ZIVIC) - BC2023 00033 - Construction de deux habitations unifamiliales - Clos du Sart futurs n° 3 et 4 - Octroi conditionnel - Décision

Monsieur,

Veillez trouver en annexe la délibération du Collège communal du 21 courant par laquelle il vous délivre conditionnellement un permis d'urbanisme dont l'objet figure en marge.

Nous croyons utile d'attirer votre attention sur les dispositions légales et les directives reproduites à la suite de ladite décision et plus spécifiquement celles portant sur l'affichage du permis, la notification du début des travaux et le procès-verbal d'implantation.

Nous vous souhaitons une bonne réception du présent envoi et vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Directeur général,

Benoît VERMEIREN

Par le Collège,



Le Bourgmestre,

François WAUTELET



Votre correspondant(e) : Françoise DELMAL
Cadre de Vie
Tél: 085/616.276
francoise.delmal@villers-le-bouillet.be

SPW - DGO 4 - LIEGE 2
Montagne Sainte Walburge 2
4000 LIEGE
ENVOI RECOMMANDE



COPIE

N/réf.: frdel/2023/76858/CODT2023/076 (BC2023 00033)
V/réf.: F0216/61068/UCO/2023/35/30201/2332036Annexe(s) :

Le 24 novembre 2023

Objet : URBANISME - Permis d'urbanisme SPRL PHZ IMMO (M. ZIVIC) - BC2023 00033 - Construction de deux habitations unifamiliales - Clos du Sart futurs n° 3 et 4 - Octroi conditionnel - Décision

Madame la Fonctionnaire déléguée,

Nous avons l'honneur de vous faire parvenir en annexe un exemplaire du dossier accordant à la SPRL PHZ IMMO un permis d'urbanisme dont l'objet figure en marge.

Ce dossier comprend un exemplaire du permis d'urbanisme délivré par le Collège communal et transmis au demandeur ainsi qu'1 copie du courrier adressé au demandeur et à l'architecte.

Nous vous en souhaitons une bonne réception et vous prions d'agréer, Madame la Fonctionnaire déléguée, l'assurance de nos salutations distinguées.

Par le Collège,

Le Directeur général,

Benoît VERMEIREN



Le Bourgmestre,

François WAUTELET



 COPIE

N/réf.: frdel/2023/76858/CODT2023/076 (BC2023 00033)
V/réf. :
Annexe(s) :

Le 24 novembre 2023

Objet : URBANISME - Permis d'urbanisme SPRL PHZ IMMO (M. ZIVIC) - BC2023 00033 - Construction de deux habitations unifamiliales - Clos du Sart futurs n° 3 et 4 - Octroi conditionnel - Décision

Monsieur,

Veillez trouver en annexe la délibération du Collège communal du 21 courant par laquelle il délivre un permis d'urbanisme conditionnel à vos clients la SPRL PHZ IMMO dont l'objet figure en marge.

Nous croyons utile d'attirer votre attention sur les dispositions légales et les directives reproduites à la suite de ladite décision et plus spécifiquement celles portant sur l'affichage du permis, la notification du début des travaux et la vérification d'implantation. Le service Cadre de vie sera averti du placement des chaises et ficelles afin que le bureau chargé de la vérification d'implantation puisse s'acquitter de sa mission.

Nous vous souhaitons une bonne réception du présent envoi et vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Directeur général,


Benoît VERMEIREN

Par le Collège,



Le Bourgmestre,


François WAUTELET



OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Objet : URBANISME - Permis d'urbanisme SPRL PHZ IMMO (M. ZIVIC) - BC2023 00033 - Construction de deux habitations unifamiliales - Clos du Sart futurs n° 3 et 4 - Octroi conditionnel – Décision

Le Collège communal,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et plus particulièrement l'article L1123-23 ;

Vu le Code du Développement Territorial en vigueur ;

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu le Code de l'Eau et ses modifications ;

Vu le règlement général d'assainissement, notamment les articles R.277 et R.279 ;

Considérant la demande de permis d'urbanisme introduite le 22 mai 2023 par la SPRL PHZ IMMO représentée par M. Philippe ZIVIC, dont l'adresse de référence est rue Rogerée 25 à 4537 VERLAINE, pour la construction de deux habitations unifamiliales Clos du Sart, sur des parcelles cadastrées 1ère division Villers, section B n° 901n6 et 901p6 (nouveaux n° cadastraux) (permis d'urbanisation DELHALLE-MASSET, lots 3 et 4);

Considérant que le dossier a été réputé incomplet ; que le relevé des pièces manquantes a été communiqué au demandeur le 7 juin 2023 et que les documents complémentaires ont été déposés le 16 juin 2023 ;

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 5 juillet 2023 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par AR du 20.11.1981 ; que le projet est conforme aux dispositions de l'article D.II.25 du CoDT ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat périphérie au Schéma de Développement Communal adopté par le Conseil Communal du 08.11.2011 et entré en vigueur le 05.05.2012 ; que le projet est conforme aux dispositions du Schéma de Développement Communal décrivant cette zone ;

Considérant le bien, lequel est situé en zone d'assainissement collectif au PASH ;

Considérant que la demande d'avis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ; 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 paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

Considérant que l'article 16 du 10 novembre 2006 modifiant le livre 1er du code de l'environnement dispose que pour les demandes de permis introduites avant l'entrée en vigueur de ce décret, soit le 4 décembre 2006, « l'autorité compétente au sens de l'article D.49, 1°, à peine de nullité de sa décision mais sans préjudice du pouvoir de réformation de l'autorité compétente sur recours, statue explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2 et, dans l'affirmative, refuse le permis demandé » ;

Considérant qu'au sens de la disposition précitée, la présente demande de permis a été introduite le 22 mai 2023, complétée le 16 juin 2023 ;

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, du Livre 1er du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; qu'une étude d'incidences n'est donc pas requise ;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000 ;

Considérant que la commune dispose d'une CCATM ;
Qu'il n'a cependant pas été jugé utile de lui soumettre ce dossier ;

Considérant que le permis d'urbanisation a été cédé à la Société PHZ IMMO, représentée par Monsieur Philippe ZIVIC ;

Que le Collège communal a pris acte de cette cession le 13 octobre 2020 ;

Considérant que le permis d'urbanisation comprenait la création d'une nouvelle voirie;

Que l'ensemble des lots seront accessibles via cette nouvelle voirie;

Considérant que les charges d'urbanisme ont été réalisées et que les ouvrages ont été réceptionnés ; que la décision du Collège communal du 12 octobre 2021 acte la réception des travaux et fait office d'attestation d'équipement ;

Considérant la décision du Conseil communal du 24 août 2021 d'attribuer le nom "Clos du Sart" à la nouvelle voirie ainsi créée ;

Considérant le bien, lequel est situé en zone jaune au zonage archéologique de la Région Wallonne avec existence faible de traces archéologiques ; Considérant que le bien n'est pas concerné par la carte archéologique du Code du Patrimoine (CoPat) ;

Considérant que le projet est implanté dans le périmètre du permis d'urbanisation DELHALLE-MASSET (336/178) délivré le 28 juin 2016 et repris par la Société PHZ IMMO ; qu'il en constitue les lots numéro 3 et 4 ;

Considérant que le projet s'écarte des dispositions du permis d'urbanisation sur les points suivants:

- parement des murs de soutènement;
- hauteur sous corniche en façade à rue;
- profondeur pignon volume principal;
- hauteur des nouveaux talus;
- parement des murets;

Considérant qu'une annonce de projet s'est tenue du 7 juillet au 25 août 2023 (suspension des mesures de publicité du 16 juillet au 15 août) au regard de l'article D.IV. 40, alinéa 3 du Code ;

Que celle-ci n'a suscité aucune observation ;

Qu'en vertu de l'article D.IV.16 du Code, la demande requiert l'avis du Fonctionnaire délégué pour le motif suivant : écarts au permis d'urbanisation et au Schéma de développement communal ;

Considérant qu'en application de l'article R.IV.35 du CoDT, l'Administration a sollicité l'avis de la DRIGM et du Service communal Travaux-Entretien ;

Considérant que le délai imparti au Collège communal pour notifier sa décision est de 115 jours à dater de l'envoi de l'accusé de réception complet conformément à l'article D.IV.46,3° du Code ;

Considérant que la demande vise également une dérogation au Code de l'Eau pour rejet du trop plein de la citerne à eaux de pluies dans le collecteur public ;

Considérant que la demande vise également deux écarts au Schéma de développement communal portant sur les points suivants :

- modifications importantes du relief du sol ;
- gabarit maximum dépassant le prescrit de Rez + 1 niveau franc + 1 niveau intégré dans la toiture ;

Vu l'avis émis par la DRIGM en date du 13 juillet 2023 sous les références SW 24501 libellé comme suit :

Agents traitants	Mines : Hassen El Harchi –081/33 55 53
Vos références	BC2023 00033
Réception de la demande d'avis	05/07/2023
Nos références	SW 24501
Requérant	PHZ IMMO
Localisation de la demande	rue Clos du Sart – Villers-le-Bouillet
Cadastre	div 1 sect B n° 901 N6, P6
Objet de la demande de permis	Demande d'avis - Construction de deux habitations unifamiliales.

Dans votre demande reprise en objet, vous avez sollicité un avis technique auprès de la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers.

Suite à l'analyse cartographique réalisée par nos soins, il en ressort que :

- votre projet ne se situe pas dans un lieu susceptible d'accroître le risque ou les conséquences d'un accident majeur du fait de la proximité d'un établissement « Seveso » seuil haut ou seuil bas, dans lequel des substances dangereuses sont présentes, tel que défini par l'accord de coopération du 16 février 2016 entre l'Etat fédéral, la Région flamande, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.

- votre projet est exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique, majeurs au sens de l'article D.IV.57, 3° du Code du Développement Territorial (CoDT).

Par conséquent, veuillez trouver ci-après l'avis :

- de la cellule Mines.

Avis de la cellule Mines

La parcelle se situe dans la zone de contrainte probable d'un périmètre d'anciens travaux souterrains, de vieux puits ou d'autres ouvrages miniers de faible dimension. Cependant, nous n'avons, dans l'état actuel des connaissances, pas d'informations précises quant à leur localisation ou leur extension.

Mais nous pouvons raisonnablement penser que, étant donné l'âge de ces anciens travaux, la probabilité d'un effondrement est suffisamment faible.

En conséquence, l'avis de la Cellule Mines est favorable en ce qui concerne les aspects miniers aux conditions suivantes :

- concevoir les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses, parking, aire de chargement ou de stockage, ...), de manière à être et à rester étanches en cas de mouvements de terrain.
- raccorder le trop-plein des réservoirs de tous types, enfouis ou hors sol, aux évacuations d'eaux usées ou de pluie (selon le type de réservoir) ou à un système d'épandage diffus.
- avertir sans délai l'administration (la DRIGM) en cas de découverte d'anciens ouvrages miniers."

— -----

Considérant l'avis émis par le Service Travaux-Entretien en date du 6 juillet 2023;
Qu'une canalisation est présente dans la nouvelle voirie ;
Qu'un raccordement d'attente est prévu pour chaque parcelle du permis d'urbanisation;
Qu'aucune épuration n'est à prévoir puisque les eaux se rejettent dans une canalisation reliée à une station d'épuration;

Vu l'analyse du dossier par la conseillère en environnement et mobilité et le conseiller en aménagement du territoire et urbanisme;

Vu l'implantation du bien au sein d'un permis d'urbanisation récent et non périmé ;

Considérant que le projet prévoit la construction de deux habitations unifamiliales dans un permis d'urbanisation destiné à l'habitat ; que le projet est donc bien conforme à l'objectif principal du permis d'urbanisation ;

Vu la typologie particulière du lieu et notamment le dénivelé très important des premières parcelles du permis d'urbanisation ;

Considérant que les prescriptions du permis d'urbanisation, bien qu'adaptées à la typologie du lieu, ne permettent pas de concevoir un projet strictement conforme ; que des écarts semblent donc indispensables ;

Vu le projet déposé, les écarts sollicités et les justifications mentionnées ;

Considérant que les écarts portant sur les matériaux de parement des murets et murs de soutènement visent des éléments purement décoratifs et ne remettent nullement en question les options d'aménagement du permis d'urbanisation ni son caractère architectural ; que ces écarts peuvent être tolérés à titre exceptionnel ;

Considérant que la hauteur sous corniche découle directement du relief particulièrement marqué du site d'implantation ; qu'il est nécessaire d'avoir des bâtiments plus hauts afin de créer une relation entre les pièces de vie et la zone de cours et jardins (maisons type bel-étage) ; que l'écart est techniquement justifié et qu'il peut être toléré à titre exceptionnel ;

Considérant que le projet vise la construction de deux habitations jumelées ; que les proportions des volumes principaux (emprise totale de 15,50m sur 9m) s'approchent des dimensions d'une unique habitation ; que ce volume s'étend toutefois sur 2 niveaux et demi ;

Considérant que les prescriptions imposent des volumes principaux de minimum 60M² au sol ; que le projet propose deux volumes principaux de 69,84M² ; que les deux volumes sont jointifs et permettent un alignement des faîtages et donc un parallélisme à la voirie de desserte ;

Considérant que la faible largeur de façade justifie une profondeur de pignon légèrement supérieure au prescrit du permis d'urbanisation ; que la volumétrie globale présente un rapport façade-pignon similaire aux référents locaux traditionnels ; que l'écart ne remet donc pas en question la cohérence architecturale d'ensemble ni les options d'aménagement du permis d'urbanisation et qu'il peut donc être toléré à titre exceptionnel ;

Considérant que le relief marqué du terrain nécessite une modification conséquente du relief afin d'intégrer au mieux le nouveau bâti ; que l'utilisation de murs de soutènement ne suffit pas à éviter des talus supérieurs aux profils souhaités ; que cet écart est techniquement justifié et qu'il peut être toléré à titre exceptionnel ;

• Considérant que l'annexe 4 vise également deux écarts au schéma de développement communal, portant sur les modifications du relief du sol et sur le gabarit du bâtiment ;

Considérant que ces écarts sont justifiés par la typologie du lieu et par l'analyse ci-dessus ; qu'ils sont similaires et recourent les écarts sollicités au permis d'urbanisation ;

Considérant toutefois, qu'il ne remettent pas en question les options urbanistiques et d'aménagement du territoire visées par le Schéma de Développement Communal et qu'il semble difficile de concevoir un projet plus adapté sur lesdits lots ;

Considérant que le projet prévoit deux lucarnes en façade avant, lesquelles constituent un écart non sollicité au permis d'urbanisation ; qu'il convient donc de les remplacer par des fenêtres de toit intégrées dans le plan de la toiture afin de se conformer aux prescriptions ;

Considérant que le bien se situe en zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) ;

Considérant que le projet prévoit une citerne à eaux de pluies de 10'000 litres avec volume tampon par habitation avec réutilisation domestique (arrosage, sanitaires...) ; que le trop plein est toutefois dirigé vers le collecteur public, car la parcelle ne permet pas l'installation d'un drain de dispersion, ce qui déroge aux dispositions du Code de l'eau ;

Considérant qu'en mesure palliative, il serait opportun de prévoir une citerne de 15'000 litres avec 5'000 litres de volume tampon avant rejet ;

Considérant le coefficient de biotope par surface renseigné atteignant une valeur de 0,91, ce qui est bien conforme aux dispositions du Schéma de Développement Communal en vigueur ;

Considérant que le projet est conçu de manière à s'intégrer au mieux au relief du terrain ;

Considérant que la typologie globale du projet correspond aux référents locaux, notamment avec la toiture à deux versants symétriques et faitage parallèle à la voirie ;

Considérant que le projet présente une trace au sol nettement rectangulaire, conforme aux référents traditionnels Hesbignons ;

Considérant que les élévations présentent une composition homogène avec une dominante verticale des baies ;

Considérant que les matériaux proposés pour les parements extérieurs sont annoncés conformes aux dispositions du permis d'urbanisation ; que le demandeur devra fournir les références commerciales des matériaux avant l'octroi du permis afin de garantir la conformité au permis d'urbanisation ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la plantation d'une haie d'essences locales sur le pourtour des parcelles afin de pallier l'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant que les zones carrossables doivent être prévues en matériaux perméables et non mobilisables de type pavés drainants ou dalles alvéolaires remplies de graviers ou de gazon ;

Considérant le rapport préalable émis par le Collège communal en date du 26 septembre 2023 ;
Que celui-ci fait mention des conditions suivantes :

- les lucarnes doivent être remplacées par des fenêtres de toit dans le plan de la toiture ;
- les références commerciales des matériaux de parements doivent être transmises à l'administration communale avant l'octroi du permis afin de vérifier la conformité au prescrit du permis d'urbanisation ;
- les zones carrossables doivent être réalisées à l'aide de matériaux perméables et non mobilisables de type pavés drainants ou dalles alvéolaires avec gravier ou gazon ;

- fourniture des références commerciales des matériaux de parements avant délivrance du permis d'urbanisme ;
- les citernes à eaux de pluies doivent présenter une capacité de 15000 litres dont 5000 litres de volume tampon avant rejet dans le collecteur public ;
- l'eau de pluie doit être réutilisée à des fins domestiques (sanitaires, arrosage...);
- des plantations d'essences régionales avec 2/3 d'essences mellifères seront réalisées dans un délai de 2 ans à dater du commencement des travaux le long des limites arrière et latérales de la parcelle (haies périphériques) et ponctuellement sur le terrain (6 arbres isolés à l'arrière du terrain); possibilité d'obtenir des subsides dans certains cas pour planter.

Vous trouverez les renseignements via le lien suivant :

[Demander une subvention pour la plantation d'une haie vive, d'un taillis linéaire, d'un verger et d'alignement d'arbres ainsi que pour l'entretien des arbres têtards \(wallonie.be\)](#)

- le dépôt d'un cautionnement de 6.561 € en garantie de l'état des lieux de la voirie et en vue de la réalisation des plantations doit être versé sur le compte de la Commune de Villers-le-Bouillet - numéro BE17 0910 0045 5121 au moment de la vérification d'implantation avec la mention "permis d'urbanisme PHZ IMMO- BC202300033 - 2 nouvelles constructions Clos du Sart futur n° 3 et 4 - cautionnement permis d'urbanisme" (voir règlement communal du 27 juin 2023 entré en vigueur le 10 juillet 2023) ;
- respect des nouvelles dispositions en matière de CERTIBEAU (voir <https://www.certibea.be>);
- respect des conditions de la DRIGM :
 - concevoir les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses, parking, aire de chargement ou de stockage, ...), de manière à être et à rester étanches en cas de mouvements de terrain.
 - raccorder le trop-plein des réservoirs de tous types, enfouis ou hors sol, aux évacuations d'eaux usées ou de pluie (selon le type de réservoir) ou à un système d'épandage diffus. avertir sans délai l'administration (la DRIGM) en cas de découverte d'anciens ouvrages miniers."

Considérant que le rapport du Collège communal a été soumis au Fonctionnaire délégué pour avis par envoi du 2 octobre 2023;

Considérant que le Fonctionnaire délégué n'a pas émis d'avis dans le délai des trente cinq jours à dater de cet envoi ; que son avis est dès lors réputé favorable par défaut au regard de l'article D.IV.39 du Code ;

Considérant les références des matériaux communiquées à savoir :

- brique de parement Vandersanden Salvia pour les élévations ;
- tuiles Creaton Visio pour la toiture teinte noire-anthracite mate ;
- menuiseries extérieures aluminium RAL 7021 (gris-noir) ;

Considérant que ces matériaux sont conformes aux prescriptions du permis d'urbanisation et tendent à s'intégrer harmonieusement dans le contexte bâti préexistant ;

Dès lors ;

Vu ce qui précède ;

Après en avoir délibéré ;

DECIDE :

Article 1^{er} :

DE DELIVRER le permis d'urbanisme BC2023 00033 à la SPRL PHZ IMMO représentée par M. Philippe ZIVIC, dont l'adresse de référence est rue Rogerée 25 à 4537 VERLAINE, pour la construction de deux habitations unifamiliales Clos du Sart, sur des parcelles cadastrées 1ère division Villers, section B n° 901n6 et 901p6 (nouveaux n° cadastraux) (permis d'urbanisation DELHALLE-MASSET, lots 3 et 4) moyennant le respect des conditions suivantes :

- les matériaux de parements extérieurs peuvent être mis en oeuvre, tels que proposés :
 - brique de parement Vandersanden Salvia pour les élévations ;

- tuiles Creaton Visio pour la toiture teinte noire-anthracite mate ;
- menuiseries extérieures aluminium RAL 7021 (gris-noir) ;
- les lucarnes doivent être remplacées par des fenêtres de toit dans le plan de la toiture ;
- les zones carrossables doivent être réalisées à l'aide de matériaux perméables et non mobilisables de type pavés drainants ou dalles alvéolaires avec gravier ou gazon ;
- les citernes à eaux de pluies doivent présenter une capacité de 15000 litres dont 5000 litres de volume tampon avant rejet dans le collecteur public ;
- l'eau de pluie doit être réutilisée à des fins domestiques (sanitaires, arrosage...);
- des plantations d'essences régionales avec 2/3 d'essences mellifères seront réalisées dans un délai de 2 ans à dater du commencement des travaux le long des limites arrière et latérales de la parcelle (haies périphériques) et ponctuellement sur le terrain (6 arbres isolés à l'arrière du terrain); possibilité d'obtenir des subsides dans certains cas pour planter.

Vous trouverez les renseignements via le lien suivant :

[Demander une subvention pour la plantation d'une haie vive, d'un taillis linéaire, d'un verger et d'alignement d'arbres ainsi que pour l'entretien des arbres têtards \(wallonie.be\)](https://www.wallonie.be)

- le dépôt d'un cautionnement de 6.561 € en garantie de l'état des lieux de la voirie et en vue de la réalisation des plantations doit être versé sur le compte de la Commune de Villers-le-Bouillet - numéro BE17 0910 0045 5121 au moment de la vérification d'implantation avec la mention "permis d'urbanisme PHZ IMMO- BC202300033 - 2 nouvelles constructions Clos du Sart futur n° 3 et 4 - cautionnement permis d'urbanisme" (voir règlement communal du 27 juin 2023 entré en vigueur le 10 juillet 2023) ;
- respect des nouvelles dispositions en matière de CERTIBEAU (voir <https://www.certibeau.be>) ;
- respect des conditions de la DRIGM :
 - concevoir les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses, parking, aire de chargement ou de stockage, ...), de manière à être et à rester étanches en cas de mouvements de terrain.
 - raccorder le trop-plein des réservoirs de tous types, enfouis ou hors sol, aux évacuations d'eaux usées ou de pluie (selon le type de réservoir) ou à un système d'épandage diffus.
 - avertir sans délai l'administration (la DRIGM) en cas de découverte d'anciens ouvrages miniers."

Article 2 : les futures habitations porteront les n° 3 et 4 Clos du Sart ;

Article 3 :

DE RAPPELER au demandeur les dispositions du CoDT annexées au présent permis d'urbanisme et en faisant partie intégrante et notamment en matière de notification du début des travaux, d'affichage du permis et de vérification d'implantation ; il avertira le service Cadre de vie lorsque les chaises et ficelles seront placées sur le terrain (l'ensemble des volumes devra être matérialisé sur place) afin que le bureau chargé de la vérification d'implantation puisse s'acquitter de sa mission ; les frais relatifs à cette mission lui seront facturés conformément à l'article 5, pt 4- frais de géomètre du règlement communal sur les redevances en matière d'urbanisme voté au Conseil communal en date du 27 octobre 2020.

Article 4 :

Conformément au « règlement communal pour les cautionnements dans le cadre des permis d'urbanisme, permis d'urbanisation, permis d'environnement, permis uniques et permis d'implantation commerciale - Arrêt du Conseil communal voté par le Conseil communal le 27 juin 2023 entré en vigueur le 10 juillet 2023, et plus précisément son point 4.4 intitulé « libération du cautionnement » un état des lieux comparatif (recollement comparatif) sera réalisé en fin de chantier afin de vérifier l'état du domaine public et la mise en œuvre des plantations.

Les frais réels d'intervention du géomètre liés à ce recollement comparatif seront à charge du demandeur conformément au règlement « redevances générales, redevances particulières portant sur les demandes de permis d'urbanisme, certificats d'urbanisme, permis d'urbanisation, permis et déclaration d'implantation commerciale, permis intégré et permis unique, introduites dans le cadre d'une procédure d'autorisation prescrite par le Code du Développement territorial, ainsi que sur les demandes de permis de location et de permis d'environnement – Exercices 2021 à 2025 » voté au Conseil communal du 27 octobre 2020.

Article 5 :

DE COMMUNIQUER la présente décision au demandeur, à son architecte ainsi qu'au Fonctionnaire délégué et aux instances consultées.

A Villers-le-Bouillet, le 21 novembre 2023,

POUR LE COLLEGE :

Le Secrétaire,
Benoît VERMEIREN

Le Président,
François WAUTELET

Le Directeur général

POUR EXTRAIT CONFORME,
Villers-le-Bouillet, le 24 novembre 2023

Le Bourgmestre

Benoît VERMEIREN



François WAUTELET

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

§5. Par dérogation aux paragraphes 1er à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

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

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.