

N° 20883
Acte de base urbanistique MATEXI BW-
Perwez-Rue de la Cayenne
Le 16 décembre 2014
Dossier n° 19702
JB/ACTE DE BASE URBANISTIQUE/MATEXI/Perwez

Jacques WATHELET, notaire
société civile sous forme de sprl
TVA BE0479.922.445 RPM Nivelles
Rue Saint Roch, 28
1300 Wavre

JB

Enregistrement : Nivelles I
Hypothèques : Nivelles

L'AN DEUX MILLE QUATORZE
Le seize décembre,
Par devant Nous, Maître Jacques WATHELET, notaire
résidant à Wavre,

ONT COMPARU :

La société anonyme « **MATEXI BRABANT WALLON** », dont le siège social est établi à 1300 Wavre, Avenue Einstein, 11 anciennement et actuellement à Wavre, rue de Champles, 50.

Inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0501.965.793.

Constituée aux termes de l'acte reçu par le notaire Bernard HOUET, résidant à Wavre, le onze décembre deux mille douze, publié à l'Annexe au Moniteur belge du vingt-sept décembre suivant, sous le numéro 12207494.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Bernard HOUET, prénommé, le vingt-six décembre deux mille douze, publié aux annexes du Moniteur Belge, le vingt-cinq janvier deux mille treize, sous le numéro 13015088.

Ici valablement représentée, en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire Hélène DUSSELIER, résidant à Meulebeke, le vingt-cinq novembre deux mille treize, dont une expédition est restée annexée à l'acte du notaire soussigné du dix-neuf février dernier, transcrit au bureau des hypothèques comme dit ci-après, par :

La société privée à responsabilité limitée « **DREAMS** », ayant son siège social à 1050 Ixelles, Rue César Franck, numéro 47, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0524.823.547.

Société constituée aux termes de l'acte reçu par le notaire Bernard HOUET, résidant à Wavre, le vingt-cinq mars deux mille treize, publié à l'Annexe au Moniteur belge du vingt-huit mars suivant, sous le numéro 13301954, dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour ainsi déclaré.

Ici représentée, en vertu de l'article onze de ses statuts, par son gérant, Monsieur **SCHARTZ Eric**, Business Unit Manager, né à Bastogne, le dix février mil neuf cent soixante-neuf, domicilié à Ixelles, Rue César Franck, 47, nommé à ladite fonction lors de l'assemblée générale ayant suivi directement l'acte constitutif de la société, publié comme dit ci-dessus.

Ci-après dénommée « **le propriétaire** ».

Laquelle comparante, préalablement à l'acte de division de constructions groupées, objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

expédition faite

Première feuille



I. EXPOSE PRELIMINAIRE.

La société « MATEXI Brabant Wallon » déclare être propriétaire du bien suivant, comme dit ci-après :

COMMUNE DE PERWEZ - Première division - Section de Perwez.

Une parcelle de terrain sise à front de la rue de la Cayenne, au lieu-dit "Campagne de Saint Roch", cadastrée selon titre et sous plus grand, section B partie du numéro 335/B, et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section B, partie du numéro 335 W, pour une contenance, selon mesurage ci-après relaté, d'un hectare trente-sept ares trente-deux centiares.

Tel que ce bien a été mesuré par le géomètre Philippe LEDOUX de Mont-saint-Guibert, qui en a dressé un plan avec procès-verbal de mesurage en date du neuf janvier deux mille quatorze et où le bien figure sous teinte jaune, lequel plan est resté annexé au titre de propriété de la société MATEXI, dont question dans l'origine de propriété.

Lequel plan a été enregistré dans la base de données des plans de **délimitation** sous le **numéro de référence : 25084/10179.**

ORIGINE DE PROPRIETE

La société MATEXI Brabant Wallon est devenue propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la société privée à responsabilité « CONSULT SJC », dont le siège social est établi à Perwez, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques WATHELET, soussigné, le dix-neuf février deux mille quatorze, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le cinq mars suivant, sous le référence 46-T-05/03/2014/02125.

A l'origine, le bien appartenait en propre à Monsieur Louis Philippe Henri KINART pour l'avoir acquis aux termes d'un acte du comité d'acquisition de Namur le vingt-huit janvier mil neuf cent septante sept transcrit au premier bureau des hypothèques à Nivelles le premier février suivant, volume 1662 numéro 14a, a fait l'objet d'un remembrement en date du vingt-huit janvier mil neuf cent septante sept.

Monsieur Louis KINART est décédé à Perwez, le vingt-six janvier mil neuf cent nonante quatre.

Sa succession a été recueillie comme suit :

- par sa veuve, Madame Marie PIERRE à concurrence de l'usufruit

- par son fils Monsieur Yves KINART, à concurrence de la moitié en nue-propriété

- par ses deux petits-fils Messieurs Etienne et Thierry KINART à concurrence d'un quart chacun en nue-propriété,

Madame Marie PIERRE est décédée à Ottignies-Louvain-La-Neuve, le seize avril deux mille trois.

La succession de Madame Marie PIERRE a été recueillie comme suit :

- par son fils Monsieur Yves KINART, à concurrence

d'un tiers en pleine propriété

- par les deux fils de son fils prédécédé, Messieurs Etienne et Thierry KINART à concurrence d'un sixième en pleine propriété chacun,

- par les trois enfants de son fils Monsieur Yves KINART, savoir Mesdames Marina et Nadia KINART et Monsieur Philippe KINART à concurrence d'un neuvième en pleine propriété chacun.

La société privée à responsabilité limitée « CONSULT S.J.C. », partie venderesse aux présentes, était devenue propriétaire du bien prédécrit pour se l'être vu adjudgé, sous plus grande contenance, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive reçu par le notaire Pierre Nicaise, notaire associé à Grez-Doiceau, en date du dix-sept décembre deux mille quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Nivelles, le dix-neuf avril deux mille cinq, sous la référence 46-T-19/04/2005-03856, à la requête de : 1° Monsieur KINART Yves Adelin Henri Ghislain, époux de Madame Liliane Huart, à Watermael-Boitsfort, 2° Madame KINART Marina Louise Fernande, épouse de Monsieur Bernard Custers, à Waterloo, 3° Monsieur KINART Philippe Henri Joseph, époux de Madame Edith Birenholc, à Wemmel, 4° Madame KINART Nadia Nelly Pierrette, épouse de Monsieur Serge Van Caillie, Watermael-Boitsfort, 5° Monsieur KINART Thierry Ghislain Henri Yves Madeleine, à Orbais et 6° Monsieur KINART Etienne Paul Liliane Ghislain, à Orbais.

BIEN OBJET DE L'ACTE DE BASE URBANISTIQUE.

Il est fait observer par la société comparante que l'acte de base urbanistique ne vise que partie du bien ci-avant décrit.

Le bien faisant l'objet du présent acte, à prendre dans le bien décrit ci-avant, peut-être décrit comme suit :

COMMUNE DE PERWEZ - Première division - Section de

Perwez.

Une parcelle de terrain sise à front de la rue de la Cayenne, au lieu-dit "Campagne de Saint Roch", cadastrée section B partie du numéro 335 W, pour une contenance, selon mesurage ci-après relaté, quarante et un ares deux centiares.

Tel que ce bien a été mesuré par le géomètre Philippe LEDOUX de Mont-saint-Guibert, qui en a dressé un plan avec procès-verbal de mesurage en date du vingt et un mars deux mille treize.

Lequel plan a été enregistré dans la base de données des plans de **délimitation** sous le numéro de référence : **25084/10249.**

Stipulations d'un titre de propriété antérieur.

Le propriétaire déclare et garantit qu'à sa connaissance le bien prédécrit n'est grevé d'aucune servitude ou condition spéciale, à l'exception de ce qui est stipulé dans son titre de propriété, savoir :

« On omet.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le

*Deuxième
feuillet
JDS*



bien vendu n'est grevé d'aucune servitude, à l'exception :
- de celles pouvant résulter de son titre de propriété et reprises ci-après sous le paragraphe « conditions spéciales »;

- de la servitude de passage grevant le bien présentement vendu cadastré section B numéro 335 W au profit de l'immeuble dénommé « Résidence Elodie » sis rue de la Cayenne érigé sur la parcelle de terrain cadastrée section B numéro 335 V.

Cette servitude est reprise sous hachuré rouge au plan de mesurage établi par le géomètre Philippe LEDOUX de Mont-saint-Guibert, en date du neuf janvier deux mille quatorze, dont question ci-avant et qui restera ci-annexé.

Cette servitude s'exercera à titre gratuit, l'usage pourra s'exercer à pied, en voiture,...

Pour autant que de besoin, l'acquéreur s'engage à céder l'assiette de cette servitude aux autorités communale avec l'assiette des voiries à créer sur le bien présentement acquis, dès lors cette servitude s'éteindra du moins en ce qui concerne la superficie cédée au domaine publique.

On omet.

CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété de la partie venderesse, étant un procès-verbal d'adjudication publique dressé par le notaire Pierre Nicaise, résidant à Grez-Doiceau, du dix-sept décembre deux mille quatre, stipule textuellement ce qui suit :

« Conditions particulières

Les requérants nous ont requis de constituer sur le lot 5, dans sa partie gauche en regardant depuis la rue, une servitude de passage de trois mètres de largeur, au profit du lot 5B.

L'entretien de l'assiette de cette servitude sera fait au frais exclusif du bénéficiaire de cette servitude. Ce passage devra en tout temps rester totalement libre de toutes entraves. Son bénéficiaire ne pourra ni stationner ni laisser des encombrants dans ce passage.

Cette servitude de passage est constituée sous la condition suspensive que les lots 5A et 5B soient adjugés à des adjudicataires différents.

On omet. »

Chaque nouvel acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations de la société « MATEXI Brabant Wallon » découlant desdites conditions pour autant que ces dernières soient encore d'application.

Prescriptions urbanistiques.

A. Mentions et déclarations prévues à l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie :

a) le propriétaire déclare :

- que l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat sur une profondeur de 50

mètres depuis la rue de la Cayenne et la rue Saint-Roch, le solde étant en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de WAVRE/JODOIGNE/PERWEZ, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

- que le bien précité n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ;

- que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept à l'exception :

* du permis d'urbanisme approuvé en séance du Collège Communal de la Commune de Perwez, en date du vingt-huit août deux mille treize, et délivré le cinq septembre deux mille treize sous la référence 1.778.511/PU n°2012.147/JS/pr, relatif à la construction de huit maisons unifamiliales et la construction d'un immeuble de treize appartements ;

* d'un permis d'urbanisme délivré le vingt-deux août deux mille treize par le fonctionnaire délégué de la Direction du Brabant Wallon, sous la référence F0610/25084/UCP3/2012/11/CH-GD-265587, ayant pour objet l'exécution de travaux techniques.

b). Le propriétaire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 du CWATUPE.

Il ajoute que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

c) En outre, il est rappelé par le notaire soussigné qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1^{er}, et le cas échéant, à l'article 84 § 2 alinéa 1^{er} du CWATUPE, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu, qu'il existe des règles de péremption des permis; et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme.

B. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement (RGPE)

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

C. Le propriétaire déclare que le bien n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection

Transmise
Feuille
203



ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

D. Le propriétaire déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUPE;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

E. Etat des sols

A. Le propriétaire reconnaît que son attention a été appelée sur le fait que :

1. la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, pourrait être constitutive de déchets ; à ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, ...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation, dont le non-respect est lourdement sanctionné;

2. parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense,

3. pour autant, en l'état du droit,

- en vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret. A ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le propriétaire est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci;

- il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité en cas de mutation de sol;

- de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation;

B. Dans ce contexte, la société comparante déclare

qu'à sa connaissance, - après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), - sans pour autant que l'acquéreur exige d'elle des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -, rien ne s'oppose, selon elle, à ce que le bien prédécrit soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'habitations privées et qu'en conséquence, elle n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future du bien.

II. PERMIS D'URBANISME

En vue de construire ou de faire construire huit maisons unifamiliales et un immeuble de treize appartements sur partie du terrain prédécrit, la société anonyme « MATEXI BRABANT WALLON » a introduit une demande de permis d'urbanisme.

Ainsi qu'il exposé ci-dessus, ce permis a été approuvé en séance du Collège Communal de la Commune de Perwez, en date du vingt-huit août deux mille treize, sous la référence 1.778.511/PU n°2012.147/JS/pr, relatif à la construction de huit maisons unifamiliales et la construction d'un immeuble de treize appartements.

Ce permis restera annexé au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

III. ACTE DE BASE URBANISTIQUE.

La comparante déclare que le bien divisé peut être décrit comme suit :

COMMUNE DE PERWEZ - Première division - Section de Perwez.

Une parcelle de terrain sise à front de la rue de la Cayenne, au lieu-dit "Campagne de Saint Roch", cadastrée section B partie du numéro 335 W, pour une contenance, selon mesurage ci-après relaté, quarante ares cinquante trois centiares.

Tel que ce bien a été mesuré par le géomètre Philippe LEDOUX de Mont-saint-Guibert, qui en a dressé un plan avec procès-verbal de mesurage en date du vingt et un mars deux mille treize.

Cette déclaration faite, la comparante requiert le notaire d'établir comme il est stipulé ci-après l'acte de base urbanistique de six maisons à ériger ou en cours de construction, conformément au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

Ces habitations sont ou seront construites conformément aux plans annexés à la demande de permis d'urbanisme.

La comparante déclare opérer la division du terrain prédécrit et des constructions en NEUF lots.

Il ne sera pas affecté à ces lots des parties communes.

La comparante nous a ensuite remis, pour être déposés



au rang de nos minutes, les documents suivants :

1) Le permis d'urbanisme approuvé en séance du Collège Communal de la Commune de Perwez, en date du vingt-huit août deux mille treize, sous la référence 1.778.511/PU n°2012.147/JS/pr, relatif à la construction de huit maisons unifamiliales et la construction d'un immeuble de treize appartements.

2) le plan de division dressé par le géomètre-expert-immobilier Philippe Ledoux, à Mont-Saint-Guibert, le vingt et un mars deux mille quatorze.

Ledit plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence **25084/10249**.

Ces documents resteront annexés au présent acte pour en faire partie intégrante et être enregistrés avec lui, après avoir été signés par la comparante et le notaire.

Section un - Description des lots.

COMMUNE DE PERWEZ - Première division - Section de Perwez.

LOT 1.

Une maison d'habitation, en cours de construction, érigée sur une parcelle de terrain sise Rue de la Cayenne, cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section B partie du numéro 335 W, pour une contenance approximative de trois ares cinquante-cinq centiares

Tel que ce bien est représenté sous **lot 1** au plan dressé par le géomètre-expert-immobilier Philippe Ledoux à Mont-Saint-Guibert, le 21 mars 2013, lequel plan restera ci-annexé.

LOT 2.

Une maison d'habitation, en cours de construction, érigée sur une parcelle de terrain sise Rue de la Cayenne, cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section B partie du numéro 335 W, pour une contenance approximative de deux ares trente-cinq centiares.

Tel que ce bien est représenté sous **lot 2** au plan dont question ci-avant.

LOT 3.

Une maison d'habitation, en cours de construction, érigée sur une parcelle de terrain sise Rue de la Cayenne, cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section B partie du numéro 335 W, pour une contenance approximative de deux ares trente-cinq centiares.

Tel que ce bien est représenté sous **lot 3** au plan dont question ci-avant.

LOT 4.

Une maison d'habitation, en cours de construction, érigée sur une parcelle de terrain sise Rue de la Cayenne, cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section B partie du numéro 335 W,

pour une contenance approximative de deux ares trente-cinq centiares.

Tel que ce bien est représenté sous **lot 4** au plan dont question ci-avant.

LOT 5.

Une maison d'habitation, en cours de construction, érigée sur une parcelle de terrain sise Rue de la Cayenne, cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section B partie du numéro 335 W, pour une contenance approximative de deux ares trente-cinq centiares.

Tel que ce bien est représenté sous **lot 5** au plan dont question ci-avant.

LOT 6.

Une maison d'habitation, en cours de construction, érigée sur une parcelle de terrain sise Rue de la Cayenne, cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section B partie du numéro 335 W, pour une contenance approximative de deux ares vingt-deux centiares.

Tel que ce bien est représenté sous **lot 6** au plan dont question ci-avant.

LOT 7

Une maison d'habitation, en cours de construction, érigée sur une parcelle de terrain sise Rue de la Cayenne, cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section B partie du numéro 335 W, pour une contenance approximative de un septante-neuf centiares.

Tel que ce bien est représenté sous **lot 7** au plan dont question ci-avant.

LOT 8

Une maison d'habitation, en cours de construction, érigée sur une parcelle de terrain sise Rue de la Cayenne, cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section B partie du numéro 335 W, pour une contenance approximative de deux ares neuf centiares.

Tel que ce bien est représenté sous **lot 8** au plan dont question ci-avant.

LOT 9

Un immeuble à appartements multiples, dénommé « Résidence Cayenne » en cours de construction, érigée sur une parcelle de terrain sise Rue de la Cayenne, cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section B partie du numéro 335 W, pour une contenance approximative de quinze ares onze centiares.

Tel que ce bien est représenté sous **lot 9, 10, 11, 12 et 13** au plan dont question ci-avant.

Observation.

Le lot 14 du plan prévauté, d'une contenance approximative de six ares quatre-vingt-six centiares, est destiné à être cédé à la commune.

*Cinquième
feuille et
dernier fol*



Section deux - Prescriptions des autorités publiques.

Les dispositions édictées par les autorités publiques sont reprises dans le permis d'urbanisme.

Ces dispositions s'imposent au titulaire du permis d'urbanisme et aux acquéreurs de lots en vertu de la loi et elles sont reprises au présent acte à titre de simple information.

Ces prescriptions ne sont pas considérées comme conventionnelles et **ne sont que de nature administrative.**

Elles peuvent donc être modifiées :

- par les autorités compétentes sans intervention du titulaire du permis d'urbanisme ou de ses ayants droit et sans recours contre lui, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ;

- suite à une modification du permis d'urbanisme.

Ces prescriptions doivent être respectées par le titulaire du permis d'urbanisme, les acquéreurs de lot et leurs ayants-droit pour autant qu'elles ne soient pas modifiées ainsi qu'il est exposé ci-dessus.

Conformément auxdites dispositions, ces modifications devraient faire l'objet d'un acte de base modificatif.

Par le fait de son acquisition, l'acquéreur d'un lot donne mandat au titulaire du permis d'urbanisme de le représenter à la signature de cet acte de base modificatif, et ceci quelle que soit la cause de la modification desdites prescriptions.

Section trois - Prescriptions conventionnelles.

1°) Nature.

Ces prescriptions s'ajoutent aux prescriptions des autorités publiques.

Elles sont stipulées à titre contractuel par le titulaire du permis d'urbanisme lui-même.

Elles constituent le statut réel de l'ensemble immobilier et sont stipulées à titre de servitudes à charge des lots qui le compose, aussi bien qu'à leur profit.

Pour le cas où il devrait être jugé que certaines de ces stipulations n'auraient pas ce caractère, elles subsisteraient cependant comme obligations personnelles.

Elles font partie intégrante des conditions de la vente de chacun des lots et s'imposeront à l'égard des prescriptions émanant des pouvoirs publics, par le seul fait de la passation de l'acte notarié de vente, tant aux premiers acquéreurs des lots qu'à leurs héritiers, ayants cause ou successeurs à tous titres et à tous titulaires de droits réels sur les bien prédécrits, les obligations en résultant étant réputées indivisibles.

Elles seront exécutées par les acquéreurs sans cependant que ceux-ci ou l'un d'eux puissent exiger l'intervention du titulaire du permis d'urbanisme à l'encontre d'un propriétaire qui ne respecterait pas l'une ou l'autre des susdites charges et conditions.

Les acquéreurs seront aussi sans recours contre le

titulaire du permis d'urbanisme à raison des dispenses ou des agréments que celui-ci serait amené à accorder, en des cas particuliers, concernant lesdites charges et conditions.

En aucun cas, ils ne pourront lui reprocher son inaction ou sa tolérance.

Le but de ces stipulations est de sauvegarder le caractère résidentiel du site, sa tranquillité et son harmonieux développement, comme aussi de régler certaines relations de voisinage.

A raison du but qu'elles sont destinées à servir, ces stipulations ont toutes un caractère absolument gratuit.

Préalablement à la conclusion de toute première vente dans ce lotissement, il sera donné connaissance à l'acquéreur du présent acte de base urbanistique dont copie intégrale lui sera remise.

Tout acte translatif ou déclaratif de droit réel relatif à un lot compris dans ce lotissement devra contenir :

- La mention expresse que l'acquéreur a une parfaite connaissance de l'ensemble des stipulations et prescriptions contenues dans le présent acte et ses annexes, que copie lui en a été remise et qu'il s'oblige expressément, tant pour lui que pour ses ayants droit, à en observer strictement toutes les clauses, étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent.

- L'obligation acceptée par l'acquéreur d'imposer à son tour lors de toute mutation subséquente et dans les actes appelés à les constater le respect desdites stipulations et prescriptions.

- La reproduction desdites stipulations et prescriptions, soit littéralement, soit par référence à un acte antérieurement transcrit contenant leur reproduction intégrale.

2°) Mitoyenneté des clôtures :

Toutes les clôtures séparant l'un ou l'autre des lots du lotissement sont mitoyennes; elles seront entretenues à frais communs par les propriétaires de ces lots.

Il ne pourra être réclamé à la comparante quelque participation que ce soit dans les frais d'entretien des clôtures; ces frais étant exclusivement à charge des acheteurs de lots.

Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures mitoyennes avec le domaine public.

3°) Mitoyenneté des murs :

Tous les murs séparant l'une ou l'autre des habitations seront mitoyens.

4°) Servitudes :

Les galeries, canalisations et compteurs des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone et de la télédistribution, qui pourraient être établis dans le bien vendu devront subsister sans recours contre le vendeur et sont réservés au profit de qui de droit.

En outre, le lotisseur se réserve expressément la

faculté d'installer toutes conduites d'eau, de gaz, égouts, drains, ou décharges, conduites d'électricité ou de téléphone dans la partie impropre à la construction de tous terrains vendus tout le long de la voirie et ce à titre de servitude grevant ledit terrain au profit des lots desservis.

L'acquéreur devra respecter les servitudes qui pourraient résulter de la situation des lieux et n'entreprendre aucun travail qui pourrait nuire aux fonds voisins, qu'ils soient de niveau égal, supérieur ou inférieur.

Tout acquéreur des parcelles du lotissement est censé avoir examiné le terrain vendu.

Il s'interdit en conséquence de soulever jamais une réclamation contre le vendeur du chef de la nature et de l'état du sol et du sous-sol ou de tout ce qui pourrait s'y rencontrer, ou encore par suite du niveau de la nappe aquifère.

Le vendeur se dégage de toutes responsabilités et garanties à ce sujet et notamment de celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code civil.

5°) Publicité :

A l'exception des publicités en vue de la vente des parcelles ou des bâtiments par les comparantés ou leurs mandataires, l'apposition de publicités sur les parcelles de terrain ou bâtiments est strictement interdite, sauf une plaque par parcelle, indiquant le nom et éventuellement par profession de l'habitant, lesquelles plaques pourront avoir une surface maximum de six décimètres carrés.

Sans autorisation écrite des comparantes et sous peine d'une amende de deux cent cinquante (250,00) euros par jour et par infraction à payer, à première demande du vendeur à partir du jour de la constatation effective de l'infraction et donc, sans aucune mise en demeure, il est interdit aux acquéreurs, à leurs ayants-droit ou ayants-cause de construire ou de faire construire une habitation-modèle, un bureau de vente et/ou une habitation témoin sur le bien vendu ; de placer ou de faire placer un ou plusieurs panneaux de publicité de quelque grandeur et/ou dimension qu'il soit, sur le bien vendu, dans ou à l'entour de l'habitation éventuellement construite et visible depuis la voie publique déjà existante et la nouvelle voirie du lotissement.

6°) Antennes :

Aux fins de ne pas porter atteinte au caractère principalement résidentiel et esthétique du lotissement, il est interdit aux acquéreurs des lots de placer ou faire placer des antennes de télévision sur le terrain ou les bâtiments. Seules des petites antennes paraboliques d'un diamètre maximum d'un mètre sont tolérées et ce dans le respect des dispositions du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie. Lesdites antennes seront placées de la manière la plus

discrète possible et ne pourront en aucun cas être visibles soit de la voirie publique, soit des espaces publics.

7°) Propreté :

Chaque acquéreur d'un lot maintiendra son terrain et le trottoir devant celui-ci en bon état de propreté et d'entretien.

8°) Raccordements.

Chaque acquéreur de lot ou ses ayants droit pourra se raccorder aux équipements impétrants et égout existant ou à réaliser par le lotisseur.

9°) Stationnement.

Afin de préserver le caractère résidentiel du lotissement, le stationnement des caravanes, remorques, camions et de manière plus générale, tout véhicule accidenté ou épave, et/ou sans immatriculation est interdit sur le domaine public du lotissement. En domaine privé, les caravanes ne pourront stationner au maximum que quarante-huit heures par période de six mois. Le stationnement de camions y est interdit, même pour une durée très limitée. Un véhicule accidenté ou épave, avec ou sans immatriculation, ne pourra stationner en domaine privé plus de quinze jours par année civile.

10°) Plan général de division.

Chaque acquéreur devra respecter les alignements, les zones non aedificandi et les implantations imposées par le plan général de division et ses annexes, ainsi que les plans annexés à son acte d'acquisition pour autant qu'ils n'aient pas été modifiés par les autorités compétentes.

11°) Servitude.

Le lot 13 (étant partie de l'assiette de la Résidence Cayenne) est grevé d'une servitude de passage pour piétons, vélos, et motocyclettes au profit des biens 1 à 8. L'assiette de la servitude est figurée sous teinte verte au plan et permet aux occupants des lots 1 à 8 d'avoir accès à leur jardin par l'arrière de leur propriété, soit via le chemin longeant les jardins de la résidence, soit via l'accès longeant le lot 9. L'entretien de l'assiette de la servitude reste à charge des propriétaires du fonds servant.

Le bien 6 est grevé d'une servitude de passage pour piétons, vélos, et motocyclettes au profit des biens 1 à 5, permettant aux occupants des dits d'avoir accès à leur jardin par l'arrière de leur propriété, soit via le chemin longeant les jardins de la résidence, soit via l'accès longeant le lot 9. Les biens 5, 4, 3 et 2 sont grevés de la même servitude respectivement au profit des biens 4, 3, 2 et 1. L'entretien de l'assiette de la servitude sera supporté par les propriétaires des biens 1 à 6 pour un sixième chacun.

INFORMATION DES ACHETEURS SUCCESSIFS.

Préalablement à la conclusion de toute première vente d'un lot ci-avant, il sera donné connaissance à l'acquéreur du présent acte de base urbanistique dont copie intégrale lui sera remise.

Tout acte translatif ou déclaratif de droit réel relatif à un lot compris dans l'ensemble prédécrit devra contenir :

- La mention expresse que l'acquéreur a une parfaite connaissance de l'ensemble des stipulations et prescriptions contenues dans le présent acte et ses annexes, que copie lui en a été remise et qu'il s'oblige expressément tant pour lui que pour ses ayants droit à en observer strictement toutes les clauses, étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent.

- L'obligation acceptée par l'acquéreur d'imposer à son tour lors de toute mutation subséquente et dans les actes appelés à les constater le respect desdites stipulations et prescriptions.

- La reproduction desdites stipulations et prescriptions, soit littéralement, soit par référence à un acte antérieurement transcrit contenant leur reproduction intégrale.

IV. RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

La société anonyme « **MATEXI BRABANT WALLON** », prénommée, déclare pour les lots 1 à 14, pré-mentionnés :

1. renoncer au droit d'accession lui revenant aux termes des articles 546, 551, 552 et 553 et suivants du Code Civil, au profit de, et

2. donner pouvoir pour construire et pour effectuer tous travaux immobiliers,

A :

La société anonyme « **MATEXI PROJECTS** », dont le siège social est établi à 8790 Waregem, Franklin Rooseveltlaan, 180.

Inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0821.445.389.

Constituée aux termes de l'acte reçu par le notaire Antoon DUSSELIER-DE BRABANDERE, à Meulebeke, le onze décembre deux mille neuf, publié à l'annexe au Moniteur Belge, le vingt-quatre décembre suivant, sous le numéro 09182037.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Antoon DUSSELIER-DEBRABANDERE, résidant à Meulebeke, le vingt-trois août deux mille onze, publié aux annexes du Moniteur belge, le vingt-deux septembre suivant, sous le numéro 11143312.

Ici valablement représentée, en vertu de la même procuration authentique reçue par le notaire Hélène DUSSELIER, résidant à Meulebeke, le vingt-cinq novembre deux mille treize, transcrite comme dit ci-avant, par :

La société privée à responsabilité limitée « **DREAMS** », ayant son siège social à 1050 IXELLES, Rue César Franck, numéro 47.

Société constituée aux termes de l'acte reçu par le notaire Bernard HOUET, résidant à Wavre, le vingt-cinq mars deux mille treize, publié à l'Annexe au Moniteur belge du

vingt-huit mars suivant, sous le numéro 13301954, dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour ainsi déclaré.

Ici représentée, en vertu de l'article onze de ses statuts, par son gérant, Monsieur **SCHARTZ Eric**, Business Unit Manager, né à Bastogne, le dix février mil neuf cent soixante-neuf, domicilié à Ixelles, Rue César Franck, 47, nommé à ladite fonction lors de l'assemblée générale ayant suivi directement l'acte constitutif de la société, publié comme dit ci-dessus.

Laquelle société déclare accepter le bénéfice de la renonciation au droit d'accession lui consentie.

V. MANDAT

Les sociétés anonymes « MATEXI BRABANT WALLON » et « MATEXI PROJECTS », précitées, donnent mandat à :

1) Monsieur SCHARTZ Eric, né à Bastogne, le dix février mil neuf cent soixante-neuf, domicilié à Ixelles, Rue César Franck, 47.

2) Madame BIDOUL Julie, licenciée en notariat, née à Ottignies-Louvain-la-Neuve, le trente et un janvier mil neuf cent quatre-vingt-un, domiciliée à 1341 Ottignies-Louvain-la-Neuve, Clos des Mouettes, 2.

3) Monsieur de FRESART Michel, candidat-notaire, né à Liège, le sept août mil neuf cent quatre-vingt-trois, domicilié à 1300 Wavre, avenue Montesquieu, 33.

4) Madame RAVET Viviane, employée, née à Louvain, le dix-neuf octobre mil neuf cent cinquante-six, domiciliée à 1310 La Hulpe, rue de la Mazerine, 26.

5) Mademoiselle DE RUYDTS Laurence, master en notariat, née à Etterbeek, le dix-huit janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf, domiciliée à 1380 Lasne, rue du Cortil Bailly, 7.

Avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément, et droit de substitution.

A qui elle donne pouvoir de, pour elles et en leur nom:

Vendre tout ou partie des terrains prédécrits et des constructions qui y seraient érigées;

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire ;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ;

Etablir tout acte de division modificatif ;

Etablir tous actes de base et tous actes de base modificatifs ;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ;

Requérir ou dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

FRAIS.

Lors de la passation de son acte notarié d'achat, l'acheteur de toute maison devra payer à la décharge des comparantes une quote-part forfaitaire de cinq cents euros (hors taxe sur la valeur ajoutée) dans les frais du présent acte.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Le conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE.

Les comparante et intervenante font élection de domicile en leurs sièges sociaux indiqués ci-avant.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Le notaire Wathelet, soussigné, confirme la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social et le numéro d'immatriculation à la banque carrefour des entreprises des sociétés comparante et intervenante, au vu des pièces prescrites par la loi.

DROIT D'ECRITURE

Sur déclaration du notaire instrumentant, le droit d'écriture afférent au présent acte s'élève à CINQUANTE EUROS (50,00 €).

DONT ACTE.

Fait et passé à Wavre, en l'étude.

Date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris

Sans autre nul

202

connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours
ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui
concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la
loi, et partiellement des autres dispositions, les parties
ont signé avec nous, notaire.

|

A handwritten signature consisting of a large loop at the top, followed by a vertical line that ends in a small hook.A handwritten signature that appears to be 'Silvan' followed by a long, sweeping horizontal stroke.



ANNEXE 30 - FORMULAIRE A

Réf. : 1.778.511/PU n°2012.147/JS/pr

Réf. D.G.A.T.L.P : F0610/258084/UAP3/12/CH/GD

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège Communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (C.W.A.T.U.P.E.);

Vu le décret du 27 mai 2004 confirmant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004 portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux tel que modifié (et plus particulièrement son article L1123-23);

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par la S.A. **MATEXI**, avenue Einstein 11 à 1300 Wavre pour un bien sis rue de la Cayenne 9A à 13C à 1360 Perwez cadastré 1^{ère} division section B parcelle 335 W, et ayant pour objet : la construction de 8 maisons unifamiliales et la construction d'un immeuble de 13 appartements ;

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

Vu la jurisprudence du Conseil d'Etat et notamment son arrêt n° 157.204 du 30 mars 2006, qui précise que *d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause ;*

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

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

Considérant que la demande complète de permis a été réceptionnée le 11 janvier 2013 ;

Vu la directive 85/337 du 27 juin 1985 du Conseil européen concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement ;

Vu l'article 124 du CWATUPE ;

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

Considérant que la délivrance de tout permis est subordonnée à la mise en œuvre d'un système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;

Considérant que le présent projet n'est pas repris dans la liste des projets soumis d'office à l'étude incidences sur

l'environnement ;

Vu la délibération du Collège communal du 11 janvier 2013 portant sur la recevabilité de la demande et sur l'appréciation des incidences notables du projet sur l'environnement ;

Considérant, après analyse complète du dossier, que la motivation portant sur l'appréciation des incidences notables du projet sur l'environnement reste valide ; que le Collège communal s'y réfère intégralement dans le cadre de la présente décision ;

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

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

Considérant que l'incidence du projet quant aux éventuels rejets dans le sol, l'eau et l'air correspond aux normes et standards pour ce type de projet ;

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat sur 50m, solde en zacc au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ adopté par Arrêté Royal du 28/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le projet est conforme à la destination principale de la zone ; que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone ; que le projet est compatible avec le voisinage ;

Considérant qu'en effet, le projet prévoit la construction de 8 maisons et d'un immeuble de 21 appartements ; que ce volet de la demande est conforme à la fonction résidentielle de la zone d'habitat ;

Considérant que le site n'est pas repris dans un périmètre de risque naturel, de réservation, d'extension de zone d'extraction au plan de secteur ;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

-Performance énergétique des bâtiments (articles 530 et suivants du CWATUPE) ;

-Règlement général sur les bâtisses relatives à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et 416 du CWATUPE) ;

-Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (articles 431 et 442 du CWATUPE) ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Dyle-Gette approuvé par le Gouvernement wallon le 10 novembre 2005, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ; que l'égout est existant et est relié à une station d'épuration en état de fonctionnement ; que le maître d'ouvrage devra strictement respecter les conditions liées à cette zone et à cet état de fait ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien classé, inscrit sur la liste de sauvegarde ou situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du CWATUPE ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un point de vue privilégié, à un élément du patrimoine bâti ou naturel repris à l'inventaire « Patrimoine architectural et territoires de Wallonie » ;

Considérant que le site n'est pas repris dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur ;

Considérant que le site n'est pas repris dans un périmètre de point de vue remarquable, de liaison écologique, d'intérêt paysager au plan de secteur ou repris à l'inventaire ADESA ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du CWATUPE ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, dernièrement modifié par le décret du 6 décembre 2001 ; qu'aucun site de ce type n'existe actuellement sur l'entité ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à des haies ou arbres figurant sur la liste des arbres et haies remarquables de Wallonie ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien localisé dans un site figurant en zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ;

Considérant que la Commune de PERWEZ ne dispose ni d'un Schéma de structure communal, ni d'un règlement communal d'urbanisme ; qu'aucune réglementation communale particulière ne s'applique au bien concerné ;

Considérant que le Collège communal a procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection suivants : la dimension du projet (superficie d'occupation au sol et plancher classique pour ce type de programme – cfr ci-après), le cumul avec d'autres projets (pas d'autres projets connus), l'utilisation des ressources naturelles (consommation liée aux impétrants), la production de déchets (production de déchets domestiques uniquement), la pollution (pas de sources de pollution spécifiques relevées), les nuisances en ce compris pour la santé (pas de sources de nuisances spécifiques relevées), le risque d'accidents eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre (risque minime d'accidents), l'occupation des sols existants (prairie-culture), la richesse relative (aucun intérêt spécifique relevé), la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone (amélioration de la situation flore/faune par l'implantation d'essences régionales – rendues obligatoires), la capacité de charge de l'environnement naturel (densité adéquate au vu de la localisation du projet par rapport au centre ville), l'étendue de l'incidence, zone géographique et importance de la population affectée (incidence locale rayon 100m), la nature transfrontalière de l'incidence (aucune incidence transfrontalière directe), l'ampleur et la complexité de l'incidence (incidence marginale et d'approche peu complexe), la probabilité de l'incidence (faible), la durée (impossible à déterminer), la fréquence (constante), et la réversibilité de l'incidence (réversible), et a constaté que le dit projet ne présente en aucune manière de risques d'incidences notables sur l'environnement ;

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

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

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

Considérant que la Commune de PERWEZ n'est pas sous le régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;

Considérant qu'en vertu de l'article 107 §2 du Code précité, les actes et travaux projetés requièrent l'avis du fonctionnaire délégué ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : 8° les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme relatives à des constructions groupées visées à l'article 126, qui peuvent comporter un ou plusieurs bâtiments visés aux 1°, 2°, 3°, 4° et 5° ; 9° les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme visées à l'article 128 ;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 7 mars 2013 au 22 mars 2013

Considérant que 6 réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée ;

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

- CCATM avis défavorable en date du 23 avril 2013 ;
- Infrac : avis favorable par défaut ;
- SRI (Service Régional d'Incendie) avis favorable sous réserve en date du 09 avril 2013 ;
- STC (Service Technique Communal) avis favorable sous réserve en date du 05 avril 2013 ;

Considérant que la présente demande de permis concerne la construction de 8 maisons unifamiliales et la construction d'un immeuble de 13 logement et un espace pour profession libérale ; que l'accès au parking à l'arrière de la parcelle se fait en partie dans la Z.A.C.C. via l'amorce de voirie existante ; que cette voirie est en partie déjà réalisée suite au permis d'urbanisme n°2008.65 délivré par le Collège communal le 29 avril 2009 ; que son statut est aujourd'hui privatif (accès au parking en sous-sol pour l'immeuble à appartements existant sur la gauche) ;

Considérant que le projet entend rendre un statut public à cette partie de voirie existante et à la prolonger vers l'arrière afin de permettre l'accès aux parkings projetés à l'arrière de la parcelle concernée par le présent projet ;

Considérant qu'en vertu des articles 107 et 127 du C.W.A.T.U.P.E., deux dossiers de demande de permis distincts ont été introduits ; l'un objet de la présente délibération (construction maisons, immeuble à appartements et abords) et l'autre, introduit auprès du Fonctionnaire délégué de la Région wallonne et relatif à la création de la voirie publique ; que le Fonctionnaire délégué a délivré ce permis le 22 août 2013 ;

Considérant que les deux demandes de permis, bien que portant sur des objets distincts juridiquement, contiennent tous deux le même dossier et ce afin de permettre aux autorités concernées de statuer en toute connaissance de cause quant à la globalité du projet dans toutes ses composantes ;

Considérant la décision du Conseil communal du 26 avril 2013 marquant son accord sur la réalisation de la voirie telle que mentionnée sur les plans des permis d'urbanisme n°2012.147 et n°2013.15 (matériaux, coupe-type, dimensions,...) introduit au nom de la S.A. MATEXI, avenue Einstein 11 à 1300 WAVRE concernant la réalisation d'une voirie au début de la rue de la Cayenne sur une partie du terrain cadastré 1ère division, section B n°335W SOUS RESERVE :

- de respecter les impositions du service régional d'incendie (S.R.I.) indiquées dans leur courrier du 13 mars 2013 ;
- de respecter le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et suivants du C.W.A.T.U.P.E.) et plus particulièrement au niveau des trottoirs et mobiliers urbains ;
- que le promoteur prenne en charge le placement des impétrants (égout, eau, électricité, éclairage public, gaz, télédistribution) sur toute la longueur de la nouvelle voirie;

Considérant que cette décision a été publiée du 16 au 31 mai 2013 conformément à l'article 129 du C.W.A.T.U.P.E. et que cette enquête n'a donné lieu à aucune remarque ;

Considérant les plans et descriptifs relatifs à la nouvelle voirie créée ;

Considérant l'avis du service régional d'incendie de JODOIGNE du 13 mars 2013 demandant le placement d'une borne aérienne supplémentaire, avec signalisation et de modifier la zone de manœuvre en bout de voirie ;

Considérant que le terrain est située en zone d'habitat sur une profondeur de 50 mètres depuis la voirie, le solde étant en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ ;

Considérant qu'une partie de la voirie est située en zone d'aménagement communal concerté non mise en œuvre ;

Considérant qu'étant donné que cette partie aura un statut public, qu'un écart au plan de secteur est envisageable sur base de l'article 127§3 du C.W.A.T.U.P.E. ;

Considérant la note d'intention visée à l'article 129 bis §3 du C.W.A.T.U.P.E. annexée au dossier ;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et suivants du C.W.A.T.U.P.E.) devra être respecté, notamment pour l'aménagement des trottoirs qui devront présenter une pente et une largeur adéquate ;

Considérant que la nouvelle voirie est proposée avec une bande d'asphalte de 3,8 mètres de large, avec deux filets d'eau de chaque côté et un trottoir en pavé béton sur au moins un des deux côtés ;

Considérant que le Service régional d'incendie indique que la largeur de la voirie est suffisante à condition d'y interdire le stationnement ;

Considérant que la largeur du trottoir devra permettre un cheminement permanent est libre de tout obstacle sur une largeur minimale de 1,5 mètre et sur une hauteur minimale de 2,2 mètres mesurée à partir du sol ;

Considérant que le promoteur devra prendre en charge la réalisation de l'ensemble des impétrants sur toute la longueur de la voirie ;

Considérant l'avis favorable émis par les services techniques communaux le 19 avril 2013 SOUS RESERVE de :

- rejeter les égouttages dans les tuyaux existants placés dans le cadre des travaux de la rue de la Cayenne et de l'amorce de voirie existante ;
- réaliser la nouvelle voirie avec les mêmes profils et éléments linéaires (bordures et filet d'eau) que l'amorce de voirie existante ;
- vérifier les rayons de courbures pour les accès camions et véhicules d'urgence (rayon intérieur de minimum 11 mètres) ;
- réaliser les trottoirs en pavés sur 1,50 mètre de large au minimum ;

Considérant que le permis d'urbanisme relatif à cette voirie a été délivré par le Fonctionnaire délégué le 22 août 2013 ;

-Considérant l'avis favorable du Collège du 19 juin 2013 émis SOUS RESERVE de :

- respecter les impositions du service régional d'incendie (S.R.I.) indiquées dans leur courrier du 09 avril 2013 ;
- respecter le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et suivants du C.W.A.T.U.P.E.) et plus particulièrement au niveau des trottoirs, mobiliers urbains et accès à l'immeuble à appartements ;
- ne pas rendre accessible la toiture plate en pignon avant de l'immeuble à appartements (2ème étage) ;
- supprimer le balcon débordant en pignon avant de l'immeuble à appartements et de transformer la porte fenêtre en 2 ou 3 fenêtres de plus petites dimensions (1, 10 mètre de large maximum – 1er étage – séjour n°105) ;
- mettre à disposition de l'Administration communale l'espace prévu initialement comme salle commune ;
- réaliser les plantations (arbres, arbres palissés et haies) prévues au plan d'implantation dans les 5 ans de l'octroi du permis ;
- respecter le droit civil des tiers ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 25 juin 2013 et que son avis a été transmis en date du 24 juillet 2013 en application de l'article 107 §2 du Code précité ; que son avis favorable et défavorable est libellé comme suit :

« -Vu le plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

-Attendu que le bien y est repris en zone d'habitat sur 50 mètres depuis la voirie, le solde étant en zone d'aménagement communal concerté ;

-Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : article 330, 8° et 9° ;

-Considérant que l'enquête publique a été réalisée ;

-Considérant que 6 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique ;

-Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- salle communautaire : nuisances et manque de stationnement ;
- importance du projet ;

-Vu la conformité du projet à la destination de la zone ;

- Vu l'avis rendu par le Collège communal ;
 - Vu l'avis défavorable de la C.C.A.T.M. ;
 - Considérant les remarques émises à l'enquête publique quant à la salle commune ; que la nouvelle affectation proposée par le Collège (mise à disposition de l'administration communale de cet espace) ne répond en rien à cette remarque ; qu'elle n'est pas adaptée aux autres fonctions suggérées (profession libérale, ...) ; que si il y a une réelle volonté de ne pas avoir une telle salle commune, il y aurait lieu de revoir les plans ;
 - Considérant que la typologie, volumétrie et gabarits proposés pour l'immeuble ne sont pas susceptibles de s'intégrer au cadre bâti ; multiplicité des décrochements, volumes et matériaux (volumes à toiture plate débordants, coursives, élargissement de la partie arrière du volume principal avec rehausse du faite, terrasses débordantes, ...) ; qu'une simplification ne pourrait qu'être souhaitable ; que d'ailleurs le Collège esquisse cette proposition de simplification en demandant la suppression de différentes terrasses ; que néanmoins cela est largement insuffisant ;
 - Considérant que l'accès au parking se fait via la zone d'aménagement communal concerté ; qu'il n'existe aucune base juridique pour un tel aménagement, même précaire ; que sans ces parkings, le programme projeté n'est pas viable ;
 - Considérant pour le reste que les maisons unifamiliales, bien que répétitives, évitent l'effet « monobloc » de par les différents décrochements et volumes secondaires ; que la densité ne semble pas excessive au vu de la situation du bien à proximité immédiate du centre de PERWEZ ;
- J'émet un avis favorable concernant les maisons unifamiliales ;
J'émet un avis défavorable sur l'immeuble à appartements. »*

Considérant les motivations du Collège communal dans son avis du 19 juin 2013 ;

Considérant les plans datés du 14 août 2013 répondant en partie aux réserves émises par le Collège communal et par le Fonctionnaire délégué :

- la suppression d'un balcon et la transformation de baies en pignon avant ;
- la suppression de l'accès à la toiture terrasse de l'appartement du 3ème niveau en pignon avant ;
- la suppression du décrochement de toiture dans le plan du versant de la façade Nord Est ;

Considérant que le Collège communal estime que ces modifications accessoires sont opportunes et permettent de répondre dans une grande mesure aux critiques du Fonctionnaire délégué et des réclamants durant l'enquête publique ; que le Collège entend imposer ces modifications en termes de conditions au présent permis ; qu'afin d'éviter tout problème d'interprétation et/ou toute difficulté quant à la mise en œuvre de ces conditions, le demandeur de permis a produit des plans reprenant ces modifications de manière précise quant à leur ampleur, à leur impact technique et leur portée ; que ces plans font partie du présent permis et précisent clairement les conditions ;

Considérant les remarques émises à propos de la salle communautaire ;

Considérant que cette salle ne dispose effectivement pas de places de parking réservées ;

Considérant qu'à l'origine, cette salle est une imposition de la Commune, à titre de charge d'urbanisme, afin de pouvoir proposer une petite salle pour le quartier qui serait gérée par la Commune et dont les activités seraient fortement limitées afin d'éviter toute nuisance inopportune ;

Considérant, au vu des remarques négatives issues de l'enquête publique à ce propos ainsi qu'au vu du manque d'emplacement de parking, que la Commune propose de supprimer cette affectation et de ne plus imposer une charge d'urbanisme à propos de ce local ;

Considérant qu'une profession libérale (comptable, avocat, ...) pourrait facilement s'implanter à cet endroit ;

Considérant qu'une telle fonction est autorisée en zone d'habitat étant donné que la fonction résidentielle de la zone reste prépondérante et que le projet est compatible avec le voisinage ;

Considérant que la demande comporte une notice préalable d'évaluation des incidences sur l'environnement qui examine bien les incidences du projet et de laquelle il ressort, ainsi que de l'ensemble du dossier, et ce, au vu des critères pertinents précités et de leur interaction, ainsi que de la sensibilité environnementale de la zone géographique concernée, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'une étude d'incidences n'est dès lors pas requise ;

Considérant, en effet, que le projet vise la construction de 8 maisons unifamiliales et d'un immeuble de 13 appartements en zone d'habitat ; qu'un espace est également réservé pour l'implantation d'une profession libérale (avec interdiction de commerces) ; que le projet est situé le long d'une voirie équipée et sera raccordé à l'égout, à l'eau, l'électricité et au gaz ; que les incidences du projet sont encadrées et adéquatement prévenues ; qu'il s'agit, en effet, d'un projet de bonne performance énergétique prévoyant l'installation d'un chauffage gaz haut rendement ; que les rejets de gaz, vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols sont extrêmement limités, vu l'objet de la demande et l'installation de chauffage prévue consistant en une chaudière au gaz à condensation haut rendement ; que le terrain est actuellement engazonné et présente une déclivité relative (- de 6%) derrière le talus existant le long de la rue de la Cayenne ; que le projet tire au mieux parti de la déclivité du terrain pour limiter les déblais/remblais à la seule surface bâtie et oriente le projet de manière à favoriser un ensoleillement optimal ; que les rejets d'eaux usées se feront dans l'égout ; que les eaux pluviales sont récoltées et dirigées vers des citernes de 5000 litres avant d'être rejetées dans le réseau public ; que le projet ne nécessitera pas de captage ; que les déchets produits sont limités à des déchets ménagers et que la Commune dispose d'un service de collecte adapté pour l'évacuation des déchets produits par les ménages ; qu'un local commun de poubelles est prévu en sous-sol de l'immeuble à appartements ; qu'en ce qui concerne les nuisances sonores, celles-ci sont pour le surplus minimales et inhérentes à la vie en société ; que tout voisin est situé à bonne distance ; que le projet n'aura pas d'incidences notable sur le niveau de bruit ambiant ; que le projet développe 43 emplacements de parkings (un garage par maison, un emplacement devant chaque maison, 13 places au sous-sol de l'immeuble à appartements et 14 emplacements dans le parking à l'arrière de la parcelle), soit 2 emplacements au moins par logement, ce qui est conforme à la politique de la Commune et suffisant pour éviter tout report excessif sur la voie publique ;

Considérant que les abords sont adéquatement traités et conservés dans la mesure du possible en espace vert et de jardin ; que les places de parkings sont projetées en pavé de béton en ce qui concerne les maisons ; que des zones de pelouse sont toutefois prévues à l'avant pour éviter une minéralisation trop importante de la parcelle ; que des accès en dolomie sont prévus ; que les parkings situés à l'arrière de la parcelle concernée sont également en dolomie ; que le projet ne nécessite aucun abattage d'arbre ; que des haies de charme sont prévues entre les parcelles et entre la voirie et les zones privatives situées devant les maisons ; qu'un alignement d'arbres sera mis en œuvre entre la voirie et les 8 nouvelles maisons ;

Considérant que l'orientation de la construction est pertinente pour profiter d'un ensoleillement optimal permettant des économies d'énergie et d'assurer un cadre de vie agréable aux occupants ; que la façade sud accueille les séjours et cuisine et dispose de baies vitrées et balcons et terrasses ; que les séjours sont traversants ;

Considérant qu'à gauche de la parcelle concernée par le projet se trouve une amorce de voirie ; qu'un immeuble à appartements est déjà construit de l'autre côté de cette amorce sur la gauche ;

Considérant que les maisons sont implantées le long de la rue de la Cayenne, en mitoyenneté ; que sur la droite de la parcelle, les loggias des nouvelles maisons sont alignées sur la façade à rue du bâtiment existant de droite ; que le plan de la façade est lui situé en retrait de 1,75 mètres par rapport à cette construction existante ; qu'un décalage est mis en œuvre dans l'implantation des maisons afin de créer un resserrement au niveau du carrefour et de la future placette devant l'immeuble à appartements ; que cet immeuble est quant à lui implanté parallèlement à l'amorce de voirie existante ; que celle-ci est le point de départ d'une voirie qui desservira le nouveau quartier à venir dans la Z.A.C.C. située à l'arrière ;

Considérant que les gabarits des maisons sont de rez + 1 + T par rapport au niveau du jardin arrière et de Rez + 2 + T par rapport au niveau de la voirie ; que des gabarits sont similaires aux immeubles voisins ; que le gabarit de l'immeuble à appartements est de rez + 2 + T par rapport au niveau arrière du terrain ; qu'il marque l'entrée du nouveau quartier à venir et constitue dès lors un point marquant de la rue de la Cayenne ;

Considérant que la suppression du décrochement des gabarits de la partie arrière de l'immeuble requiert un léger rehaussement de l'ensemble du volume afin de conserver des pentes d'inclinaison et de longueur de pente identiques (rehausse +/-40cm au faîte et 59cm en corniche) ;

Considérant que cette modification permet une meilleure homogénéité visuelle du bâtiment ;

Considérant que ce rehaussement sera peu perceptible à l'échelle du piéton et est techniquement requis afin de conserver les hauteurs utiles des pièces habitables ;

Considérant que l'architecture du projet se veut contemporaine, sobre, simple et intégrée aux activités proches et aux immeubles à appartements situés à proximité ; que les bâtiments développent une architecture au formalisme épuré, aux matériaux de façades limités en variété et en teinte (briques de teinte rouge/brun et enduit de teinte gris/beige et gris clair pour l'immeuble) et qui sont identiques aux matériaux utilisés pour les immeubles situés de part et d'autre de la parcelle concernée par le projet ; qu'il en va de même en ce qui concerne le matériau de toiture (tuile de teinte anthracite et gris clair) ;

Considérant que l'immeuble à appartements se compose d'un logement PMR contenant deux chambres, de deux logements à une chambre, de huit logements à deux chambres et de deux logements à trois chambres ; que la diversité de taille des appartements est propice à une mixité sociale ;

Considérant que le projet permet dès lors d'assurer le respect des objectifs visés à l'article 1^{er} du CWATUPE et de l'article D.50 du Code de l'environnement, le projet assurant un bon équilibre entre les besoins humains et le milieu de vie qui permet à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables et utilise judicieusement les potentialités du milieu de vie et des ressources naturelles ; qu'en effet, la conception architecturale du projet bien intégré dans son contexte, la réalisation d'un immeuble à haute performance énergétique bien orienté pour l'ensoleillement, les vues des appartements projetés et la réduction des nuisances potentielles relative à l'implantation, ainsi que les dispositions prises en termes d'écoulement des eaux, de parking et de chauffage, permet d'améliorer la qualité du cadre de vie et les conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable ;

Considérant que la réalisation de 21 logements (8 maisons et 13 appartements) sur une parcelle de 38 ares constitue une densité de 55 logements à l'hectare ; que si une telle densité est assez importante elle n'apparaît pas excessive vu la situation de la zone considérée et les principes de bon aménagement du territoire et de gestion parcimonieuse du sol visés à l'article 1^{er} du CWATUPE ; que la politique du Gouvernement wallon vise à densifier tout endroit situé à moins de 20 minutes en vélos d'une gare et centre-ville en vue d'une gestion parcimonieuse du sol et de ses ressources et pour faire face aux défis de la politique du logement à l'horizon 2020 ;

Considérant que le site retenu pour le projet dispose d'une bonne accessibilité en voiture et en vélo et est desservi en transports en commun (le projet est localisé à moins de 500 mètres de l'arrêt 'Perwez-place' où convergent cinq lignes des TEC (dont deux régulières, en direction de Wavre, Bruxelles et Gembloux)) ; qu'il dispose donc d'une bonne accessibilité ; qu'un immeuble à appartement d'un gabarit similaire se situe d'ailleurs juste à côté du projet ; qu'il est donc tout à fait pertinent d'urbaniser la parcelle et de l'affecter à la fonction résidentielle principalement ;

Considérant que le projet propose des logements présentant des dimensions suffisantes ;

Considérant que les voiries existantes à proximité du projet (rue de la Cayenne, rue Saint-Roch,...) peuvent accepter la surcharge de trafic issue de ce projet ;

Considérant en effet que les volumes de trafic à proximité du projet sont maximum à l'heure de pointe du soir de 70 UVP (unité de véhicule particulier)/h rue de la Cayenne et 270 UVP/h rue Saint-Roch (tronçon Salmon / Cayenne) ;

Considérant que compte-tenu de son gabarit, la capacité de la rue de la Cayenne est de l'ordre de 600 UVP/h/sens ;

Considérant que la capacité de la rue Saint-Roch est de l'ordre de 600 UVP/h/sens et dépend de la répartition des flux en raison de la présence de passages étroits où le croisement des véhicules est impossible ;

Considérant que suivant des hypothèses maximalistes, le projet générera un trafic de 11 UVP/h à l'origine des logements et 4 UVP/h à destination des bureaux ;

Considérant que les volumes de trafic à la pointe du soir en situation projetée seront rue de la Cayenne de 41 UVP/h vers le sud et 44 UVP/h vers Saint-Roch ;

Considérant que les volumes de trafic à la pointe du soir en situation projetée seront rue Saint-Roch 131 UVP/h vers Aische-en-Refail et 154 UVP/h vers la Grand Place ;

Considérant alors que le taux de capacité utilisée des voiries concernées sera inférieur à 20% pour la rue de la Cayenne et inférieur à 30% pour la rue Saint-Roch ;

Considérant les très faibles volumes de trafic et que la capacité aux carrefours n'est pas un facteur limitant ;

Attendu que le projet n'est pas de nature à modifier sensiblement l'accessibilité automobile rue de la Cayenne, rue Saint-Roch et dans le centre de Perwez ;

Considérant que la fonction de profession libérale permet une certaine mixité du projet ; que l'espace réservé à cette fonction est très limité dans le cadre du projet (100m² brut et 70m² net utilisable hors commodité) ; qu'une telle fonction consomme peu d'emplacements de parkings ; qu'en effet, les visites de tiers se font exclusivement sur rendez-vous ; que le projet prévoit 14 places de parkings en arrière parcelle en plus des 13 emplacements situés en sous-sol ; que ce nombre apparaît raisonnablement suffisant en l'espèce ; qu'en outre, les horaires de l'exercice d'une telle fonction diffèrent des moments où tous les logements sont susceptibles d'être occupés (soirée, week-end et jours fériés) ; que cet espace apparaît dès lors compatible avec le voisinage ; que toutefois afin d'accroître la quiétude pour le quartier et les résidents, le Collège entend interdire expressément tout commerce de vente dans cet espace ;

Considérant, sur cette base, que le permis d'urbanisme peut être délivré étant donné que les remarques émises durant l'enquête publique, par le Fonctionnaire délégué et la Commune ont été rencontrées ;

Constatant pour toutes les raisons évoquées ci-dessus qu'une évaluation des incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire et que le projet ne compromet pas la destination principale de la zone et est compatible avec le voisinage immédiat ;

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

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

D E C I D E, par 5 voix pour et 1 abstention:

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par S.A. **MATEXI**, avenue Einstein 11 à 1300 Wavre relatif à un bien sis rue de la Cayenne 9A à 13C à 1360 Perwez, cadastré 1^{ère} division section B parcelle 335 W et ayant pour objet la construction de 8 maisons unifamiliales et la construction d'un immeuble de 13 appartements, est **octroyé** SOUS RESERVE de :

- respecter les plans modifiés datés du 05 juillet 2013 ;
- respecter les impositions du service régional d'incendie (S.R.I.) indiquées dans leur courrier du 09 avril 2013 ;
- respecter le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et suivants du C.W.A.T.U.P.E.) et plus particulièrement au niveau des trottoirs, mobiliers urbains et accès à l'immeuble à appartements ;
- ne pas rendre accessible la toiture plate en pignon avant de l'immeuble à appartements (2^{ème} étage) ;
- rendre le local du rez-de-chaussée avant de l'immeuble à appartements à une fonction privée de type profession libérale (le commerce de vente étant proscrié) ;
- réaliser les plantations (arbres, arbres palissés et haies) prévues au plan d'implantation dans les 5 ans de l'octroi du permis ;
- respecter le droit civil des tiers.

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours ou de suspension.

Article 3 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée au moyen du formulaire ci-annexé, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 15 jours avant d'entamer ces travaux ou actes (le cas échéant : la date précise de la pose des chaises).

Article 4 : Le titulaire du permis transmet au Collège communal la **déclaration P.E.B.** (performance énergétique des bâtiments) **initiale**, quand celle-ci est requise, au moins 15 jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 5 : Le titulaire du permis transmet au Collège communal et au Fonctionnaire délégué la **déclaration P.E.B. finale**, quand celle-ci est requise, établie par le responsable P.E.B. et signée par celui-ci et le déclarant :

- dans les six mois de la réception des actes et travaux ou,
- à défaut de réception, dans les dix-huit mois, soit de l'occupation du bâtiment, soit de l'achèvement du chantier.

La survenance du premier de ces deux événements constitue le point de départ du délai de dix-huit mois.

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 titulaire du permis prend en charge tous les frais inhérents aux raccordements de son bien auprès des divers impétrants.

Article 8 : Le titulaire du permis devra faire approuver par le service communal de l'urbanisme la teinte des matériaux de parement utilisés (briques, tuiles).

Article 9 : Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.

Est jointe au recours, une copie des plans, de la demande de permis et de la décision dont recours.

Le recours est introduit à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.

A PERWEZ, le 28 août 2013,

PAR LE COLLEGE :

Le Directeur Général,

Michel RUELLE



Le Bourgmestre faisant fonction,

Carl CAMBRON

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

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119, § 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

§ 2. Dans les cas visés à l'article 108, le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.

Art. 452/8. Les recours visés aux articles 119 et 127, § 6, sont adressés par envoi à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine du ministère de la Région wallonne (rue des Brigades d'Irlande 1 à 5100 JAMBES).

Le demandeur qui introduit le recours mentionne :

1° soit la date à laquelle il a reçu la décision visée à l'article 119, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1° ou 2° ;

2° soit la date de l'envoi visé à l'article 119, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3° ;

3° soit la date à laquelle il a reçu la décision visée à l'article 127, § 4, alinéa 1^{er} ;

4° soit, dans le cas d'absence de décision visée à l'article 127, § 4, alinéa 3, la date de l'envoi visé à l'article 127, § 2, alinéa 1^{er}.

Le demandeur joint au recours une copie des plans de la demande de permis et, le cas échéant, de la décision dont recours.

Aux recours visés aux articles 108, § 2, et 119, § 2, est jointe une copie du dossier concerné et un repérage qui vise :

1° la situation du bien immobilier au plan de secteur et, le cas échéant, au plan communal d'aménagement, au schéma de structure communal, au schéma directeur, au rapport urbanistique et environnemental, au permis de lotir, le long d'une voirie régionale ou provinciale, le long d'une voirie communale qui a fait l'objet d'un plan d'alignement, le long d'une ligne de chemin de fer ou le long d'un cours d'eau navigable ou non navigable ;

2° l'existence de servitudes ou de réservations, d'un règlement régional d'urbanisme applicable, d'un règlement communal d'urbanisme applicable, d'une procédure d'aménagement du territoire ou d'urbanisme opérationnels ou d'une infraction constatée par procès-verbal ;

3° l'inscription du bien immobilier à l'inventaire du patrimoine immobilier ou sur une liste de sauvegarde, son classement ou son classement provisoire au sens de l'article 208, sa situation dans une zone de protection visée à l'article 209, dans un site repris à l'inventaire visé à l'article 233 ou faisant l'objet de formalités équivalentes en vertu de la législation applicable en région de langue allemande.

Le repérage contient tout autre renseignement susceptible d'éclairer le Gouvernement.

Art. 108 § 2. Le fonctionnaire délégué peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

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 présent Code, soit :

- 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 ;*
- 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 ;*
- 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 ;*
- 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 ;*
- 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 ;*
- 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 ;*

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.

Le permis doit reproduire le présent article.

2) SUSPENSION DU PERMIS

Art. 108. § 1^{er}. Le fonctionnaire délégué est tenu de vérifier que :

1° la procédure de délivrance du permis est régulière ;

2° le permis est motivé ;

3° le permis est conforme aux dispositions à valeur contraignante prises en vertu du Code ou, à défaut, à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113 ;

4° le permis est conforme aux dispositions à valeur indicative prises en vertu du Code ou, à défaut, qu'il est dûment motivé ;

5° le permis est conforme à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en application de l'article 6 de cette loi.

A défaut pour le permis de satisfaire aux points 1° à 5° de l'alinéa précédent, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège communal.

Dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal, le fonctionnaire notifie la suspension par envoi au demandeur, au collège communal et au Gouvernement. Le fonctionnaire délégué précise la nature de l'irrégularité dans la procédure, le défaut de motivation ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

Dans l'envoi au collège communal, le fonctionnaire délégué invite celui-ci à retirer sa décision.

A défaut de retrait, le Gouvernement peut lever la suspension ou annuler le permis.

Art. 119. §2. Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, sont suspensifs. Ils sont adressés par envoi simultanément au demandeur et, selon le cas, au fonctionnaire délégué ou au collège communal.

3) AFFICHAGE DU PERMIS - DEBUT DES TRAVAUX

Art. 134. 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.

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 155, § 5, 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 au 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 ou le jugement visé à l'article 155, § 5, doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 86. § 1er. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

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

La péremption du permis s'opère de plein droit.

5) PROROGATION DU PERMIS

Art. 86. §3. A la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé à l'article 86, § 1^{er}.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, dans le cas visé à l'article 127, la prorogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué.

6) CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Art. 139. Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse simultanément au collège communal et au fonctionnaire délégué, il est dressé une déclaration certifiant que :

1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient être achevés ;

2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré.

Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration doit, selon le cas, contenir la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté.

7) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES

Art. 93. Préalablement à tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel ou à tout acte conférant un droit personnel de jouissance de plus de neuf ans portant sur un lot visé par un permis d'urbanisation ou un permis d'urbanisme de constructions groupées, il doit être dressé acte devant notaire de la division qui se rapporte aux lots et qui mentionne le permis ainsi que, le cas échéant, les modalités de gestion des parties communes à tout ou partie des lots.

L'acte est transcrit à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel le bien est situé, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte

8) DECLARATION PEB INITIALE ET FINALE

Art. 237/24. § 1er. Sous peine d'irrecevabilité, un engagement P.E.B. est joint à la demande de permis.

§ 2. La déclaration P.E.B. initiale est établie par le responsable P.E.B. et signée par celui-ci et le déclarant. L'envoi visé à l'article 134, alinéa 1er, comprend la déclaration P.E.B. initiale.

§ 3. La déclaration P.E.B. finale est établie par le responsable P.E.B. et signée par celui-ci et le déclarant. Elle est adressée par le déclarant, par envoi, au collège communal, ou déposée, contre récépissé, à la maison communale :

- dans les six mois de la réception des actes et travaux ou,

- à défaut de réception, dans les dix-huit mois, soit de l'occupation du bâtiment, soit de l'achèvement du chantier. La survenance du premier de ces deux événements constitue le point de départ du délai de dix-huit mois.

Dans le même délai, le déclarant adresse, par envoi, au fonctionnaire délégué une copie de la déclaration P.E.B. finale.

Enregistré au 1er bureau de l'enregistrement de Nivelles le 23.12.2014

Acte :

Rôles: 17 Renvois:0

Registre 5 Livre 231 Page 11 Case 05

Reçu pour droits d'enregistrement : 50 euros

Reçu pour amende de retard :

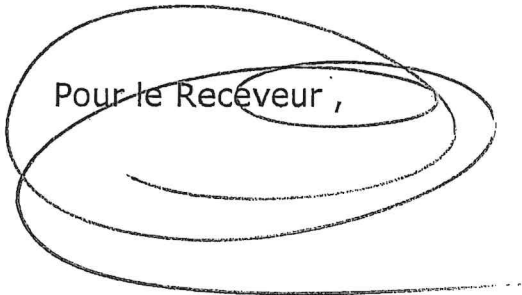
Annexes :

Rôles : 13 Renvois : 0

Registre 6 Livre 46 Page 49 Case 21

Reçu pour annexe(s) :100 euros

Pour le Receveur ,



Philippe Blondiaux
Conseiller

Acte du Notaire Wathelet répertoire n° 20.893

Acte documentaire*2014/1/429/3550/N*.....