1 annexe au 729/11.

Province du Brabant wallon. N° Réf. : MC/-1.777.816.3.511/PL 169/S122. FORMULAIRE B
Commune de BEAUVECHAIN. Annexe 31

DECISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR.

REGISTRE PERMIS DE LOTIR N° 169. **Réf. n° Urbanisme : ///.**

LE COLLEGE COMMUNAL,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1123-23;

Vu le Code de l'Environnement, en ce qu'il concerne le système d'évaluation des incidences sur l'environnement, soit les articles D62 et suivants et les articles R52 et suivants;

Considérant que la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, Chaussée de Wavre, n° 17 à 1390 Grez-Doiceau, a introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, Chaussée de Namur, cadastré 2ème Division, Section C, numéros 302/C2, 302/P, 302/A2, 303/D, 302/D2, 301/D, et ayant pour objet le lotissement d'un terrain d'une superficie d'environ 5,5 Ha et visant à la création de 50 lots destinés à la construction de 42 habitations unifamiliales, d'immeubles à appartements (pour un total de 32 appartements) et d'activités de professions libérales, commerces, bureaux, équipements collectifs ou de service public à portée locale, avec ouverture d'une nouvelle voirie d'accès et de chemins piétons et aménagement d'espaces verts et d'un bassin d'orage;

Considérant que la demande complète de permis de lotir a été transmise à l'administration communale le 18 mai 2009; qu'elle a fait l'objet d'un accusé de réception transmis par recommandé à la date du 10 juin 2009;

Vu l'arrêté du 1er août 2008 de Monsieur le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial, octroyant pour une durée de quatre ans, à Monsieur Olivier CHENU, auteur de projet, l'agrément pour l'élaboration ou la révision des plans communaux d'aménagement et des plans de lotissement, conformément aux articles 279 à 283/4 du Code susvisé;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat, avec une petite partie à front de la chaussée de Namur, dans un périmètre de réservation pour un projet routier, au plan de secteur de Jodoigne-Wavre-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le projet n'est pas situé dans un site Natura 2000, ni à proximité directe d'un site Natura 2000;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Considérant que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Vu la cartographie de l'aléa d'inondation du sous-bassin hydrographique Dyle-Gette, dressée dans le cadre du plan P.L.U.I.E.S. par le Ministère de la Région Wallonne le 13 juillet 2006;

Considérant que les parcelles ne sont pas situées dans une zone d'aléa d'inondation;

Considérant que le projet est situé pour la partie située à front de la chaussée de Namur en zone d'habitat de type semi-urbain et pour le solde en zone d'habitat de type résidentiel, avec une petite partie à front de la chaussée de Namur, dans un périmètre de réservation pour un projet routier, au Schéma de Structure Communal adopté définitivement par le Conseil communal lors de sa séance du 27 mars 2006 et d'application depuis le 09 juillet 2006;

Considérant que le périmètre de réservation pour le contournement de Tourinnes-la-Grosse a fait l'objet d'une proposition de suppression dans le cadre du Schéma de Structure Communal; laquelle proposition a été visée favorablement par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon;

Considérant que le projet est situé pour la partie située à front de la chaussée de Namur dans l'aire de bâti semi-urbain et pour le solde dans l'aire de bâti résidentiel au Règlement Communal d'Urbanisme adopté définitivement par le Conseil communal lors de sa séance du 27 mars 2006, approuvé par arrêté du 31 juillet 2006 du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial, publié au Moniteur belge le 20 septembre 2006 et d'application depuis le 30 septembre 2006;

Vu l'arrêté ministériel du 15 janvier 2007, décidant que la commune de Beauvechain, entre en régime de décentralisation en matière d'urbanisme, attendu que les conditions visées à l'article 107 § 1er, alinéa 1er, 3° du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine sont simultanément réunies, entré en vigueur le 08 mars 2007;

Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 06 décembre 2006, modifiant le Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau, relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par sous-bassins hydrographiques de la Dyle-Gette, approuvé par le Conseil communal en sa séance du 15 septembre 2003 et adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 10 novembre 2005, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif;

Vu le dossier concomitant de la demande introduite par la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, Chaussée de Wavre, n° 17 à 1390 Grez-Doiceau, relatif à la modification du permis de lotir n° 106/FL/10, non périmé, autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 17 mai 1977, en vue de la création de 14 nouveaux lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales, sur les parcelles sises à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, Chaussée de Namur, cadastrées 2ème Division, Section C, numéros 302/Z, 302/Y et 302/A2;

Considérant que ces projets relèvent de la catégorie B en application de l'article D.29-1 du Livre Ier du Code de l'Environnement et qu'ils ont fait l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement en application de l'article D.66 § 2 et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002, arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées;

Considérant que les demandeurs et l'auteur de projet ont fait choix du bureau d'études "Aménagement s.c., Chaussée de La Hulpe, 177 – Bte 5 à 1170 Bruxelles, comme auteur de projet pour réaliser l'étude d'incidences sur l'environnement préalable à l'introduction du permis de lotir;

Considérant que le mardi 22 avril 2008, la réunion de consultation du public, préalable à l'étude d'incidences sur l'environnement a été tenue à la maison de village de Hamme-Mille;

Considérant que toute personne pouvait, dans un délai de 15 jours à dater du jour de la réunion susvisée, émettre ses observations et suggestions destinées à la réalisation de l'étude d'incidences en les adressant par écrit au Collège communal et en adressant copie aux demandeurs, à savoir la Société La Fresnaye S.A., dont le siège est établi à 1390 Bossut-Gottechain, Chaussée de Wavre, n° 17 et Monsieur et Madame GAY, demeurant à 1320 Hamme-Mille, rue Elie Degueldre, n° 5;

Vu le procès-verbal de la réunion de consultation du mardi 22 avril 2008;

Considérant que le projet a été réalisé sur base de la "Charrette urbanistique" qui s'est tenue du 11 au 14 septembre 2007;

Considérant que le projet et le projet concomitant de modification du permis de lotir n° 106/FL/10 ont fait l'objet d'une enquête publique, conformément aux dispositions des articles D.29-7 à D.29-21 du Livre I du Code de l'Environnement, du 23 juin 2009 au 31 août 2009;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique du 31 août 2009, duquel il résulte que les projets en question ont donné lieu aux observations ou réclamations suivantes :

<u>Lettres introduites pendant la durée de l'enquête publique</u> :

1. une lettre datée du 10 juillet 2009 et déposée à l'administration communale le même jour, de Monsieur Fabien PIRET, demeurant à 1320 Hamme-Mille, rue du Brugeron, n° 21, faisant part de ses desiderata par rapport aux projets de lotissement et modification de permis de lotir, à savoir :
   - le placement d'un passage pour piétons pour la traversée de la chaussée, à hauteur de l'entrée du lotissement en projet;
   - le ralentissement des véhicules qui entrent dans Hamme-Mille, via cette chaussée, d'une manière ou d'une autre;
2. une lettre datée du 23 août 2009 et parvenue à l'administration communale le 25 août 2009, de Madame Claudine PANNIEZ, demeurant à 1320 Hamme-Mille, Chaussée de Namur, n° 25, faisant part de ses observations par rapport aux projets susvisés, à savoir :
   - le projet, en plein centre du village, est énorme tant en superficie qu'en nombre d'habitations et d'immeubles divers, et ne sera pas sans conséquences pour la population;
   - son habitation ancienne, reprise à l'inventaire du Patrimoine architectural de Wallonie, est proche de la chaussée et du carrefour formé par les RN 25 et 91 et se dégrade suite aux chocs et vibrations engendrés par le trafic intense, qui sera fortement augmenté par le nouveau projet d'habitations et d'immeubles commerciaux. De plus, le chantier important va provoquer le passage d'un lourd charroi;
   - il serait plus judicieux de prévoir un accès routier vers l'avenue du Centenaire et la chaussée vers Wavre qui comportent peu d'habitations, voire même plus en amont sur cette chaussée puisque tous les terrains appartiennent aussi au demandeur, plutôt que de ramener la majorité du trafic de la chaussée de Namur vers le carrefour, alors que la Poste et l'école CARITAS sont des points délicats;
   - il faudrait peut-être envisager de scinder le trafic par une voirie à sens unique;
   - si le village doit évoluer, il doit le faire dans le bien de tous;
3. une lettre datée du 29 juillet 2009 et parvenue à l'administration communale le 28 août 2009, de Monsieur Luc ALGOET, demeurant à 1370 Jodoigne, rue du Soldat Larivière, n° 82, propriétaire de l'habitation sise à 1320 Hamme-Mille, Chaussée de Namur, n° 10, énumérant les points qui lui posent problème en ces projets, à savoir :
   - l'aménagement d'un chemin pédestre entre le lotissement projeté et la gare des bus, qui passera à l'arrière de sa propriété, est louable mais semble une mauvaise idée, pour les motifs suivants :
     - vu la configuration des lieux, ce chemin isolé, qui sera peut-être mal éclairé et qui ne sera pas surveillé, engendrera pour les riverains, un profond sentiment d'insécurité (vandalisme, agressions, trafics,...);
     - il pourrait aussi générer des nuisances sonores car s'il est praticable aux piétons et vélos, il sera difficile de l'interdire aux motos;
     - si ce chemin est suffisamment bien aménagé, il pourrait être transformé à court, moyen ou long terme en une voirie permettant le passage de véhicules motorisés permettant la jonction entre la chaussée de Namur et la chaussée de Wavre et d'ainsi éviter le carrefour;

- deux surfaces de plus de 300 m² sont prévues avec une hauteur sous corniche supérieure aux autres bâtiments du lotissement (7,5 m.) :
  - pourquoi ne pas garder une certaine cohésion entre les bâtiments et ainsi déroger aux règles urbanistiques;
  - 300 m² est la superficie nécessaire à l'implantation de moyennes surfaces commerciales du type GB Partner ou Proxi Delhaize; les commerces ont toujours été rassemblés sur la chaussée de Louvain et il serait malvenu d'implanter ce genre de magasins sur la chaussée de Namur;
  - l'implantation de ces commerces engendrerait un trafic plus intense, ainsi que, pour peu qu'ils puissent être ouverts le dimanche, des nuisances sonores aux riverains et nouveaux habitants;
  - des emplacements de parcage en suffisance pour ce type de commerce ne sont pas prévus au projet;
- pour un projet de cette envergure, le nombre d'emplacements de parcage a été calculé sans places surnuméraires et d'une manière générale, le stationnement des véhicules risque de créer des nuisances indésirables pour les riverains (nuisances sonores, dépôts de déchets, squattage des emplacements de parking actuels des riverains, destruction des accotements non stabilisés de la chaussée de Namur); une solution de stationnement global sur la surface même du lotissement doit être prévue;
- le rejet des eaux usées dans le petit cours d'eau "Le Guertechin" reste problématique tant que le MET n'a pas réalisé les travaux de modification de l'égouttage au niveau du carrefour;
- les eaux usées devront être traitées à la sortie du lotissement dans une station d'épuration prévue à cet effet; ce qui évitera le placement d'un égouttage dans le bois de peupliers et ainsi la destruction d'une partie de la faune et de la flore;
- malgré la volonté communale d'augmenter la densité de population sur Hamme-Mille afin de sauvegarder le caractère rural des autres villages de la commune, les riverains de la chaussée de Namur ont la volonté de sauvegarder le caractère villageois de leur environnement;

4. une lettre datée du 24 août 2009 et déposée à l'administration communale le 28 août 2009, de Action Environnement asbl, rue du Moulin à Eau, 19 à 1320 Beauvechain, représentée par Monsieur Eric WYNS et Monsieur Erik CUYTERS, administrateurs, faisant part des remarques et suggestions de leur association, à savoir :
   - il est constaté avec satisfaction une cohérence architecturale entre les deux projets, dans le respect du bâti hesbignon;
   - il s'agit d'un bon recentrage de l'habitat, évitant le mitage des campagnes;
   - le projet a été réalisé dans un souci de développement durable : liaison piétonne vers les commerces et la gare des bus, normes d'isolation plus exigeantes, traitement des eaux usées y compris du quartier du Chabut, implantation des futures constructions favorable au placement de capteurs solaires qui devraient être obligatoires lors de la construction des habitations bien exposées;
   - le projet entraînera par contre de gros problèmes de mobilité, risquant de congestionner le carrefour et de rendre dangereux l'espace devant l'école Caritas et les autres commerces existants;
   - l'association rappelle ses avis et propositions faits dans le cadre de l'élaboration du Plan Intercommunal de Mobilité quant au réaménagement global de la structure routière de Hamme-Mille afin d'assurer à la fois la suppression définitive du contournement Nord de Hamme-Mille, la fluidification durable du trafic de transit, la régulation du trafic de fuite, la desserte du quartier du Chabut et de son réservoir de terrains bâtissables et l'accessibilité des commerces par les véhicules, les cyclistes et les piétons;
   - il conviendrait de profiter de l'urbanisation du Chabut pour réaliser un "by-pass" RN 25/RN91 à proximité de Hamme-Mille, afin d'écarter définitivement le spectre du contournement nord ou sud de Hamme-Mille qui signerait la fin de la ruralité de notre région;
   - en désaccord avec le point 3.1.6 de l'étude d'incidences, le tracé de ce contournement devrait être défini en fonction du projet de lotissement, quitte à en réduire l'ampleur;
   - ce "by-pass" permettrait de désengorger le carrefour et de sécuriser les abords de l'école Caritas et les entrées du lotissement pourraient se faire à partir de cette voirie; il serait un mal nécessaire pour le long terme et dans un souci de développement durable et responsable de notre région rurale;

5. une lettre datée du 30 août 2009 et parvenue à l'administration communale le 31 août 2009, de la Locale écolo de Beauvechain, dont le siège est établi à 1320 Nodebais, Chemin des Sœurs, n° 12/A, faisant part de leurs remarques et suggestions, à savoir :
   - pour les deux projets, il y aura un total de 87 logements, soit statistiquement 160 véhicules; ce qui amènera un renforcement des difficultés au niveau du carrefour de Hamme-Mille;
   - le refus de réaliser un contournement du carrefour par le MET et les autorités communales semble trop rapide;
   - le lotissement pourrait être revu en fonction d'un liaison à réaliser entre la chaussée de Namur et l'avenue du Centenaire;
   - il conviendrait d'attendre la fin des travaux de réaménagement du carrefour de Hamme-Mille, qui provoqueront suffisamment de problèmes, pour la réalisation du lotissement;
   - si l'étude d'incidences ne voit pas de problème majeur à l'unique accès du lotissement sur la chaussée de Namur, cela risque d'encore compliquer le débouché de la rue Gabriel Marcelier, déjà difficile actuellement aux heures de pointe;
   - la présence des deux sentiers piétonniers est approuvée;
   - il s'agit à nouveau, comme la plupart des gros lotissements de Hamme-Mille, d'un projet clos, en contradiction avec le Règlement Communal d'Urbanisme;
   - la surface réservée aux rencontres et loisirs est beaucoup plus faible dans ce projet que dans celui du "Brugeron" : un seul petit espace central réservé à un terrain de pétanque; le second espace vert étant situé en limite extérieure du lotissement, du côté opposé à son entrée, sera moins attractif;
   - la construction simultanée d'une telle quantité de logements empêchera l'intégration progressive des habitants au sein du village;
   - tant l'imposition de l'orientation du sens de faîtage que les prescriptions urbanistiques du lotissement seront un frein à la construction d'habitations passives ou à faibles consommations, alors que les consommations responsables devraient être encouragées voire même imposées;

Considérant que les dossiers susvisés ont été transmis en date du 02 juillet 2009, au Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD) pour avis sur la qualité de l'étude d'incidences et sur l'opportunité environnementale du projet;

Vu l'avis références CWEDD/09/AV.1405, transmis le 25 août 2009, par le Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD), qui stipule notamment que :
"Le Conseil estime que l'auteur a livré une étude de qualité satisfaisante. L'autorité y trouvera les éléments pour prendre sa décision. Sous réserve du respect du Plan de secteur, le Conseil remet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où les recommandations de l'auteur et du CWEDD sont prises en compte.
Le CWEDD fait siennes les recommandations de l'auteur et insiste particulièrement sur les suivantes :
- réalisation de repérages complémentaires afin d'envisager le rejet des eaux usées dans le réseau existant plutôt que dans le ruisseau de Guertechin en attendant la mise en route de la STEP;
- réduction de la hauteur des immeubles à appartements du lot 20 dont l'impact paysager sur le hameau du Chabut n'est pas négligeable (cette recommandation suivie par le demandeur);
- préservation des chênes isolés au sud-ouest en augmentant la zone de recul au sein du lot 20 (cette recommandation suivie par le demandeur);
- modification du tracé de l'égouttage afin de préserver le chêne isolé à proximité du bassin d'orage;
Le CWEDD recommande également :
- de revoir l'orientation de certains faîtages afin d'augmenter le ratio d'immeubles bien orientés pour le captage de l'énergie solaire;
- de préciser à qui incombe l'entretien du bassin d'orage. Ce point est d'autant plus sensible que celui-ci est en zone humide et que l'auteur d'étude en recommande une vidange régulière."

Considérant que les projets susvisés ont été transmis pour avis en date du 02 juillet 2009 :
- au Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon,
- à l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements,
- à la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables,
- au Service régional d'Incendie de Jodoigne;
- au Collège communal de la Commune voisine de Grez-Doiceau,
- aux sociétés distributrices (SWDE, Société ORES, Société VOO, Société BELGACOM);

Vu l'avis références D143/7.1/2452, transmis le 13 août 2009, par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon, libellé comme suit :
"Notre avis est favorable sous les réserves suivantes :
- conformément à la réunion du 26/09/2008, dont copie du PV jointe, le raccordement des eaux du lotissement devra faire l'objet d'une étude de faisabilité. Le lotisseur devra procéder au curage du pertuis du Guertechin qui longe l'Avenue du Centenaire. Il est à noter que le rapport fait état d'une possibilité de réalisation d'un nouveau pertuis dans le cas où celui-ci serait hors d'usage. Le SPW n'ayant pas en charge la gestion des cours d'eau, il n'y a pas de raison que ce nouveau pertuis éventuel incombe au SPW;
- les problèmes de l'envasement du pertuis du Guertechin et de sa capacité en fonction des bassins versants du ruisseau nécessiteraient une étude hydraulique par un bureau spécialisé. Faute d'une telle étude, des aménagements inadéquats pourraient reporter les problèmes à l'amont ou à l'aval, voire aggraver ceux-ci;
- à noter que le § 3.7.2 de l'étude d'incidence fait état de la réalisation d'égouts par le SPW, alors qu'il ne gère pas les eaux usées;
- le § 3.4.5. de l'étude d'incidence précise que le bassin d'orage a été validé sur base de la capacité théorique du pertuis. Celui-ci doit donc retrouver sa capacité théorique et la conserver;
le plan n° 5A prévoit la pose d'un collecteur des seules eaux usées du lotissement dans l'avenue du Centenaire (RN 25). La pose de ce collecteur nécessiterait la démolition de la chaussée avec tous les problèmes de circulation que cela comporte, sans prendre en compte la problématique de l'égouttage des autres riverains pour finalement se connecter sur le ruisseau avant le carrefour. Ces travaux sur le domaine du Ministère de la Région Wallonne ne peuvent être autorisés tels quels.";

Vu l'avis références 09/08/MH/ee/689, transmis le 28 août 2009, par l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements, libellé comme suit :
"Les éléments suivants peuvent être fournis :
- la chaussée de Namur et le lotissement sont situés en zone d'épuration collective;
- le réseau d'égouttage séparatif se raccordera pour les eaux de pluies sur le ruisseau du Guertechin via un bassin d'orage et pour les eaux usées vers le réseau d'égouttage situé avenue du Centenaire;
- le collecteur de Hamme-Mille lot 1 est existant;
- la station d'épuration de Hamme-Mille est en cours de construction et sera en fonction pour la mi 2011;
- le règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires est d'application;
Le lotissement est prévu avec un système d'égouttage séparatif.
Suite à l'étude hydrologique du projet, le bureau d'études a prévu la construction d'un bassin d'orage eaux de pluie avant le raccordement sur le ruisseau du Guertechin car celui-ci n'a pas la capacité d'évacuer toutes les eaux en cas d'orage important.
Pour les eaux usées, celles-ci vont se raccorder sur un égouttage avenue du Centenaire. Cette voirie appartient au MET et le réseau existant véhicule des eaux de pluie, de source et des eaux usées et n'est pas raccordé sur le collecteur de Hamme-Mille.
Il reste à l'administration communale et au MET à trouver une solution pour séparer les eaux claires et les eaux usées entre la gare des bus, l'avenue du Centenaire, le raccordement à la Néthen et au collecteur de Hamme-Mille au niveau de la chaussée de Louvain.
D'après les informations fournies par Monsieur le Bourgmestre, tous ces travaux seront terminés pour 2012.
Dès lors, les eaux usées du lotissement seront donc bien dirigées vers la station d'épuration de Hamme-Mille en 2012.";

Vu l'avis références 20095/E/078/MOD/01, transmis le 27 juillet 2009, par la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables, libellé comme suit :
"L'objet de la demande consiste en un lotissement assez conséquent (50 lots à bâtir).
Après examen, il apparaît qu'une note de calcul a été étudiée au sujet de l'écoulement et de la récolte des eaux de pluie et de ruissellement.
Il est, en autre, prévu pour chaque habitation une citerne de récolte des eaux pluviales des toitures permettant un usage domestique de ces eaux.
Chaque lot bâti comprend une citerne tampon de récolte des eaux pluviales qui aura pour but de retarder l'irruption des eaux de pluie dans le réseau séparatif.
La capacité minimale de la citerne tampon sera de 5.000 litres et il en est de même pour la citerne d'usage.
Un bassin d'orage sera construit pour récolter tout le surplus de ces eaux de pluie.
La taille de ce bassin d'orage sera de 26,5 m. de long sur 12,5 m. de largeur et de 1,50 m. de profondeur plus une marge de sécurité de 0,25 m. de profondeur.
Sa capacité de retenue sera donc de ± 600 m³ et la vidange sera régulée par un tuyau de 315 mm de diamètre; lequel permet d'évacuer 85 litres seconde avec une pente de 1 %.
Le raccordement de ce trop plein sera effectué dans le ruisseau "Le Guertechin" portant le n° 2.170 et classé en 3ème catégorie.
Dès lors, ce raccordement est soumis à l'approbation du Conseil provincial de la Province du Brabant wallon. Il est donc indispensable de demander aux requérants d'introduire un dossier conformément aux instructions; lequel doit comprendre un plan de l'ouvrage à construire avec les mesures adéquates de protection des berges du petit ruisseau.
Je n'ai pas d'autres remarques à formuler à l'encontre du projet.";

Considérant que le Collège communal de Grez-Doiceau n'a pas émis d'avis dans les délais prescrits; que son avis est dès lors réputé favorable;

Vu les avis et devis transmis par les sociétés distributrices (BELGACOM et VOO);

Vu l'avis références BE/LOTIMP/96271/vst, émis le 15 juillet 2009, par la Société SEDILEC, Avenue Jean Monnet, 2 à 1348 Louvain la Neuve, communiquant les possibilités d'équipement du terrain dont question à charge du lotisseur, à savoir :
- cession gratuite d'un local destiné à l'équipement d'une cabine à haute tension.
  La parcelle destinée à l'implantation du poste de transformation devra impérativement être reprise au plan du permis de lotir;
- extension des réseaux d'électricité basse tension et haute tension, du réseau de gaz et du réseau d'éclairage public;
- intervention du lotisseur dans les frais d'extension du réseau d'électricité, du réseau de gaz et du réseau d'éclairage public, par le paiement d'un forfait par lot, ainsi que la fourniture des candélabres et des armatures;
- le poste relatif à l'éclairage public sera à préciser par l'administration communale quant aux choix des potelets et luminaires;
- un local technique par immeuble à appartements sera mis à disposition pour le placement des compteurs électriques et gaz. Des gaines de réserve pour les différents fluides sont à prévoir entre le local "compteurs" et la limite de propriété. Le lotisseur doit s'engager à donner son accord de principe pour une servitude de passage destinée aux canalisations, personnel ORES, véhicules et outillage. Le mesurage et les frais notariaux sont à charge du lotisseur;
- prise en charge par le lotisseur des frais de déplacement éventuel des installations;

Considérant que la SWDE n'a pas émis d'avis dans les délais prescrits; que son avis est dès lors réputé favorable;

Vu le rapport prévention, références BEAU 2009/0166, établi par le Service régional d'Incendie de Jodoigne en date du 15 juillet 2009, reprenant les mesures de sécurité et de protection contre les incendies requises dans le cadre du projet du nouveau lotissement, notamment les prescriptions qui concernent les aménagements de sécurité des voiries et voies d'accès et les ressources en eau d'extinction, qui stipule entre autre que :
'aménagement de la voirie au droit des carrefours et de plusieurs virages ne respecte pas le rayon de braquage minimal demandé pour permettre la circulation des véhicules du service d'Incendie.
L'accès à la zone de cour ouverte du lot n° 20 ne permet pas aux véhicules du service d'Incendie de manœuvrer dans de bonnes conditions et doit être modifié.";

Considérant que les aménagements de voirie demandés au droit des carrefours et de plusieurs virages n'impliquent aucune modification des alignements projetés entre le futur domaine public de la voirie et les futures propriétés privées;

Considérant cependant qu'il convenait que les plans du projet de lotissement soient adaptés au niveau du lot 20, afin de rencontrer les impositions du service régional d'Incendie de Jodoigne en matière d'accès des véhicules d'incendie;

Vu l'article 116 § 6 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, qui stipule notamment que :
- préalablement à la décision finale du Collège communal, le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs;
- le Collège communal peut soumettre les plans modificatifs à de nouvelles mesures de publicité et à l'avis de la Commission communale;

Considérant que les modifications à réaliser étaient relativement minimes et qu'elles ne remettaient pas en cause l'esprit du projet global;

Vu sa délibération du 21 septembre 2009, décidant :
- que le demandeur devra introduira sans délai, les plans modificatifs en huit exemplaires et le cas échéant, un complément des formulaires annexés aux dossiers de la demande de permis de lotir et de la demande de modification du permis de lotir n° 106/FL/10;
- que dès réception des plans et documents modificatifs éventuels, ceux-ci seront soumis à l'avis de la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité et du Conseil communal;

Vu les plans du projet de lotissement modifiés au niveau du lot 20, transmis à l'administration communale par Monsieur Michel VANDER LINDEN, auteur de projet, en date du 24 septembre 2009;

Vu le nouveau rapport prévention références BEAU 0215, transmis le 29 septembre 2009, par le Service régional d'Incendie de Jodoigne, suite aux plans modifiés transmis par l'auteur de projet, qui stipule entre autre que les plans modifiés pour l'aménagement de la voirie respecte le rayon de braquage minimal demandé pour permettre la circulation des véhicules du service d'Incendie.
Il y a lieu toutefois de respecter lors de la construction la prescription de résistance de 15 tonnes minimum par véhicule dont 5 tonnes sur l'essieu avant et 10 tonnes sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 5 mètres pour permettre aux engins aériens des services d'incendie d'accéder aux façades des immeubles à appartements.
Le projet de lotissement (plans modifiés) respecte les recommandations du service d'Incendie à condition d'installer les bornes aériennes d'incendie aux endroits indiqués par le service.";

Vu l'avis favorable émis à l'unanimité, par la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité, lors de sa séance du 29 septembre 2009, sur le contenu de l'étude d'incidences et sur l'opportunité environnementale des projets de demandes de permis de lotir et de modification de permis de lotir susvisées, sous réserve :
- du respect de l'ensemble des recommandations émises par le Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD);
- un membre présent émet une réserve quant au problème de mobilité et à la possibilité de profiter du projet de lotissement pour réaliser un "by-pass" RN 25/RN91 à proximité de Hamme-Mille, afin d'écarter définitivement le projet du contournement nord de Hamme-Mille;
- un membre présent émet une réserve quant à la performance énergétique des bâtiments projetés;
- un membre présent émet une réserve sur le dimensionnement et la capacité de stockage du bassin d'orage, son raccordement au ruisseau du Guertechin, l'état et la capacité du pertuis, son entretien futur et sa vidange régulière;

Vu l'avis favorable émis à l'unanimité, par la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité, lors de sa séance du 29 septembre 2009, sur la demande de permis de lotir, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions et prescriptions émises par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon, par l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements, par la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables, par le Service régional d'Incendie de Jodoigne, et par les sociétés distributrices (SWDE, Société ORES, Société VOO, Société BELGACOM);

Vu l'avis émis le 22 septembre 2009, par le Service du Cadre du Vie, sur le contenu de l'étude d'incidences relative aux projets de permis de lotir et de modification du permis de lotir 106/FL/10, libellé comme suit :
"Le Service a apprécié l'analyse menée et adhère aux recommandations qui y sont présentées.
Il propose au Collège communal d'approuver le rapport d'incidences sur l'environnement du dit projet et d'inviter l'auteur de projet de la demande de permis de lotir à répondre aux suggestions de l'étude d'incidences.";

Vu le Code susvisé, notamment l'article 129 bis;

Considérant qu'il appartient au Conseil communal de délibérer sur l'ouverture d'une nouvelle voirie communale;

Vu la délibération du Conseil communal du 19 octobre 2009 :
- prenant connaissance des résultats de l'enquête publique;
- décidant d'approuver le tracé des voiries, sentiers piétons, espaces verts et bassin d'orage à réaliser dans le cadre des demandes introduites par la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, Chaussée de Wavre, n° 17 à 1390 Grez-Doiceau, relatives aux projets suivants :
  - lotissement d'un terrain d'une superficie d'environ 5,5 Ha et visant à la création de 50 lots destinés à la construction de 42 habitations unifamiliales, d'immeubles à appartements (pour un total de 32 appartements) et d'activités de professions libérales, commerces, bureaux, équipements collectifs ou de service public à portée locale;
  - modification du permis de lotir n° 106/FL/10, non périmé, autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 17 mai 1977, en vue de la création de 14 nouveaux lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales;

  à l'endroit suivant : parcelles de terrain sises à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, Chaussée de Namur, cadastrées 2ème Division, Section C, numéros 302/C2, 302/P, 302/A2, 303/D, 302/D2, 301/D, 302/Z, 302/Y et 302/A2;
  conformément aux plans, au cahier spécial des charges et au métré estimatif élaborés par la sprl URBATTOP, auteur de projet technique, et aux termes de la convention/engagement de rétrocession signée par le lotisseur, SOUS RESERVE :
  1°) du respect de l'ensemble des recommandations émises par le Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD);
  2°) du respect des prescriptions relatives aux aménagements de la voirie d'accès et aux ressources en eau d'extinction, énumérées dans le rapport prévention références BEAU 0215, transmis le 29 septembre 2009, par le Service régional d'Incendie de Jodoigne, suite aux plans modifiés transmis par l'auteur de projet;
  3°) du respect de l'ensemble des conditions et prescriptions émises par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon, par l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements, par la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables et par les sociétés distributrices (Société ORES, Société VOO, Société BELGACOM);
  4°) de soumettre à l'avis préalable du Collège communal le projet complet d'aménagement des espaces verts, des terrains de sport et du bassin d'orage;
  5°) de soumettre à l'avis préalable du Collège communal le projet complet d'aménagement de la voirie à créer en zone 30 Km/H;

6°) que tous les travaux soient réalisés sous la surveillance du service technique communal des travaux.
Le contrôleur des travaux communal est habilité pour constater tout manquement et ordonner sur place toutes les mesures qu'il juge nécessaires pour que les travaux soient menés à bonne fin.
Les travaux seront réceptionnés par le même service.

- décidant que l'exécution à ses frais de tous les travaux d'infrastructure et d'équipement du lotissement est imposée au lotisseur, à savoir :
  - les travaux d'aménagement et d'équipement des voiries et sentiers à créer;
  - les travaux d'égouttage y compris la reprise des eaux usées du quartier du Chabut;
  - les canalisations d'eau potable;
  - le réseau électrique et l'installation d'une cabine haute-tension sur terrain réservé à cet effet;
  - le réseau d'éclairage public;
  - le réseau de gaz naturel;
  - les câbles de télédistribution et de télécommunication;
  - les plantations à réaliser dans le lotissement et l'aménagement des espaces verts et terrains de sport;
  - la réalisation du bassin d'orage;
  - la signalisation routière y compris les plaques de rue et l'aménagement de la voirie en zone 30 Km/H et tous les aménagements de sécurité jugés nécessaires du fait de la création du lotissement;

Vu la configuration des lieux et le cadre environnant, bâti ou non bâti;

Vu la note explicative élaborée par l'auteur de projet et jointe au dossier de demande de permis de lotir, énumérant les recommandations de l'étude d'incidences et les modifications apportées au projet suite à ces recommandations;

Considérant que dans l'ensemble, l'étude d'incidences soulève et répond aux incidences du projet sur l'environnement;

Considérant que la plupart des remarques, suggestions et demandes faites par l'auteur de projet de l'étude d'incidences ont été intégrées aux projets de permis de lotir et de modification du permis de lotir;

Considérant que le projet permettra l'accueil de plusieurs générations (habitations et appartements de 2 à 5 chambres, ascenseurs dans les immeubles à appartements pour personnes âgées et à mobilité réduite); que les espaces publics y seront conviviaux;

Considérant qu'il a été répondu aux demandes de l'auteur de projet de l'étude d'incidences quant au nombre d'emplacements de stationnement à prévoir;

Considérant que, comme le démontre l'étude d'incidences, le projet étant largement intergénérationnel, les problèmes soulevés dans le cadre de l'enquête publique par rapport à la mobilité sont surestimés; les habitants du nouveau quartier ne quittant pas le lotissement aux mêmes heures;

Considérant que la possibilité de créer un "by-pass" RN 25/RN91 a été envisagée afin d'écarter définitivement le projet du contournement nord de Hamme-Mille et de désengorger le carrefour;

Considérant que cette liaison a été envisagée dans le cadre du Plan Intercommunal de Mobilité; que la création d'une nouvelle voirie à cet endroit était particulièrement difficile à concrétiser;

Considérant qu'un tel "by-pass" ne solutionnerait pas les problèmes de mobilité de Hamme-Mille;

Considérant que le flux de circulation le plus important est l'axe Wavre – Louvain et que cet axe est le nœud du problème actuel;

Considérant que les habitations bien orientées seront munies de panneaux solaires et photovoltaïques;

Considérant que les densités définies par le Règlement Communal d'Urbanisme ont été respectées;

Considérant que les hauteurs des immeubles à appartements respectent les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme;

Considérant que l'emplacement du terrain pour la petite infrastructure sportive a été explicitement choisi à l'écart des constructions, dans un creux du terrain, afin d'éviter les nuisances sonores, tout en restant visible depuis l'espace public;

Considérant que la capacité du bassin d'orage a été calculée; des citernes à eaux de pluie et des citernes tampons faisant office de petit bassin d'orage individuel seront prévues pour chaque habitation et pour les immeubles à appartements et auront un rôle de régulation en amont du bassin;

Considérant que les trottoirs auront une largeur de 1,50 m. et des bordures adaptées au passage des personnes à mobilité réduite;

Considérant que dans l'ensemble, le projet respecte les prescriptions du Schéma de Structure Communal et du Règlement Communal d'Urbanisme;

Vu les plans annexés à la demande de permis de lotir reprenant les projets des habitations et immeubles à construire;

Considérant que certaines constructions font l'objet de dérogations mineures aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme, énumérées et motivées dans la note explicative annexée au dossier de demande de permis de lotir;

Vu les prescriptions urbanistiques du lotissement élaborées par l'auteur de projet;

Considérant que ces prescriptions sont contraignantes, les zones des bâtisse étant clairement définies et des mitoyennetés obligatoires;

Considérant qu'elles visent à la construction d'habitations unifamiliales et d'immeubles en harmonie avec les caractéristiques du bâti traditionnel local;

Considérant que le projet est conforme à la destination générale de la zone et qu'il est susceptible de s'intégrer au cadre environnant, bâti ou non bâti;

Vu sa délibération du 27 novembre 2007, décidant :
- d'émettre un avis favorable sur le contenu de l'étude d'incidences sur l'environnement relative à la demande de permis de lotir susvisée, sous réserve du respect de l'ensemble des recommandations émises par le Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD);
- d'émettre un avis favorable sur la demande de permis de lotir susvisée, pour les motifs invoqués ci-dessus, sous réserve :
  - du respect de l'ensemble des suggestions et recommandations formulées par l'auteur de projet de l'étude d'incidences sur l'environnement;
  - du respect de l'ensemble des conditions et prescriptions émises par :
    - le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon,
    - l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements,
    - la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables,
    - le Service régional d'Incendie de Jodoigne,
    - par les sociétés distributrices (Société ORES, Société VOO, Société BELGACOM);
  - du respect de l'ensemble des conditions prescrites dans la délibération du Conseil communal du 19 octobre 2009;
  - de supporter toutes les charges inhérentes à l'infrastructure et à l'équipement du lotissement, ainsi qu'il est stipulé dans la délibération du Conseil communal susvisée;
  - de s'engager à respecter l'esprit et l'architecture des avant-projets de constructions annexés au dossier de demande de permis de lotir.
    Les conditions particulières relatives au caractère architectural et à l'implantation des bâtiments devront être mentionnées dans tout acte ou compromis de vente;
  - de soumettre à l'avis préalable du Collège communal des échantillons des matériaux de construction des habitations (briques de parement, matériau de couverture des toitures,...);
  - de céder gratuitement à la commune, quitte et libre de toute charge pour elle, les voies publiques, les espaces verts, leurs dépendances et les équipements publics, à la date qu'elle fixera et en tout cas, lors de la réception définitive des travaux.
    A cette fin, une garantie financière d'un montant de 50.000.-€ sera constituée par le lotisseur;

Vu les plans annexés à la demande de permis de lotir reprenant les projets des habitations et immeubles à construire;

Considérant que certaines constructions font l'objet de dérogations mineures aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme, énumérées et motivées dans la note explicative annexée au dossier de demande de permis de lotir; qu'une proposition motivée de dérogation n'a pas été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition n'est pas requise;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 30 novembre 2009 n'a pas été envoyée au Collège communal dans les 35 jours de sa demande; que la décision du fonctionnaire délégué est réputée favorable par défaut conformément à l'article 116 § 5, alinéa 2 du Code précité;

DECIDE :

Article 1 : - Le permis de lotir sollicité par la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, est octroyé.
Le titulaire du permis devra :

1°) respecter l'ensemble des recommandations émises par le Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD);

2°) respecter l'ensemble des suggestions et recommandations formulées par l'auteur de projet de l'étude d'incidences sur l'environnement;

3°) respecter les prescriptions relatives aux aménagements de la voirie d'accès et aux ressources en eau d'extinction, énumérées dans le rapport prévention références BEAU 0215, transmis le 22 septembre 2009, par le Service régional d'Incendie de Jodoigne, suite aux plans modifiés transmis par l'auteur de projet;

4°) respecter l'ensemble des conditions et prescriptions émises par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon, par l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements, par la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables et par les sociétés distributrices (Société ORES, Société VOO, Société BELGACOM), dans leurs avis respectifs reproduits ci-dessus;

5°) respecter l'ensemble des conditions prescrites dans la délibération du Conseil communal du 19 octobre 2009 dont l'avis est reproduit ci-dessus;

6°) supporter toutes les charges inhérentes à l'infrastructure et à l'équipement du lotissement, ainsi qu'il est stipulé dans la délibération du Conseil communal susvisée;

7°) s'engager à respecter l'esprit et l'architecture des avant-projets de constructions annexés au dossier de demande de permis de lotir.
Les conditions particulières relatives au caractère architectural et à l'implantation des bâtiments devront être mentionnées dans tout acte ou compromis de vente;

8°) soumettre à l'avis préalable du Collège communal des échantillons des matériaux de construction des habitations (briques de parement, matériau de couverture des toitures,...);

9°) soumettre à l'avis préalable du Collège communal le projet complet d'aménagement des espaces verts, des terrains de sport et du bassin d'orage;

10°) soumettre à l'avis préalable du Collège communal le projet complet d'aménagement de la voirie à créer en zone 30 Km/H;

11°) céder gratuitement à la commune, quitte et libre de toute charge pour elle, les voies publiques, les espaces verts, leurs dépendances et les équipements publics, à la date qu'elle fixera et en tout cas, lors de la réception définitive des travaux.
A cette fin, une garantie financière d'un montant de 50.000.-€ sera constituée par le lotisseur;

12°) notifier au Collège communal, par un extrait de l'acte certifié conforme par le Notaire ou le Receveur de l'Enregistrement, la preuve de la vente ou location pour plus de neuf ans des parcelles du lotissement et ce, dans le mois de la signature.
A ce document, sera joint le procès-verbal d'abornement de la parcelle considérée.

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

Article 3 : - Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste 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, du Patrimoine et de l'Energie – DGO4.

A Beauvechain, le 22 janvier 2010.

PAR LE COLLEGE :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal f.f.,

Benoit VERMEIREN

COMMUNE DE BEAUVECHAIN BRABANT WALLON

Le Bourgmestre,

Marc DECONINCK

Annexe 1.

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

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste 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. 452/13. Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.
Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du Collège communal.

Art. 108. § 1er. Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :

1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;

au plan communal ou au permis de lotir;

3° au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;

4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;

5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

§ 2. Le fonctionnaire délégué peut également 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 :

1) *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;*
2) *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;
4) *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;*
5) *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;*
6) *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. 119. §2. Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé simultanément au demandeur et au Collège communal.

3) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 98. Lorsque le permis de lotir n'implique pas de charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque des actes visés à l'article 89, § 1er, alinéa 3, portant sur au moins un tiers des lots n'ont pas été enregistrés dans le délai de cinq ans de sa délivrance.
La preuve est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Art. 99. Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.
Le permis est également périmé si, dans ce même délai, le titulaire n'a pas exécuté les charges d'urbanisme ou fourni les garanties financières imposées.

Art. 100. Lorsque la réalisation du permis de lotir 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. 101. La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

5) MODIFICATION DU PERMIS

Art. 102. A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.
Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.
Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande.
Les réclamations sont introduites au Collège communal, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.
La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 3.

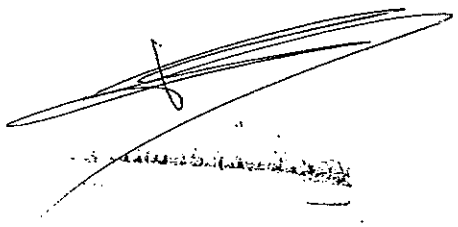
Art. 105. La modification du permis de lotir n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis de lotir dont la modification est demandée.

6) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE DE VOIES DE COMMUNICATION

Art. 95. Nul ne peut procéder à la division autorisée par le permis de lotir ou une phase de celui-ci impliquant des charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de
celles-ci, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les 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 notifié au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet copie de ce certificat au fonctionnaire délégué.
Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotissement 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.

Enregistré à Jodoigne,
le 10 MAI 2011
vol. 105 fo 34 case 26
rôles renvois
Reçu : cinq cents (25)

L'Inspecteur principal,



2e annexe au 729/11

Province du Brabant wallon. N° Réf. : MC/-1.777.816.3.511/MPL 169 Bis/S124. FORMULAIRE C
Commune de BEAUVECHAIN. Annexe 31

DECISION D'OCTROI DE LA MODIFICATION DU PERMIS DE LOTIR.

REGISTRE PERMIS DE LOTIR N° MPL 169 Bis. **Réf. n° Urbanisme :H-M – 106/FL/10.**

LE COLLEGE COMMUNAL,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1123-23;

Vu le Code de l'Environnement, en ce qu'il concerne le système d'évaluation des incidences sur l'environnement, soit les articles D62 et suivants et les articles R52 et suivants;

Considérant que la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, Chaussée de Wavre, n° 17 à 1390 Grez-Doiceau, mandaté par Monsieur Christian DELTOUR, Madame Laurence DELTOUR et Monsieur Benoît DELTOUR, propriétaires du lot 1, Monsieur Jean-Claude DE WINKELEER et Madame Christelle CHABOT, propriétaires du lot 2, et Madame Marie-Jeanne VACHER, propriétaire du lot 3 du lotissement, a introduit une demande de modification du permis de lotir n° 106/FL/10, non périmé, autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 17 mai 1977, relatif aux biens sis à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, Chaussée de Namur, cadastrés 2ème Division, ection C, numéros 302/Z, 302/Y et 302/A2, en vue de la création de 14 nouveaux lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales;

Considérant que la demande complète de permis de lotir a été transmise à l'administration communale le 18 mai 2009; qu'elle a fait l'objet d'un accusé de réception transmis par recommandé à la date du 10 juin 2009;

Vu l'arrêté du 1er août 2008 de Monsieur le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial, octroyant pour une durée de quatre ans, à Monsieur Olivier CHENU, auteur de projet, l'agrément pour l'élaboration ou la révision des plans communaux d'aménagement et des plans de lotissement, conformément aux articles 279 à 283/4 du Code susvisé;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat, avec une petite partie à front de la chaussée de Namur, dans un périmètre de réservation pour un projet routier, au plan de secteur de Jodoigne-Wavre-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le projet n'est pas situé dans un site Natura 2000, ni à proximité directe d'un site Natura 2000;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Vu la cartographie de l'aléa d'inondation du sous-bassin hydrographique Dyle-Gette, dressée dans le cadre du plan P.L.U.I.E.S. par le Ministère de la Région Wallonne le 13 juillet 2006;

Considérant que les parcelles concernées ne sont pas situées dans une zone d'aléa d'inondation;

Considérant que les parcelles numéros 302/Z et 302/Y sont situées en zone d'habitat de type semi-urbain, avec une petite partie à front de la chaussée de Namur, dans un périmètre de réservation pour un projet routier, et que la parcelle numéro 302/A2 est située en zone d'habitat de type résidentiel, au Schéma de Structure Communal adopté définitivement par le Conseil communal lors de sa séance du 27 mars 2006 et d'application depuis le 09 juillet 2006;

Considérant que le périmètre de réservation pour le contournement de Tourinnes-la-Grosse a fait l'objet d'une proposition de suppression dans le cadre du Schéma de Structure Communal; laquelle proposition a été visée favorablement par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon;

Considérant que les parcelles numéros 302/Z et 302/Y sont situées dans l'aire de bâti semi-urbain et que la parcelle numéro 302/A2 est située dans l'aire de bâti résidentiel au Règlement Communal d'Urbanisme adopté définitivement par le Conseil communal lors de sa séance du 27 mars 2006, approuvé par arrêté du 31 juillet 2006 du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial, publié au Moniteur belge le 20 septembre 2006 et d'application depuis le 30 septembre 2006;

Vu l'arrêté ministériel du 15 janvier 2007, décidant que la commune de Beauvechain, entre en régime de décentralisation en matière d'urbanisme, attendu que les conditions visées à l'article 107 § 1er, alinéa 1er, 3° du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine sont simultanément réunies, entré en vigueur le 08 mars 2007;

Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 06 décembre 2006, modifiant le Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau, relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires;

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 Conseil communal en sa séance du 15 septembre 2003 et adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 10 novembre 2005, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif;

Vu le dossier concomitant de la demande de permis de lotir introduite par la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, Chaussée de Wavre, n° 17 à 1390 Grez-Doiceau, relatif au projet de lotissement d'un terrain d'une superficie d'environ 5,5 Ha et visant à la création de 50 lots destinés à la construction de 42 habitations unifamiliales, d'immeubles à appartements (pour un total de 32 appartements) et d'activités de professions libérales, commerces, bureaux, équipements collectifs ou de service public à portée locale, avec ouverture d'une nouvelle voirie d'accès et de chemins piétons et aménagement d'espaces verts et d'un bassin d'orage, sur le bien sis à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, Chaussée de Namur, cadastré 2ème Division, Section C, numéros 302/C2, 302/P, 302/A2, 303/D, 302/D2, 301/D;

Considérant que ces projets relèvent de la catégorie B en application de l'article D.29-1 du Livre Ier du Code de l'Environnement et qu'ils ont fait l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement en application de l'article D.66 § 2 et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002, arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées;

Considérant que les demandeurs et l'auteur de projet ont fait choix du bureau d'études "Aménagement s.c., Chaussée de La Hulpe, 177 – Bte 5 à 1170 Bruxelles, comme auteur de projet pour réaliser l'étude d'incidences sur l'environnement préalable à l'introduction du permis de lotir;

Considérant que le mardi 22 avril 2008, la réunion de consultation du public, préalable à l'étude d'incidences sur "environnement a été tenue à la maison de village de Hamme-Mille;

Considérant que toute personne pouvait, dans un délai de 15 jours à dater du jour de la réunion susvisée, émettre ses observations et suggestions destinées à la réalisation de l'étude d'incidences en les adressant par écrit au Collège communal et en adressant copie aux demandeurs, à savoir la Société La Fresnaye S.A., dont le siège est établi à 1390 Bossut-Gottechain, Chaussée de Wavre, n° 17 et Monsieur et Madame GAY, demeurant à 1320 Hamme-Mille, rue Elie Degueldre, n° 5;

Vu le procès-verbal de la réunion de consultation du mardi 22 avril 2008;

Considérant que le projet a été réalisé sur base de la "Charrette urbanistique" qui s'est tenue du 11 au 14 septembre 2007;

Considérant que la demande de modification du permis de lotir et le projet concomitant de demande de permis de lotir ont fait l'objet d'une enquête publique, conformément aux dispositions des articles D.29-7 à D.29-21 du Livre I du Code de l'Environnement, du 23 juin 2009 au 31 août 2009;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique du 31 août 2009, duquel il résulte que les projets en question ont donné lieu aux observations ou réclamations suivantes :

Lettres introduites pendant la durée de l'enquête publique :

1. une lettre datée du 10 juillet 2009 et déposée à l'administration communale le même jour, de Monsieur Fabien PIRET, demeurant à 1320 Hamme-Mille, rue du Brugeron, n° 21, faisant part de ses desiderata par rapport aux projets de lotissement et modification de permis de lotir, à savoir :
   - le placement d'un passage pour piétons pour la traversée de la chaussée, à hauteur de l'entrée du lotissement en projet;
   - le ralentissement des véhicules qui entrent dans Hamme-Mille, via cette chaussée, d'une manière ou d'une autre;
2. une lettre datée du 23 août 2009 et parvenue à l'administration communale le 25 août 2009, de Madame Claudine PANNIEZ, demeurant à 1320 Hamme-Mille, Chaussée de Namur, n° 25, faisant part de ses observations par rapport aux projets susvisés, à savoir :
   - le projet, en plein centre du village, est énorme tant en superficie qu'en nombre d'habitations et d'immeubles divers, et ne sera pas sans conséquences pour la population;
   - son habitation ancienne, reprise à l'inventaire du Patrimoine architectural de Wallonie, est proche de la chaussée et du carrefour formé par les RN 25 et 91 et se dégrade suite aux chocs et vibrations engendrés par le trafic intense, qui sera fortement augmenté par le nouveau projet d'habitations et d'immeubles commerciaux. De plus, le chantier important va provoquer le passage d'un lourd charroi;
   - il serait plus judicieux de prévoir un accès routier vers l'avenue du Centenaire et la chaussée vers Wavre qui comportent peu d'habitations, voire même plus en amont sur cette chaussée puisque tous les terrains appartiennent aussi au demandeur, plutôt que de ramener la majorité du trafic de la chaussée de Namur vers le carrefour, alors que la Poste et l'école CARITAS sont des points délicats;
   - il faudrait peut-être envisager de scinder le trafic par une voirie à sens unique;
   - si le village doit évoluer, il doit le faire dans le bien de tous;
3. une lettre datée du 29 juillet 2009 et parvenue à l'administration communale le 28 août 2009, de Monsieur Luc ALGOET, demeurant à 1370 Jodoigne, rue du Soldat Larivière, n° 82, propriétaire de l'habitation sise à 1320 Hamme-Mille, Chaussée de Namur, n° 10, énumérant les points qui lui posent problème en ces projets, à savoir :
   - l'aménagement d'un chemin pédestre entre le lotissement projeté et la gare des bus, qui passera à l'arrière de sa propriété, est louable mais semble une mauvaise idée, pour les motifs suivants :

- vu la configuration des lieux, ce chemin isolé, qui sera peut-être mal éclairé et qui ne sera pas surveillé, engendrera pour les riverains, un profond sentiment d'insécurité (vandalisme, agressions, trafics,...);
- il pourrait aussi générer des nuisances sonores car s'il est praticable aux piétons et vélos, il sera difficile de l'interdire aux motos;
- si ce chemin est suffisamment bien aménagé, il pourrait être transformé à court, moyen ou long terme en une voirie permettant le passage de véhicules motorisés permettant la jonction entre la chaussée de Namur et la chaussée de Wavre et d'ainsi éviter le carrefour;

- deux surfaces de plus de 300 m² sont prévues avec une hauteur sous corniche supérieure aux autres bâtiments du lotissement (7,5 m.) :
  - pourquoi ne pas garder une certaine cohésion entre les bâtiments et ainsi déroger aux règles urbanistiques;
  - 300 m² est la superficie nécessaire à l'implantation de moyennes surfaces commerciales du type GB Partner ou Proxi Delhaize; les commerces ont toujours été rassemblés sur la chaussée de Louvain et il serait malvenu d'implanter ce genre de magasins sur la chaussée de Namur;
  - l'implantation de ces commerces engendrerait un trafic plus intense, ainsi que, pour peu qu'ils puissent être ouverts le dimanche, des nuisances sonores aux riverains et nouveaux habitants;
  - des emplacements de parcage en suffisance pour ce type de commerce ne sont pas prévus au projet;
- pour un projet de cette envergure, le nombre d'emplacements de parcage a été calculé sans places surnuméraires et d'une manière générale, le stationnement des véhicules risque de créer des nuisances indésirables pour les riverains (nuisances sonores, dépôts de déchets, squattage des emplacements de parking actuels des riverains, destruction des accotements non stabilisés de la chaussée de Namur); une solution de stationnement global sur la surface même du lotissement doit être prévue;
- le rejet des eaux usées dans le petit cours d'eau "Le Guertechin" reste problématique tant que le MET n'a pas réalisé les travaux de modification de l'égouttage au niveau du carrefour;
- les eaux usées devront être traitées à la sortie du lotissement dans une station d'épuration prévue à cet effet; ce qui évitera le placement d'un égouttage dans le bois de peupliers et ainsi la destruction d'une partie de la faune et de la flore;
- malgré la volonté communale d'augmenter la densité de population sur Hamme-Mille afin de sauvegarder le caractère rural des autres villages de la commune, les riverains de la chaussée de Namur ont la volonté de sauvegarder le caractère villageois de leur environnement;

4. une lettre datée du 24 août 2009 et déposée à l'administration communale le 28 août 2009, de Action Environnement asbl, rue du Moulin à Eau, 19 à 1320 Beauvechain, représentée par Monsieur Eric WYNS et Monsieur Erik CUYTERS, administrateurs, faisant part des remarques et suggestions de leur association, à savoir :
   - il est constaté avec satisfaction une cohérence architecturale entre les deux projets, dans le respect du bâti hesbignon;
   - il s'agit d'un bon recentrage de l'habitat, évitant le mitage des campagnes;
   - le projet a été réalisé dans un souci de développement durable : liaison piétonne vers les commerces et la gare des bus, normes d'isolation plus exigeantes, traitement des eaux usées y compris du quartier du Chabut, implantation des futures constructions favorable au placement de capteurs solaires qui devraient être obligatoires lors de la construction des habitations bien exposées;
   - le projet entraînera par contre de gros problèmes de mobilité, risquant de congestionner le carrefour et de rendre dangereux l'espace devant l'école Caritas et les autres commerces existants;
   - l'association rappelle ses avis et propositions faits dans le cadre de l'élaboration du Plan Intercommunal de Mobilité quant au réaménagement global de la structure routière de Hamme-Mille afin d'assurer à la fois la suppression définitive du contournement Nord de Hamme-Mille, la fluidification durable du trafic de transit, la régulation du trafic de fuite, la desserte du quartier du Chabut et de son réservoir de terrains bâtissables et l'accessibilité des commerces par les véhicules, les cyclistes et les piétons;
   - il conviendrait de profiter de l'urbanisation du Chabut pour réaliser un "by-pass" RN 25/RN91 à proximité de Hamme-Mille, afin d'écarter définitivement le spectre du contournement nord ou sud de Hamme-Mille qui signerait la fin de la ruralité de notre région;
   - en désaccord avec le point 3.1.6 de l'étude d'incidences, le tracé de ce contournement devrait être défini en fonction du projet de lotissement, quitte à en réduire l'ampleur;
   - ce "by-pass" permettrait de désengorger le carrefour et de sécuriser les abords de l'école Caritas et les entrées du lotissement pourraient se faire à partir de cette voirie; il serait un mal nécessaire pour le long terme et dans un souci de développement durable et responsable de notre région rurale;

5. une lettre datée du 30 août 2009 et parvenue à l'administration communale le 31 août 2009, de la Locale écolo de Beauvechain, dont le siège est établi à 1320 Nodebais, Chemin des Sœurs, n° 12/A, faisant part de leurs remarques et suggestions, à savoir :
   - pour les deux projets, il y aura un total de 87 logements, soit statistiquement 160 véhicules; ce qui amènera un renforcement des difficultés au niveau du carrefour de Hamme-Mille;
   - le refus de réaliser un contournement du carrefour par le MET et les autorités communales semble trop rapide;
   - le lotissement pourrait être revu en fonction d'un liaison à réaliser entre la chaussée de Namur et l'avenue du Centenaire;
   - il conviendrait d'attendre la fin des travaux de réaménagement du carrefour de Hamme-Mille, qui provoqueront suffisamment de problèmes, pour la réalisation du lotissement;
   - si l'étude d'incidences ne voit pas de problème majeur à l'unique accès du lotissement sur la chaussée de Namur, cela risque d'encore compliquer le débouché de la rue Gabriel Marcelier, déjà difficile actuellement aux heures de pointe;

- la présence des deux sentiers piétonniers est approuvée;
- il s'agit à nouveau, comme la plupart des gros lotissements de Hamme-Mille, d'un projet clos, en contradiction avec le Règlement Communal d'Urbanisme;
- la surface réservée aux rencontres et loisirs est beaucoup plus faible dans ce projet que dans celui du "Brugeron" : un seul petit espace central réservé à un terrain de pétanque; le second espace vert étant situé en limite extérieure du lotissement, du côté opposé à son entrée, sera moins attractif;
- la construction simultanée d'une telle quantité de logements empêchera l'intégration progressive des habitants au sein du village;
- tant l'imposition de l'orientation du sens de faîtage que les prescriptions urbanistiques du lotissement seront un frein à la construction d'habitations passives ou à faibles consommations, alors que les consommations responsables devraient être encouragées voire même imposées;

Considérant que les dossiers susvisés ont été transmis en date du 02 juillet 2009, au Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD) pour avis sur la qualité de l'étude d'incidences et sur l'opportunité environnementale du projet;

Vu l'avis références CWEDD/09/AV.1405, transmis le 25 août 2009, par le Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD), qui stipule notamment que :
"Le Conseil estime que l'auteur a livré une étude de qualité satisfaisante. L'autorité y trouvera les éléments pour prendre sa décision.
Sous réserve du respect du Plan de secteur, le Conseil remet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où les recommandations de l'auteur et du CWEDD sont prises en compte.
Le CWEDD fait siennes les recommandations de l'auteur et insiste particulièrement sur les suivantes :
- réalisation de repérages complémentaires afin d'envisager le rejet des eaux usées dans le réseau existant plutôt que dans le ruisseau de Guertechin en attendant la mise en route de la STEP;
- réduction de la hauteur des immeubles à appartements du lot 20 dont l'impact paysager sur le hameau du Chabut n'est pas négligeable (cette recommandation suivie par le demandeur);
- préservation des chênes isolés au sud-ouest en augmentant la zone de recul au sein du lot 20 (cette recommandation suivie par le demandeur);
- modification du tracé de l'égouttage afin de préserver le chêne isolé à proximité du bassin d'orage;
Le CWEDD recommande également :
- de revoir l'orientation de certains faîtages afin d'augmenter le ratio d'immeubles bien orientés pour le captage de l'énergie solaire;
- de préciser à qui incombe l'entretien du bassin d'orage. Ce point est d'autant plus sensible que celui-ci est en zone humide et que l'auteur d'étude en recommande une vidange régulière."

Considérant que les projets susvisés ont été transmis pour avis en date du 02 juillet 2009 :
- au Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon,
- à l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements,
- à la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables,
- au Service régional d'Incendie de Jodoigne;
- au Collège communal de la Commune voisine de Grez-Doiceau,
- aux sociétés distributrices (SWDE, Société ORES, Société VOO, Société BELGACOM);

Vu l'avis références D143/7.1/2452, transmis le 13 août 2009, par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon;

Vu l'avis références 09/08/MH/ee/689, transmis le 28 août 2009, par l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements;

Vu l'avis références 20095/E/078/MOD/01, transmis le 27 juillet 2009, par la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables;

Considérant que le Collège communal de Grez-Doiceau n'a pas émis d'avis dans les délais prescrits; que son avis est dès lors réputé favorable;

Vu les avis et devis transmis par les sociétés distributrices (BELGACOM, SEDILEC et VOO);

Considérant que la SWDE n'a pas émis d'avis dans les délais prescrits; que son avis est dès lors réputé favorable;

Vu le rapport prévention, références BEAU 2009/0167, établi par le Service régional d'Incendie de Jodoigne en date du 15 juillet 2009, reprenant les mesures de sécurité et de protection contre les incendies requises dans le cadre du projet de modification du permis de lotir n° 106/FL/10, notamment les prescriptions qui concernent les aménagements de sécurité des voiries et voies d'accès et les ressources en eau d'extinction, qui stipulait entre autre que :
"L'aménagement de la voirie entre les lots MPL3 et MPL14 ne respecte pas le rayon de braquage minimal demandé pour permettre la circulation des véhicules du service d'Incendie et doit être modifié.
L'aménagement de la voirie pour les lots MPL15 et MPL16 est inexistant et doit être réalisé.";

Considérant que les aménagements de voirie demandés au droit des carrefours et de plusieurs virages n'impliquent aucune modification des alignements projetés entre le futur domaine public de la voirie et les futures propriétés privées;

Considérant que les lots MPL15 et MPL16 sont existants et inchangés; qu'ils sont accessibles directement via la Chaussée de Namur;

Considérant cependant qu'il convenait que les plans du projet de modification du permis de lotir n° 106/FL/10 soient adaptés au niveau des lots MPL 3 et MPL 14, afin de rencontrer les impositions du service régional d'Incendie de Jodoigne en matière d'accès des véhicules d'incendie;

Vu l'article 116 § 6 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, qui stipule notamment que :
- préalablement à la décision finale du Collège communal, le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs;
- le Collège communal peut soumettre les plans modificatifs à de nouvelles mesures de publicité et à l'avis de la Commission communale;

Considérant que les modifications à réaliser étaient relativement minimes et qu'elles ne remettaient pas en cause l'esprit du projet global;

Vu sa délibération du 21 septembre 2009, décidant :
- que le demandeur devra introduira sans délai, les plans modificatifs en huit exemplaires et le cas échéant, un complément des formulaires annexés aux dossiers de la demande de permis de lotir et de la demande de modification du permis de lotir n° 106/FL/10;
- que dès réception des plans et documents modificatifs éventuels, ceux-ci seront soumis à l'avis de la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité et du Conseil communal;

Vu les plans du projet de modification du permis de lotir n° 106/FL/10 modifiés au niveau des lots MPL 3 et MPL 14, transmis à l'administration communale par Monsieur Michel VANDER LINDEN, auteur de projet, en date du 24 septembre 2009;

Vu le nouveau rapport prévention références BEAU 0215, transmis le 22 septembre 2009, par le Service régional d'Incendie de Jodoigne, suite aux plans modifiés transmis par l'auteur de projet, qui stipule entre autre que les plans modifiés pour l'aménagement de la voirie respecte le rayon de braquage minimal demandé pour permettre la circulation des véhicules du service d'Incendie.
Le projet de lotissement (plans modifiés) respecte les recommandations du service d'Incendie à condition d'installer les bornes aériennes d'incendie aux endroits indiqués par le service.";

Vu l'avis favorable émis à l'unanimité, par la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité, lors de sa séance du 29 septembre 2009, sur la demande de modification du permis de lotir susvisée,

Vu l'avis émis le 22 septembre 2009, par le Service du Cadre du Vie, sur le contenu de l'étude d'incidences relative aux projets de permis de lotir et de modification du permis de lotir 106/FL/10, libellé comme suit :
"Le Service a apprécié l'analyse menée et adhère aux recommandations qui y sont présentées.
Il propose au Collège communal d'approuver le rapport d'incidences sur l'environnement du dit projet et d'inviter l'auteur de projet de la demande de permis de lotir à répondre aux suggestions de l'étude d'incidences.";

Vu le Code susvisé, notamment l'article 129 bis;

Considérant qu'il appartient au Conseil communal de délibérer sur l'ouverture d'une nouvelle voirie communale;

Vu la délibération du Conseil communal du 19 octobre 2009 :
- prenant connaissance des résultats de l'enquête publique;
- décidant d'approuver le tracé des voiries, sentiers piétons, espaces verts et bassin d'orage à réaliser dans le cadre des demandes introduites par la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, Chaussée de Wavre, n° 17 à 1390 Grez-Doiceau, relatives aux projets suivants :
  - lotissement d'un terrain d'une superficie d'environ 5,5 Ha et visant à la création de 50 lots destinés à la construction de 42 habitations unifamiliales, d'immeubles à appartements (pour un total de 32 appartements) et d'activités de professions libérales, commerces, bureaux, équipements collectifs ou de service public à portée locale;
  - modification du permis de lotir n° 106/FL/10, non périmé, autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 17 mai 1977, en vue de la création de 14 nouveaux lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales;

  à l'endroit suivant : parcelles de terrain sises à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, Chaussée de Namur, cadastrées 2ème Division, Section C, numéros 302/C2, 302/P, 302/A2, 303/D, 302/D2, 301/D, 302/Z, 302/Y et 302/A2;
  conformément aux plans, au cahier spécial des charges et au métré estimatif élaborés par la sprl URBATTOP, auteur de projet technique, et aux termes de la convention/engagement de rétrocession signée par le lotisseur, SOUS RESERVE :
  1°) du respect de l'ensemble des recommandations émises par le Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD);
  2°) du respect des prescriptions relatives aux aménagements de la voirie d'accès et aux ressources en eau d'extinction, énumérées dans le rapport prévention références BEAU 0215, transmis le 29 septembre 2009, par le Service régional d'Incendie de Jodoigne, suite aux plans modifiés transmis par l'auteur de projet;
  3°) du respect de l'ensemble des conditions et prescriptions émises par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon, par l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements, par la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables et par les sociétés distributrices (Société ORES, Société VOO, Société BELGACOM);

4°) de soumettre à l'avis préalable du Collège communal le projet complet d'aménagement des espaces verts, des terrains de sport et du bassin d'orage;
5°) de soumettre à l'avis préalable du Collège communal le projet complet d'aménagement de la voirie à créer en zone 30 Km/H;
6°) que tous les travaux soient réalisés sous la surveillance du service technique communal des travaux.
Le contrôleur des travaux communal est habilité pour constater tout manquement et ordonner sur place toutes les mesures qu'il juge nécessaires pour que les travaux soient menés à bonne fin.
Les travaux seront réceptionnés par le même service.

- décidant que l'exécution à ses frais de tous les travaux d'infrastructure et d'équipement du lotissement est imposée au lotisseur, à savoir :
  - les travaux d'aménagement et d'équipement des voiries et sentiers à créer;
  - les travaux d'égouttage y compris la reprise des eaux usées du quartier du Chabut;
  - les canalisations d'eau potable;
  - le réseau électrique et l'installation d'une cabine haute-tension sur terrain réservé à cet effet;
  - le réseau d'éclairage public;
  - le réseau de gaz naturel;
  - les câbles de télédistribution et de télécommunication;
  - les plantations à réaliser dans le lotissement et l'aménagement des espaces verts et terrains de sport;
  - la réalisation du bassin d'orage;
  - la signalisation routière y compris les plaques de rue et l'aménagement de la voirie en zone 30 Km/H et tous les aménagements de sécurité jugés nécessaires du fait de la création du lotissement;

Vu sa délibération du 27 novembre 2009, décidant :
1°) d'émettre un avis favorable sur le contenu de l'étude d'incidences sur l'environnement relative à la demande de permis de lotir concomitante, sous réserve :
  - du respect de l'ensemble des recommandations émises par le Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD);
2°) d'émettre un avis favorable sur la demande de permis de lotir concomitante, sous réserve :
  - du respect de l'ensemble des suggestions et recommandations formulées par l'auteur de projet de l'étude d'incidences sur l'environnement;
  - du respect de l'ensemble des conditions et prescriptions émises par :
    - le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon,
    - l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements,
    - la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables,
    - le Service régional d'Incendie de Jodoigne,
    - par les sociétés distributrices (Société ORES, Société VOO, Société BELGACOM);
  - du respect de l'ensemble des conditions prescrites dans la délibération du Conseil communal du 19 octobre 2009;
  - de supporter toutes les charges inhérentes à l'infrastructure et à l'équipement du lotissement, ainsi qu'il est stipulé dans la délibération du Conseil communal susvisée;
  - de s'engager à respecter l'esprit et l'architecture des avant-projets de constructions annexés au dossier de demande de permis de lotir.
    Les conditions particulières relatives au caractère architectural et à l'implantation des bâtiments devront être mentionnées dans tout acte ou compromis de vente;
  - de soumettre à l'avis préalable du Collège communal des échantillons des matériaux de construction des habitations (briques de parement, matériau de couverture des toitures,...);
  - de céder gratuitement à la commune, quitte et libre de toute charge pour elle, les voies publiques, les espaces verts, leurs dépendances et les équipements publics, à la date qu'elle fixera et en tout cas, lors de la réception définitive des travaux. A cette fin, une garantie financière d'un montant de 50.000.-€ sera constituée par le lotisseur;

Considérant que tous les propriétaires des lots du lotissement ont contresigné la demande pour accord;

Considérant dès lors qu'il ne ressort pas du dossier introduit que l'autorisation de modifier le permis porte atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties;

Vu la configuration des lieux et le cadre environnant bâti ou non bâti;

Considérant que les prescriptions urbanistiques du lotissement n° 106/FL/10, non périmé, autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 17 mai 1977, sont totalement obsolètes; que celles-ci ont été totalement revues par l'auteur de projet du lotissement et de la modification du permis de lotir;

Considérant que le lot 3 du permis de lotir initial représentait une parcelle vraiment démesurée et pratiquement inexploitée;

Considérant que des prescriptions particulières ont été élaborées pour les deux lots du lotissement déjà construits à front de la chaussée de Namur et non modifiés (lots MPL15 et MPL16);

Considérant que dans l'ensemble, le projet de modification du permis de lotir respecte les prescriptions du Schéma de Structure Communal et du Règlement Communal d'Urbanisme;

Vu les plans annexés à la demande de permis de lotir reprenant les projets des habitations et immeubles à construire;

Considérant que certaines constructions font l'objet de dérogations mineures aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme, énumérées et motivées dans la note explicative annexée au dossier de demande de permis de lotir;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone et qu'elle est susceptible de s'intégrer au cadre environnant, bâti ou non bâti;

Vu sa délibération du 27 novembre 2009, décidant d'émettre un avis préalable favorable sur la demande de modification du permis de lotir susvisée, pour les motifs invoqués ci-dessus, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions prescrites dans la délibération du Collège communal du 27 novembre 2009, émettant un avis sur le projet concomitant de demande de permis de lotir;

Considérant que certaines constructions font l'objet de dérogations mineures aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme, énumérées et motivées dans la note explicative annexée au dossier de demande de permis de lotir; qu'une proposition motivée de dérogation n'a pas été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition n'est pas requise;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 30 novembre 2009 n'a pas été envoyée au Collège communal dans les 35 jours de sa demande; que la décision du Fonctionnaire délégué est réputée favorable par défaut conformément à l'article 116 § 5, alinéa 2 du Code précité;

DECIDE :

Article 1 : - La modification du permis de lotir sollicitée par la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, est octroyée.
Le titulaire du permis devra respecter l'ensemble des conditions imposées par la délibération du Collège communal du 22 janvier 2010, accordant le permis de lotir n° 169 concomitant, à savoir :

1°) respecter l'ensemble des recommandations émises par le Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD);

2°) respecter l'ensemble des suggestions et recommandations formulées par l'auteur de projet de l'étude d'incidences sur l'environnement;

3°) respecter les prescriptions relatives aux aménagements de la voirie d'accès et aux ressources en eau d'extinction, énumérées dans le rapport prévention références BEAU 0215, transmis le 22 septembre 2009, par le Service régional d'Incendie de Jodoigne, suite aux plans modifiés transmis par l'auteur de projet;

4°) respecter l'ensemble des conditions et prescriptions émises par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon, par l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements, par la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables et par les sociétés distributrices (Société ORES, Société VOO, Société BELGACOM);

5°) respecter l'ensemble des conditions prescrites dans la délibération du Conseil communal du 19 octobre 2009 dont l'avis est reproduit ci-dessus;

6°) supporter toutes les charges inhérentes à l'infrastructure et à l'équipement du lotissement, ainsi qu'il est stipulé dans la délibération du Conseil communal susvisée;

7°) s'engager à respecter l'esprit et l'architecture des avant-projets de constructions annexés aux dossiers de demande de permis de lotir et de modification du permis de lotir 106/FL/10.
Les conditions particulières relatives au caractère architectural et à l'implantation des bâtiments devront être mentionnées dans tout acte ou compromis de vente;

8°) soumettre à l'avis préalable du Collège communal des échantillons des matériaux de construction des habitations (briques de parement, matériau de couverture des toitures,...);

9°) soumettre à l'avis préalable du Collège communal le projet complet d'aménagement des espaces verts, des terrains de sport et du bassin d'orage;

10°) soumettre à l'avis préalable du Collège communal le projet complet d'aménagement de la voirie à créer en zone 30 Km/H;

11°) céder gratuitement à la commune, quitte et libre de toute charge pour elle, les voies publiques, les espaces verts, leurs dépendances et les équipements publics, à la date qu'elle fixera et en tout cas, lors de la réception définitive des travaux. A cette fin, une garantie financière d'un montant de 50.000.-€ sera constituée par le lotisseur;

12°) notifier au Collège communal, par un extrait de l'acte certifié conforme par le Notaire ou le Receveur de l'Enregistrement, la preuve de la vente ou location pour plus de neuf ans des parcelles du lotissement et ce, dans le mois de la signature. A ce document, sera joint le procès-verbal d'abornement de la parcelle considérée.

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

Article 3 : - Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste 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.

Le 22 janvier 2010.

PAR LE COLLEGE :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal f.f.,

Benoît VERMEIREN

COMMUNE DE BEAUVECHAIN
BRABANT WALLON

Le Bourgmestre,

Marc DECONINCK

Annexe 1.

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

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste 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. 452/13. Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.
Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du Collège communal.

Art. 108. § 1er. Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :
1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;
2° au plan communal ou au permis de lotir;
3° au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;
4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;
5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

§ 2. Le fonctionnaire délégué peut également 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. 119. §2. Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé simultanément au demandeur et au Collège communal.

3) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 98. Lorsque le permis de lotir n'implique pas de charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque des actes visés à l'article 89, § 1er, alinéa 3, portant sur au moins un tiers des lots, n'ont pas été enregistrés dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Art. 99. Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Le permis est également périmé si, dans ce même délai, le titulaire n'a pas exécuté les charges d'urbanisme ou fourni les garanties financières imposées.

Art. 100. Lorsque la réalisation du permis de lotir 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. 101. La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

*) *MODIFICATION DU PERMIS*

Art. 102. A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.

Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande.

Les réclamations sont introduites au Collège communal, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.

La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 3.

Art. 105. La modification du permis de lotir n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis de lotir dont la modification est demandée.

6) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE DE VOIES DE COMMUNICATION

Art. 95. Nul ne peut procéder à la division autorisée par le permis de lotir ou une phase de celui-ci impliquant des charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les 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 notifié au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet copie de ce certificat au fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotissement 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.

Enregistré à Jodoigne,
le 10 MAI 2011
vol. 105 fo 94 case 26
deux rôles sans renvois
Reçu : [illegible]
L'Inspecteur principal,

3e exemplaire au 729/11

Province du Brabant wallon. N° Réf. : MC/-1.777.816.3.511/PL 169/2011/S59. FORMULAIRE C
Commune de BEAUVECHAIN. Annexe 31

DECISION D'OCTROI DE LA MODIFICATION DU PERMIS DE LOTIR.

REGISTRE PERMIS DE LOTIR N° 169. **Réf. n° Urbanisme : ///.**

LE COLLEGE COMMUNAL,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1123-23;

Vu le Code de l'Environnement, en ce qu'il concerne le système d'évaluation des incidences sur l'environnement, soit les articles D62 et suivants et les articles R52 et suivants;

Considérant que La Fresnaye S.A., représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER-REMY, demeurant à 1390 Grez-Doiceau, Chaussée de Wavre, n° 17, propriétaire ou mandaté par les propriétaires de l'ensemble des parcelles du lotissement, a introduit une demande de modification du permis de lotir n° 169, non périmé, autorisé par décision du Collège communal du 22 janvier 2010, autorisant le lotissement en 50 lots destinés à la construction de 42 habitations unifamiliales, d'immeubles à appartements pour un total de 32 appartements et d'activités de professions libérales, commerces et bureaux, des parcelles sises à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, Chaussée de Namur, cadastrées 2ème Division, Section C, numéros 302/C2, 302/P, 303/2A, 303/D, 302/D2 et 301/D, en vue de modifications relevant d'adaptations non fondamentales suite à l'évolution du projet, portant principalement sur :
- l'extension de la profondeur des zones de bâtisse pour les volumes secondaires à destination de garages (7,5 mètres au lieu des 6 mètres initialement prévus);
- la hauteur des volumes secondaires;
- certaines clôtures en des endroits ponctuels (haies obligatoires plutôt que murs obligatoires, clôtures en bois);
- l'adaptation des prescriptions relatives au lot 20;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 11 août 2010 et complétée le 05 octobre 2010; qu'elle a fait l'objet d'un accusé de réception transmis par recommandé à la date du 20 octobre 2010;

Considérant que les parcelles se situent en zone d'habitat, avec une petite partie à front de la chaussée de Namur, dans un périmètre de réservation pour un projet routier, au plan de secteur de Jodoigne-Wavre-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Considérant que le projet n'est pas situé dans un site Natura 2000, ni à proximité directe d'un site Natura 2000;

Vu la cartographie de l'aléa d'inondation du sous-bassin hydrographique Dyle-Gette, dressée dans le cadre du plan P.L.U.I.E.S. par le Ministère de la Région Wallonne le 13 juillet 2006;

Considérant que les parcelles ne sont pas situées dans une zone d'aléa d'inondation;

Considérant que les parcelles sont situées pour la partie située à front de la chaussée de Namur en zone d'habitat de type semi-urbain et pour le solde en zone d'habitat de type résidentiel, avec une petite partie à front de la chaussée de Namur, dans un périmètre de réservation pour un projet routier, au Schéma de Structure Communal adopté définitivement par le Conseil communal lors de sa séance du 27 mars 2006 et d'application depuis le 09 juillet 2006;

Considérant que le périmètre de réservation pour le contournement de Tourinnes-la-Grosse a fait l'objet d'une proposition de suppression dans le cadre du Schéma de Structure Communal; laquelle proposition a été visée favorablement par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon;

Considérant que les parcelles sont situées pour la partie située à front de la chaussée de Namur dans l'aire de bâti semi-urbain et pour le solde dans l'aire de bâti résidentiel au Règlement Communal d'Urbanisme adopté définitivement par le Conseil communal lors de sa séance du 27 mars 2006, approuvé par arrêté du 31 juillet 2006 du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial, publié au Moniteur belge le 20 septembre 2006 et d'application depuis le 30 septembre 2006;

Vu l'arrêté ministériel du 15 janvier 2007, décidant que la commune de Beauvechain, entre en régime de décentralisation en matière d'urbanisme, attendu que les conditions visées à l'article 107 § 1er, alinéa 1er, 3° du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine sont simultanément réunies, entré en vigueur le 08 mars 2007;

Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 06 décembre 2006, modifiant le Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau, relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires;

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 Conseil communal en sa séance du 15 septembre 2003 et adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 10 novembre 2005, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif;

Considérant que la demande de permis comprend 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'air, l'eau, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que suite aux arrêtés de la Cour d'arbitrage n° 11/2005 du 19 janvier 2005 et n° 83/2005 du 27 avril 2005 annulant certaines dispositions du décret du 15 mai 2003 modifiant le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, le décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et certaines dispositions analogues du Livre Ier du Code de l'environnement, le Conseil d'Etat a considéré, dans son arrêt n° 163.214 du 05 octobre 2006, que "le simple fait qu'une notice d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement ait été déposée à l'appui de la demande, en l'absence de base légale et réglementaire, ne peut être pris en considération"; qu'il s'ensuit une violation de la directive 85/337/C.E.E. du Conseil du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement;

Considérant que la Cour de justice des Communautés européennes a jugé qu'à titre d'exception une directive peut être revêtue d'un effet direct pour les dispositions claires, précises et inconditionnelles qu'elle contient lorsque l'Etat contre lequel elle est invoquée a négligé de la transposer dans le droit interne ou ne l'a fait que de manière incomplète; que tel est le cas de la directive 85/337/C.E.E. dans le contexte actuel particulier du droit wallon;

Considérant que les critères ayant présidé au choix du recours à la présente notice ont été déterminés en tenant compte des annexes I et II de la directive précitée ainsi que des critères de sélection pertinents y fixés à l'annexe III;

Considérant ainsi que même si la notice jointe à la demande de permis est dépourvue de fondement décrétal ou réglementaire en droit wallon, elle n'en constitue pas moins une évaluation des incidences sur l'environnement dont il apparaît, en l'espèce, qu'elle satisfait aux exigences de la directive précitée et de la législation applicable en Région wallonne;

Considérant qu'en statuant sur la présente demande d'avis, l'autorité est donc complètement éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et sur les objectifs visés à l'article D.50 du Livre Ier du Code de l'environnement;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour le motif suivant : modifications relevant d'adaptations non fondamentales suite à l'évolution du projet, dans le respect du cadre bâti environnant et de la typologie traditionnelle locale;

Considérant que les modifications envisagées dérogent aux prescriptions de l'aire de bâti semi-urbain et à celles de l'aire de bâti résidentiel du Règlement Communal d'Urbanisme, en ce qui concerne :
- l'extension de la profondeur des zones de bâtisse pour les volumes secondaires à destination de garages (7,5 mètres au lieu des 6 mètres initialement prévus) – aire de bâti semi-urbain, implantation, profondeur de bâtisse - aire de bâti résidentiel, implantation, profondeur de bâtisse;
- la hauteur des volumes secondaires - aire de bâti semi-urbain, gabarit/volumétrie, volumétrie du corps - aire de bâti résidentiel, gabarit/volumétrie, volumétrie du corps;
- certaines clôtures en des endroits ponctuels (haies obligatoires plutôt que murs obligatoires, clôtures en bois) - aire de bâti semi-urbain, abords et végétation, clôtures - aire de bâti résidentiel, abords et végétation – clôtures;

Considérant dès lors que la demande de modification du permis de lotir a fait l'objet d'une enquête publique d'urbanisme du 25 octobre 2010 au 08 novembre 2010;

Vu les articles 113, 114 et 330 – 11° du Code susvisé;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique d'urbanisme du 08 novembre 2010, duquel il résulte que les modifications en question ont fait l'objet des observations ou réclamations suivantes :
- une lettre datée du 25 octobre 2010 et parvenue à l'administration communale le 27 octobre 2010, de Monsieur Xavier de BRABANDERE, demeurant à 1320 Hamme-Mille, ruelle Clausse, n° 3, qui tient à formuler la réclamation suivante : la voirie d'accès au lotissement ainsi que l'entrée sous un porche est d'une largeur incompatible avec les règlements élémentaires de sécurité;

Vu l'avis favorable émis à l'unanimité par la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité, lors de sa séance du 17 novembre 2010;

Vu le dossier concomitant de la demande de modification du permis de lotir introduite par La Fresnaye S.A., représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER-REMY, demeurant à 1390 Grez-Doiceau, Chaussée de Wavre, n° 17, tendant à modifier le permis de lotir n° 169 Bis, octroyé le 22 janvier 2010 à la S.A. La Fresnaye, modifiant le permis de lotir n° 106/FL/10, autorisé le 17 mai 1977, en vue de la création de 14 lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales, sur un bien sis à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, Chaussée de Namur, cadastré 2ème Division, Section C, numéros 302/Y, 302/Z et 302/A2;

Revu le dossier de la demande de permis de lotir introduite par la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, Chaussée de Wavre, n° 17 à 1390 Grez-Doiceau, relatives au projet de lotissement d'un terrain d'une superficie d'environ 5,5 Ha et visant à la création de 50 lots destinés à la construction de 42 habitations unifamiliales, d'immeubles à appartements (pour un total de 32 appartements) et d'activités de professions libérales, commerces, bureaux, équipements collectifs ou de service public à portée locale, avec ouverture d'une nouvelle voirie d'accès et de chemins piétons et aménagement d'espaces verts et d'un bassin d'orage, sur les parcelles dont question;

Revu le dossier de la demande de modification du permis de lotir n° 106/FL/10, non périmé, autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 17 mai 1977, introduit par la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, Chaussée de Wavre, n° 17 à 1390 Grez-Doiceau, mandaté par Monsieur Christian DELTOUR, Madame Laurence DELTOUR et Monsieur Benoît DELTOUR, propriétaires du lot 1, Monsieur Jean-Claude DE WINKELEER et Madame Christelle CHABOT, propriétaires du lot 2, et Madame Marie-Jeanne VACHER, propriétaire du lot 3 du lotissement, en vue de la création de 14 nouveaux lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales, sur le bien sis à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, Chaussée de Namur, cadastré 2ème Division, Section C, numéros, 302/Z, 302/Y et 302/A2;

Considérant que ces projets relevaient de la catégorie B en application de l'article D.29-1 du Livre Ier du Code de l'Environnement et ont fait l'objet d'un étude d'incidences sur l'environnement en application de l'article D.66 § 2 et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002, arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées;

Considérant que ces projets ont fait l'objet d'une enquête publique, conformément aux dispositions des articles D.29-7 à D.29-21 du Livre I du Code de l'Environnement, du 23 juin 2009 au 31 août 2009;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique du 31 août 2009, duquel il résultait que les projets en question avaient donné lieu à cinq observations ou réclamations écrites introduites pendant la durée de l'enquête publique;

Considérant que les dossiers susvisés avaient été transmis en date du 02 juillet 2009, au Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD) pour avis sur la qualité de l'étude d'incidences et sur l'opportunité environnementale du projet;

Vu leur avis références CWEDD/09/AV.1405, transmis le 25 août 2009;

Considérant que les dossiers susvisés avaient été transmis pour avis en date du 02 juillet 2009 :
- au Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon,
- à l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements,
- à la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables,
- au Service régional d'Incendie de Jodoigne;
- au Collège communal de la Commune voisine de Grez-Doiceau,
- aux sociétés distributrices (SWDE, Société ORES, Société VOO, Société BELGACOM);

Vu l'avis références D143/7.1/2452, transmis le 13 août 2009, par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon;

Vu l'avis références 09/08/MH/ee/689, transmis le 28 août 2009, par l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements;

Vu l'avis références 20095/E/078/MOD/01, transmis le 27 juillet 2009, par la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables;

Considérant que le Collège communal de Grez-Doiceau n'avait pas émis d'avis dans les délais prescrits; que son avis était dès lors réputé favorable;

Vu les avis et devis transmis par les sociétés distributrices (BELGACOM et VOO);

Vu l'avis références BE/LOTIMP/96271/vst, émis le 15 juillet 2009, par la Société SEDILEC, Avenue Jean Monnet, 2 à 1348 Louvain la Neuve, communiquant les possibilités d'équipement du terrain dont question à charge du lotisseur;

Vu le dernier rapport prévention références BEAU 0215, transmis le 29 septembre 2009, par le Service régional d'Incendie de Jodoigne, suite aux plans modifiés transmis par l'auteur de projet, qui stipulait entre autre que :
"Les plans modifiés pour l'aménagement de la voirie respecte le rayon de braquage minimal demandé pour permettre la circulation des véhicules du service d'Incendie.
Il y a lieu toutefois de respecter lors de la construction la prescription de résistance de 15 tonnes minimum par véhicule dont 5 tonnes sur l'essieu avant et 10 tonnes sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 5 mètres pour permettre aux engins aériens des services d'incendie d'accéder aux façades des immeubles à appartements.
Le projet de lotissement (plans modifiés) respecte les recommandations du service d'Incendie à condition d'installer les bornes aériennes d'incendie aux endroits indiqués par le service.";

Vu l'avis favorable émis par la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité lors de sa séance du 29 septembre 2009, sur le contenu de l'étude d'incidences sur l'environnement relative aux demandes de permis de lotir et modification de permis de lotir susvisées, SOUS RESERVE du respect de l'ensemble des recommandations émises par le Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD) :
- une réserve ayant été émise quant au problème de mobilité et à la possibilité de profiter du projet de lotissement pour réaliser un "by-pass" RN 25/RN91 à proximité de Hamme-Mille, afin d'écarter définitivement le projet du contournement nord de Hamme-Mille;
- une réserve ayant été émise quant à la performance énergétique des bâtiments projetés;
- une réserve ayant été émise sur le dimensionnement et la capacité de stockage du bassin d'orage, son raccordement au ruisseau du Guertechin, l'état et la capacité du pertuis, son entretien futur et sa vidange régulière;

Vu l'avis favorable émis à l'unanimité par la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité lors de sa séance du 29 septembre 2009, sur la demande de permis de lotir, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions et prescriptions émises par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon, par l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements, par la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables, par le Service régional d'Incendie de Jodoigne, et par les sociétés distributrices (SWDE, Société ORES, Société VOO, Société BELGACOM);

Vu l'avis favorable émis à l'unanimité par la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité lors de sa séance du 29 septembre 2009, sur la demande de modification du permis de lotir 106/FL/10;

Considérant qu'il appartenait au Conseil communal de délibérer sur l'ouverture d'une nouvelle voirie communale;

Vu la délibération du Conseil communal du 19 octobre 2009 :
- prenant connaissance des résultats de l'enquête publique;
- décidant d'approuver le tracé des voiries, sentiers piétons, espaces verts et bassin d'orage à réaliser dans le cadre des demandes introduites par la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, Chaussée de Wavre, n° 17 à 1390 Grez-Doiceau, relatives aux projets suivants :
  - lotissement d'un terrain d'une superficie d'environ 5,5 Ha et visant à la création de 50 lots destinés à la construction de 42 habitations unifamiliales, d'immeubles à appartements (pour un total de 32 appartements) et d'activités de professions libérales, commerces, bureaux, équipements collectifs ou de service public à portée locale;
  - modification du permis de lotir n° 106/FL/10, non périmé, autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 17 mai 1977, en vue de la création de 14 nouveaux lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales;

  à l'endroit suivant : parcelles de terrain sises à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, Chaussée de Namur, cadastrées 2ème Division, Section C, numéros 302/C2, 302/P, 302/A2, 303/D, 302/D2, 301/D, 302/Z, 302/Y et 302/A2;
  conformément aux plans, au cahier spécial des charges et au métré estimatif élaborés par la sprl URBATTOP, auteur de projet technique, et aux termes de la convention/engagement de rétrocession signée par le lotisseur, SOUS RESERVE :
  1°) du respect de l'ensemble des recommandations émises par le Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD);
  2°) du respect des prescriptions relatives aux aménagements de la voirie d'accès et aux ressources en eau d'extinction, énumérées dans le rapport prévention références BEAU 0215, transmis le 29 septembre 2009, par le Service régional d'Incendie de Jodoigne, suite aux plans modifiés transmis par l'auteur de projet;
  3°) du respect de l'ensemble des conditions et prescriptions émises par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon, par l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements, par la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables et par les sociétés distributrices (Société ORES, Société VOO, Société BELGACOM);
  4°) de soumettre à l'avis préalable du Collège communal le projet complet d'aménagement des espaces verts, des terrains de sport et du bassin d'orage;
  5°) de soumettre à l'avis préalable du Collège communal le projet complet d'aménagement de la voirie à créer en zone 30 Km/H;
  6°) que tous les travaux soient réalisés sous la surveillance du service technique communal des travaux.
  Le contrôleur des travaux communal est habilité pour constater tout manquement et ordonner sur place toutes les mesures qu'il juge nécessaires pour que les travaux soient menés à bonne fin.
  Les travaux seront réceptionnés par le même service.
- décidant que l'exécution à ses frais de tous les travaux d'infrastructure et d'équipement du lotissement est imposée au lotisseur, à savoir :
  - les travaux d'aménagement et d'équipement des voiries et sentiers à créer;
  - les travaux d'égouttage y compris la reprise des eaux usées du quartier du Chabut;
  - les canalisations d'eau potable;
  - le réseau électrique et l'installation d'une cabine haute-tension sur terrain réservé à cet effet;
  - le réseau d'éclairage public;
  - le réseau de gaz naturel;
  - les câbles de télédistribution et de télécommunication;
  - les plantations à réaliser dans le lotissement et l'aménagement des espaces verts et terrains de sport;
  - la réalisation du bassin d'orage;
  - la signalisation routière y compris les plaques de rue et l'aménagement de la voirie en zone 30 Km/H et tous les aménagements de sécurité jugés nécessaires du fait de la création du lotissement;

Vu la décision du Collège communal du 22 janvier 2010, d'octroyer le permis de lotir sollicité par la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, pour autant que le titulaire du permis :
1°) respecte l'ensemble des recommandations émises par le Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD);
2°) respecte l'ensemble des suggestions et recommandations formulées par l'auteur de projet de l'étude d'incidences sur l'environnement;
3°) respecte les prescriptions relatives aux aménagements de la voirie d'accès et aux ressources en eau d'extinction, énumérées dans le rapport prévention références BEAU 0215, transmis le 22 septembre 2009, par le Service régional d'Incendie de Jodoigne, suite aux plans modifiés transmis par l'auteur de projet;

4°) respecte l'ensemble des conditions et prescriptions émises par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon, par l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements, par la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables et par les sociétés distributrices (Société ORES, Société VOO, Société BELGACOM), dans leurs avis respectifs;

5°) respecte l'ensemble des conditions prescrites dans la délibération du Conseil communal du 19 octobre 2009 dont l'avis est reproduit ci-dessus;

6°) supporte toutes les charges inhérentes à l'infrastructure et à l'équipement du lotissement, ainsi qu'il est stipulé dans la délibération du Conseil communal susvisée;

7°) s'engage à respecter l'esprit et l'architecture des avant-projets de constructions annexés au dossier de demande de permis de lotir.
Les conditions particulières relatives au caractère architectural et à l'implantation des bâtiments devront être mentionnées dans tout acte ou compromis de vente;

8°) soumette à l'avis préalable du Collège communal des échantillons des matériaux de construction des habitations (briques de parement, matériau de couverture des toitures,...);

9°) soumette à l'avis préalable du Collège communal le projet complet d'aménagement des espaces verts, des terrains de sport et du bassin d'orage;

10°) soumette à l'avis préalable du Collège communal le projet complet d'aménagement de la voirie à créer en zone 30 Km/H;

11°) cède gratuitement à la commune, quitte et libre de toute charge pour elle, les voies publiques, les espaces verts, leurs dépendances et les équipements publics, à la date qu'elle fixera et en tout cas, lors de la réception définitive des travaux. A cette fin, une garantie financière d'un montant de 50.000.-€ sera constituée par le lotisseur;

12°) notifie au Collège communal, par un extrait de l'acte certifié conforme par le Notaire ou le Receveur de l'Enregistrement, la preuve de la vente ou location pour plus de neuf ans des parcelles du lotissement et ce, dans le mois de la signature. A ce document, sera joint le procès-verbal d'abornement de la parcelle considérée;

Vu la décision du Collège communal du 22 janvier 2010, d'octroyer la modification du permis de lotir n° 106/FL/10, non périmé, autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 17 mai 1977, sollicitée par la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, pour autant que le titulaire du permis respecte l'ensemble des conditions imposées par la délibération du Collège communal du 22 janvier 2010, accordant le permis de lotir n° 169 concomitant;

Vu la décision du 18 juin 2010, références F0610/25005/UCP3/2010/4//150593, de Monsieur le Fonctionnaire délégué de la Direction du Brabant wallon de l'Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie, octroyant le permis d'urbanisme sollicité par LA FRESNAYE S.A., pour la réalisation les travaux de création de nouvelles voiries avec égouttage et espaces publics, sur les parcelles sises à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, Chaussée de Namur, cadastré 2ème Division, Section C, numéros 302/A2, 302/C2, 302/P et 302/Y, pour autant que le titulaire du permis respecte :
- les conditions émises par le Collège communal dans sa délibération du 16/04/2010;
- l'avis du Service régional d'Incendie (réf. BEAU 2010/0075);
Ces deux avis font partie intégrante du permis;

Vu la décision du 28 juillet 2010, références F0610/25005/UCP3/2010/3/150586, de Monsieur le Fonctionnaire délégué de la Direction du Brabant wallon de l'Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie, octroyant le permis d'urbanisme sollicité par l'Administration communale de Beauvechain, pour les travaux relatifs à la réalisation d'un égouttage d'assainissement pour le quartier du Chabut, sur les parcelles sises à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, au lieu dit "Champ de Chabut", cadastrées 2ème Division, Section C, numéros 307/A, 304, 305, 302/C2 et 302/P et à 1390 Grez-Doiceau, cadastrées 4ème Division, Section D, numéros 170, 172, 153/A et 153/B, pour autant que le titulaire du permis respecte :
- certaines conditions émises par la SPW-DGARNE-DIVISION NATURE ET FORETS-Direction de Mons (réf. CD990.3(61)N° 12602), à savoir :
  - dans les zones boisées et les prairies humides, la zone de travail sera réduite au strict nécessaire;
  - les travaux d'abattage et de débroussaillage seront menés en dehors de la période du 1er avril au 15 juillet, tout apport de matériaux extérieurs sera exclu;
  - les matériaux de déblais éventuellement en surplus seront évacués dans le respect des législations en vigueur;
- certaines conditions émises dans l'avis de la SPW-DGARNE-Département de la Ruralité et des Cours d'eau, Direction du Développement rural, Service extérieur de Wavre :
  - ne pas empiéter lors du chantier sur des bandes enherbées situées en bordure du ruisseau;
  - pour toute parcelle agricole active, tous les travaux devront se faire en concertation avec l'exploitant concerné;

Considérant que les dossiers relatifs à la demande de déplacement du sentier n° 34 de l'atlas des chemins vicinaux de l'ancienne commune de Hamme-Mille et aux travaux de raccordement du bassin d'orage au cours d'eau "Le Guertechain" sont en cours d'instruction;

Vu la configuration des lieux et le cadre environnant bâti ou non bâti;

Considérant que les modifications envisagées relèvent d'adaptations non fondamentales suite à l'évolution du projet et qu'elles portent principalement sur :
- l'extension de la profondeur des zones de bâtisse pour les volumes secondaires à destination de garages (7,5 mètres au lieu des 6 mètres initialement prévus);
- la hauteur des volumes secondaires;
- certaines clôtures en des endroits ponctuels (haies obligatoires plutôt que murs obligatoires, clôtures en bois);
- l'adaptation des prescriptions relatives au lot 20;

Considérant que les observations émises lors de l'enquête publique d'urbanisme ne sont pas fondées;

Considérant que les modifications envisagées n'impliquent aucune modification des voiries telles qu'elles ont été autorisées;

Considérant qu'elles ne modifient en rien le nombre de lots autorisés ni leurs superficie et dimensions;

Considérant que plusieurs modifications concernent le lot 20 : introduction de points de référence pour la mesure des hauteurs des constructions, position du niveau du rez-de-chaussée, pente des cours, suppression des locaux vélos;

Considérant qu'en dehors des lots privés, les modifications sont :
- le déplacement du bassin d'orage afin de préserver des arbres existants, comme préconisé par l'auteur de projet de l'étude d'incidences et le permis de lotir octroyé le 22 janvier 2010;
- l'ajout d'un emplacement de stationnement pour personne à mobilité réduite près du lot n° 16;

Considérant que certaines des modifications sollicitées dérogent aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme, soit de l'aire de bâti semi-urbain, soit de l'aire de bâti résidentiel; la limite entre ces deux aires traversant le lotissement;

Considérant qu'une des modifications prévoit des volumes secondaires d'une profondeur allant jusqu'à 7,5 mètres;

Considérant que ces volumes sont destinés à accueillir des garages; que l'augmentation de leur profondeur permet l'aménagement de garages plus confortables avec une zone de rangement à l'arrière donnant sur le jardin;

Considérant que le permis de lotir est strict en matière d'implantation des volumes secondaires et qu'il ne sera pas possible de les multiplier;

Considérant que le plan du lotissement localise les zones de volumes secondaires qui ont été réalisées de manière à ne créer aucune gêne pour les voisins et de manière à respecter la composition d'ensemble;

Considérant qu'un ajout de 1,5 m. ne remet pas en cause ces principes ni l'esprit du lotissement;

Considérant que les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme, tant dans l'aire de bâti semi-urbain que dans l'aire de bâti résidentiel, prévoient que le niveau des gouttières et des faîtages des volumes secondaires doit être inférieur à celui des gouttières du volume principal;

Considérant que les prescriptions sont adaptées afin que le faîte des volumes secondaires (à un versant ou à deux versants) puisse dépasser la hauteur sous gouttière du volume principal;

Considérant que les prescriptions urbanistiques et le plan du lotissement indiquent précisément l'implantation et les caractéristiques de ces volumes secondaires, garantissant une composition d'ensemble;

Considérant que la demande de modification porte également sur la possibilité de poser des clôtures en bois; que cela ne concerne qu'un endroit ponctuel du lotissement (lots 8 et 9);

Considérant que la dernière dérogation engendrée par les modifications porte sur la marge de recul latéral du lot 37 ramenée à 3,65 m. alors que les prescriptions de l'aire de bâti résidentiel prévoient 4 mètres;

Considérant que cette dérogation ne concerne qu'un seul lot, qu'elle résulte de l'agrandissement des garages du lot voisin, qu'elle n'engendre aucun vis-à-vis gênant entre habitations puisqu'elle ne porte que sur une différence de 35 cm. et que le lot voisin ne comporte pas d'habitation;

Considérant que les modifications projetées sont conformes à la destination générale de la zone;

Considérant que le demandeur est toujours propriétaire des parcelles du lotissement ou qu'il a été mandaté par les autres propriétaires afin d'introduire les demandes requises;

Considérant qu'il ne ressort pas du dossier introduit ou des réclamations que l'autorisation de modifier le permis porte atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties;

Vu sa délibération du 26 novembre 2010, décidant d'émettre un avis préalable favorable sur la demande de modification de permis de lotir susvisée, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions imposées par la délibération du Collège communal du 22 janvier 2010, accordant le permis de lotir n° 169 initial;

Considérant que la demande de modification n'est pas conforme aux prescriptions de l'aire de bâti semi-urbain et à celles de l'aire de bâti résidentiel du Règlement Communal d'Urbanisme, pour les motifs suivants :
- l'extension de la profondeur des zones de bâtisse pour les volumes secondaires à destination de garages (7,5 mètres au lieu des 6 mètres initialement prévus) – aire de bâti semi-urbain, implantation, profondeur de bâtisse - aire de bâti résidentiel, implantation, profondeur de bâtisse;
- la hauteur des volumes secondaires - aire de bâti semi-urbain, gabarit/volumétrie, volumétrie du corps - aire de bâti résidentiel, gabarit/volumétrie, volumétrie du corps;
- certaines clôtures en des endroits ponctuels (haies obligatoires plutôt que murs obligatoires, clôtures en bois) - aire de bâti semi-urbain, abords et végétation, clôtures - aire de bâti résidentiel, abords et végétation – clôtures;

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation n'a pas été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition n'est pas requise;

Vu l'article 114 du Code susvisé;

Considérant que le Collège communal peut, à titre exceptionnel et sur avis préalable du Fonctionnaire délégué, accorder des dérogations qui portent sur les prescriptions d'un Règlement Communal d'Urbanisme;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 29 novembre 2010 n'a pas été envoyé au Collège communal dans les 35 jours de sa demande; que son avis est réputé favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2, du Code précité;

DECIDE :

Article 1 : - La modification du permis de lotir sollicitée par La Fresnaye S.A., représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER-REMY, administrateur délégué, est octroyée.
Le titulaire du permis devra :
- respecter l'ensemble des conditions imposées par la délibération du Collège communal du 22 janvier 2010, accordant le permis de lotir n° 169 initial.

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

Article 3 : - Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste 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.

Le 14 janvier 2011.

PAR LE COLLEGE :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

José FRIX

Le Bourgmestre,

Marc DECONINCK

Annexe 1.

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

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1er. 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. 452/12. Les recours visés à l'article 119 sont introduits 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.

Le demandeur qui introduit le recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège communal.

Art. 108. § 1er. 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.

Dans les quarante jours de la réception de la suspension, le Gouvernement notifie la levée de la suspension ou l'annulation du permis, par envoi au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué.
A défaut de notification dans le délai, le permis est annulé.

§ 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;*

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) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture 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 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.

3) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 98. Lorsque le permis de lotir n'implique pas de charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque des actes visés à l'article 89, § 1er, alinéa 3, portant sur au moins un tiers des lots n'ont pas été enregistrés dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Art. 99. Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Le permis est également périmé si, dans ce même délai, le titulaire n'a pas exécuté les charges d'urbanisme ou fourni les garanties financières imposées en application de l'article 91.

Art. 100. Lorsque la réalisation du permis de lotir 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. 101. La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

Toutefois, le collège communal en constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste et au fonctionnaire délégué.
Si le collège communal s'est abstenu de constater la péremption dans les soixante jours de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège communal, par un envoi recommandé à la poste.

4) MODIFICATION DU PERMIS

Art. 102. A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.

Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande.

Les réclamations sont introduites au Collège communal, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.

La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 3.

Art. 105. La modification du permis de lotir n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis de lotir dont la modification est demandée.

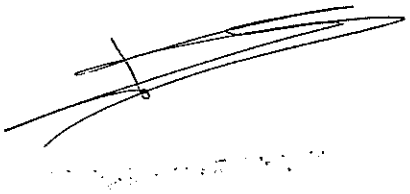
5) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE DE VOIES DE COMMUNICATION

Art. 95. Nul ne peut procéder à la division autorisée par le permis de lotir ou une phase de celui-ci impliquant des charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les 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 notifié au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet copie de ce certificat au fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotissement 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.

Enregistré à Jodoigne,
le 10 MAI 2011
vol. 105 n° 94 case 26
neuf rôles sans renvois
Reçu : [illegible]
L'Inspecteur principal,



4° annexe au 729/m 4

N° Réf. : MC/-1.777.816.3.511/PL 106/FL/10/169 Bis/2011/S63.

Province du Brabant wallon. FORMULAIRE C
Commune de BEAUVECHAIN. Annexe 31

DECISION D'OCTROI DE LA MODIFICATION DU PERMIS DE LOTIR.

REGISTRE PERMIS DE LOTIR N° 169 Bis. **Réf. n° Urbanisme : 106/FL/10.**

LE COLLEGE COMMUNAL,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1123-23;

Vu le Code de l'Environnement, en ce qu'il concerne le système d'évaluation des incidences sur l'environnement, soit les articles D62 et suivants et les articles R52 et suivants;

Considérant que La Fresnaye S.A., représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER-REMY, administrateur délégué, demeurant à 1390 Grez-Doiceau, Chaussée de Wavre, n° 17, mandaté par Monsieur Christian DELTOUR, Madame Laurence DELTOUR et Monsieur Benoît DELTOUR, propriétaires du lot 1, Monsieur Jean-Claude DE WINKELEER et Madame Christelle CHABOT, propriétaires du lot 2, et Madame Marie-Jeanne VACHER, propriétaire du lot 3 du lotissement initial, a introduit une demande de modification du permis de lotir n° 169 Bis, non périmé, autorisé par décision du Collège communal du 22 janvier 2010, modifiant le permis de lotir n° 106/FL/10, autorisé le 17 mai 1977, en vue de la création de 14 lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales, sur les parcelles sises à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, Chaussée de Namur, cadastrées 2ème Division, Section C, numéros 302/Y, 302/Z et 302/A2, en vue de modifications relevant d'adaptations non fondamentales suite à l'évolution du projet, portant principalement sur :

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 11 août 2010 et complétée le 05 octobre 2010; qu'elle a fait l'objet d'un accusé de réception transmis par recommandé à la date du 20 octobre 2010;

Considérant que les parcelles se situent en zone d'habitat, avec une petite partie à front de la chaussée de Namur, dans un périmètre de réservation pour un projet routier, au plan de secteur de Jodoigne-Wavre-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Considérant que le projet n'est pas situé dans un site Natura 2000, ni à proximité directe d'un site Natura 2000;

Vu la cartographie de l'aléa d'inondation du sous-bassin hydrographique Dyle-Gette, dressée dans le cadre du plan P.L.U.I.E.S. par le Ministère de la Région Wallonne le 13 juillet 2006;

Considérant que les parcelles ne sont pas situées dans une zone d'aléa d'inondation;

Considérant que les parcelles numéros 302/Z et 302/Y sont situées en zone d'habitat de type semi-urbain, avec une petite partie à front de la chaussée de Namur, dans un périmètre de réservation pour un projet routier, et que la parcelle numéro 302/A2 est située en zone d'habitat de type résidentiel, au Schéma de Structure Communal adopté définitivement par le Conseil communal lors de sa séance du 27 mars 2006 et d'application depuis le 09 juillet 2006;

Considérant que le périmètre de réservation pour le contournement de Tourinnes-la-Grosse a fait l'objet d'une proposition de suppression dans le cadre du Schéma de Structure Communal; laquelle proposition a été visée favorablement par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon;

Considérant que les parcelles numéros 302/Z et 302/Y sont situées dans l'aire de bâti semi-urbain et que la parcelle numéro 302/A2 est située dans l'aire de bâti résidentiel au Règlement Communal d'Urbanisme adopté définitivement par le Conseil communal lors de sa séance du 27 mars 2006, approuvé par arrêté du 31 juillet 2006 du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial, publié au Moniteur belge le 20 septembre 2006 et d'application depuis le 30 septembre 2006;

Vu l'arrêté ministériel du 15 janvier 2007, décidant que la commune de Beauvechain, entre en régime de décentralisation en matière d'urbanisme, attendu que les conditions visées à l'article 107 § 1er, alinéa 1er, 3° du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine sont simultanément réunies, entré en vigueur le 08 mars 2007;

Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 06 décembre 2006, modifiant le Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau, relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires;

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 Conseil communal en sa séance du 15 septembre 2003 et adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 10 novembre 2005, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif;

Considérant que la demande de permis comprend 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'air, l'eau, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que suite aux arrêtés de la Cour d'arbitrage n° 11/2005 du 19 janvier 2005 et n° 83/2005 du 27 avril 2005 annulant certaines dispositions du décret du 15 mai 2003 modifiant le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, le décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et certaines dispositions analogues du Livre Ier du Code de l'environnement, le Conseil d'Etat a considéré, dans son arrêt n° 163.214 du 05 octobre 2006, que "le simple fait qu'une notice d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement ait été déposée à l'appui de la demande, en l'absence de base légale et réglementaire, ne peut être pris en considération"; qu'il s'ensuit une violation de la directive 85/337/C.E.E. du Conseil du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement;

Considérant que la Cour de justice des Communautés européennes a jugé qu'à titre d'exception une directive peut être revêtue d'un effet direct pour les dispositions claires, précises et inconditionnelles qu'elle contient lorsque l'Etat contre lequel elle est invoquée a négligé de la transposer dans le droit interne ou ne l'a fait que de manière incomplète; que tel est le cas de la directive 85/337/C.E.E. dans le contexte actuel particulier du droit wallon;

Considérant que les critères ayant présidé au choix du recours à la présente notice ont été déterminés en tenant compte des annexes I et II de la directive précitée ainsi que des critères de sélection pertinents y fixés à l'annexe III;

Considérant ainsi que même si la notice jointe à la demande de permis est dépourvue de fondement décrétal ou réglementaire en droit wallon, elle n'en constitue pas moins une évaluation des incidences sur l'environnement dont il apparaît, en l'espèce, qu'elle satisfait aux exigences de la directive précitée et de la législation applicable en Région wallonne;

Considérant qu'en statuant sur la présente demande d'avis, l'autorité est donc complètement éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et sur les objectifs visés à l'article D.50 du Livre Ier du Code de l'environnement;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour le motif suivant : modifications relevant d'adaptations non fondamentales suite à l'évolution du projet, dans le respect du cadre bâti environnant et de la typologie traditionnelle locale;

Considérant que les modifications envisagées dérogent aux prescriptions de l'aire de bâti semi-urbain et à celles de l'aire de bâti résidentiel du Règlement Communal d'Urbanisme, en ce qui concerne :
- l'extension de la profondeur des zones de bâtisse pour les volumes secondaires à destination de garages (7,5 mètres au lieu des 6 mètres initialement prévus) – aire de bâti semi-urbain, implantation, profondeur de bâtisse - aire de bâti résidentiel, implantation, profondeur de bâtisse;
- la hauteur des volumes secondaires - aire de bâti semi-urbain, gabarit/volumétrie, volumétrie du corps - aire de bâti résidentiel, gabarit/volumétrie, volumétrie du corps;
- certaines clôtures en des endroits ponctuels (haies obligatoires plutôt que murs obligatoires, clôtures en bois) - aire de bâti semi-urbain, abords et végétation, clôtures - aire de bâti résidentiel, abords et végétation – clôtures;

Considérant dès lors que la demande de modification du permis de lotir a fait l'objet d'une enquête publique d'urbanisme du 25 octobre 2010 au 08 novembre 2010;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique d'urbanisme du 08 novembre 2010, duquel il résulte que les modifications en question n'ont fait l'objet d'aucune observation ou réclamation;

Vu l'avis favorable émis à l'unanimité par la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité, lors de sa séance du 17 novembre 2010;

Vu le dossier concomitant de la demande de modification du permis de lotir introduite par La Fresnaye S.A., représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER-REMY, demeurant à 1390 Grez-Doiceau, Chaussée de Wavre, n° 17, tendant à modifier le permis de lotir n° 169, octroyé le 22 janvier 2010 à la S.A. La Fresnaye, autorisant le lotissement en 50 lots destinés à la construction de 42 habitations unifamiliales, d'immeubles à appartements pour un total de 32 appartements et d'activités de professions libérales, commerces et bureaux, des parcelles sises à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, Chaussée de Namur, cadastrées 2ème Division, Section C, numéros 302/C2, 302/P, 303/2A, 303/D, 302/D2 et 301/D;

Revu le dossier de la demande de permis de lotir introduite par la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, Chaussée de Wavre, n° 17 à 1390 Grez-Doiceau, relatives au projet de lotissement d'un terrain d'une superficie d'environ 5,5 Ha et visant à la création de 50 lots destinés à la construction de 42 habitations unifamiliales, d'immeubles à appartements (pour un total de 32 appartements) et d'activités de professions libérales, commerces, bureaux, équipements collectifs ou de service public à portée locale, avec ouverture d'une nouvelle voirie d'accès et de chemins piétons et aménagement d'espaces verts et d'un bassin d'orage, sur les parcelles dont question;

Revu le dossier de la demande de modification du permis de lotir n° 106/FL/10, non périmé, autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 17 mai 1977, introduit par la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, Chaussée de Wavre, n° 17 à 1390 Grez-Doiceau, mandaté par Monsieur Christian DELTOUR, Madame Laurence DELTOUR et Monsieur Benoît DELTOUR, propriétaires du lot 1, Monsieur Jean-Claude DE WINKELEER et Madame Christelle CHABOT, propriétaires du lot 2, et Madame Marie-Jeanne VACHER, propriétaire du lot 3 du lotissement, en vue de la création de 14 nouveaux lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales, sur les parcelles dont question;

Considérant que ces projets relevaient de la catégorie B en application de l'article D.29-1 du Livre Ier du Code de l'Environnement et ont fait l'objet d'un étude d'incidences sur l'environnement en application de l'article D.66 § 2 et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002, arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées;

Considérant que ces projets ont fait l'objet d'une enquête publique, conformément aux dispositions des articles D.29-7 à D.29-21 du Livre I du Code de l'Environnement, du 23 juin 2009 au 31 août 2009;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique du 31 août 2009, duquel il résultait que les projets en question avaient donné lieu à cinq observations ou réclamations écrites introduites pendant la durée de l'enquête publique;

Considérant que les dossiers susvisés avaient été transmis en date du 02 juillet 2009, au Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD) pour avis sur la qualité de l'étude d'incidences et sur l'opportunité environnementale du projet;

Vu leur avis références CWEDD/09/AV.1405, transmis le 25 août 2009;

Considérant que les dossiers susvisés avaient été transmis pour avis en date du 02 juillet 2009 :
- au Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon,
- à l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements,
- à la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables,
- au Service régional d'Incendie de Jodoigne;
- au Collège communal de la Commune voisine de Grez-Doiceau,
- aux sociétés distributrices (SWDE, Société ORES, Société VOO, Société BELGACOM);

Vu l'avis références D143/7.1/2452, transmis le 13 août 2009, par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon;

Vu l'avis références 09/08/MH/ee/689, transmis le 28 août 2009, par l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements;

Vu l'avis références 20095/E/078/MOD/01, transmis le 27 juillet 2009, par la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables;

Considérant que le Collège communal de Grez-Doiceau n'avait pas émis d'avis dans les délais prescrits; que son avis était dès lors réputé favorable;

Vu les avis et devis transmis par les sociétés distributrices (BELGACOM et VOO);

Vu l'avis références BE/LOTIMP/96271/vst, émis le 15 juillet 2009, par la Société SEDILEC, Avenue Jean Monnet, 2 à 1348 Louvain la Neuve, communiquant les possibilités d'équipement du terrain dont question à charge du lotisseur;

Vu le dernier rapport prévention références BEAU 0215, transmis le 29 septembre 2009, par le Service régional d'Incendie de Jodoigne, suite aux plans modifiés transmis par l'auteur de projet, qui stipulait entre autre que :
"Les plans modifiés pour l'aménagement de la voirie respecte le rayon de braquage minimal demandé pour permettre la circulation des véhicules du service d'Incendie.
Il y a lieu toutefois de respecter lors de la construction la prescription de résistance de 15 tonnes minimum par véhicule dont 5 tonnes sur l'essieu avant et 10 tonnes sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 5 mètres pour permettre aux engins aériens des services d'incendie d'accéder aux façades des immeubles à appartements.
Le projet de lotissement (plans modifiés) respecte les recommandations du service d'Incendie à condition d'installer les bornes aériennes d'incendie aux endroits indiqués par le service.";

Vu l'avis favorable émis à l'unanimité par la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité lors de sa séance du 29 septembre 2009, sur la demande de modification du permis de lotir 106/FL/10;

Considérant qu'il appartenait au Conseil communal de délibérer sur l'ouverture d'une nouvelle voirie communale;

Vu la délibération du Conseil communal du 19 octobre 2009 :
- prenant connaissance des résultats de l'enquête publique;
- décidant d'approuver le tracé des voiries, sentiers piétons, espaces verts et bassin d'orage à réaliser dans le cadre des demandes introduites par la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, Chaussée de Wavre, n° 17 à 1390 Grez-Doiceau, relatives aux projets suivants :
  - lotissement d'un terrain d'une superficie d'environ 5,5 Ha et visant à la création de 50 lots destinés à la construction de 42 habitations unifamiliales, d'immeubles à appartements (pour un total de 32 appartements) et d'activités de professions libérales, commerces, bureaux, équipements collectifs ou de service public à portée locale;
  - modification du permis de lotir n° 106/FL/10, non périmé, autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 17 mai 1977, en vue de la création de 14 nouveaux lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales;

  à l'endroit suivant : parcelles de terrain sises à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, Chaussée de Namur, cadastrées 2ème Division, Section C, numéros 302/C2, 302/P, 302/A2, 303/D, 302/D2, 301/D, 302/Z, 302/Y et 302/A2;
  conformément aux plans, au cahier spécial des charges et au métré estimatif élaborés par la sprl URBATTOP, auteur de projet technique, et aux termes de la convention/engagement de rétrocession signée par le lotisseur, SOUS RESERVE :
  1°) du respect de l'ensemble des recommandations émises par le Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD);

2°) du respect des prescriptions relatives aux aménagements de la voirie d'accès et aux ressources en eau d'extinction, énumérées dans le rapport prévention références BEAU 0215, transmis le 29 septembre 2009, par le Service régional d'Incendie de Jodoigne, suite aux plans modifiés transmis par l'auteur de projet;
3°) du respect de l'ensemble des conditions et prescriptions émises par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon, par l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements, par la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables et par les sociétés distributrices (Société ORES, Société VOO, Société BELGACOM);
4°) de soumettre à l'avis préalable du Collège communal le projet complet d'aménagement des espaces verts, des terrains de sport et du bassin d'orage;
5°) de soumettre à l'avis préalable du Collège communal le projet complet d'aménagement de la voirie à créer en zone 30 Km/H;
6°) que tous les travaux soient réalisés sous la surveillance du service technique communal des travaux.
Le contrôleur des travaux communal est habilité pour constater tout manquement et ordonner sur place toutes les mesures qu'il juge nécessaires pour que les travaux soient menés à bonne fin.
Les travaux seront réceptionnés par le même service.

- décidant que l'exécution à ses frais de tous les travaux d'infrastructure et d'équipement du lotissement est imposée au lotisseur, à savoir :
  - les travaux d'aménagement et d'équipement des voiries et sentiers à créer;
  - les travaux d'égouttage y compris la reprise des eaux usées du quartier du Chabut;
  - les canalisations d'eau potable;
  - le réseau électrique et l'installation d'une cabine haute-tension sur terrain réservé à cet effet;
  - le réseau d'éclairage public;
  - le réseau de gaz naturel;
  - les câbles de télédistribution et de télécommunication;
  - les plantations à réaliser dans le lotissement et l'aménagement des espaces verts et terrains de sport;
  - la réalisation du bassin d'orage;
  - la signalisation routière y compris les plaques de rue et l'aménagement de la voirie en zone 30 Km/H et tous les aménagements de sécurité jugés nécessaires du fait de la création du lotissement;

Vu la décision du Collège communal du 22 janvier 2010, d'octroyer le permis de lotir sollicité par la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, pour autant que le titulaire du permis :

1°) respecte l'ensemble des recommandations émises par le Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable (CWEDD);
2°) respecte l'ensemble des suggestions et recommandations formulées par l'auteur de projet de l'étude d'incidences sur l'environnement;
3°) respecte les prescriptions relatives aux aménagements de la voirie d'accès et aux ressources en eau d'extinction, énumérées dans le rapport prévention références BEAU 0215, transmis le 22 septembre 2009, par le Service régional d'Incendie de Jodoigne, suite aux plans modifiés transmis par l'auteur de projet;
4°) respecte l'ensemble des conditions et prescriptions émises par le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon, par l'Intercommunale du Brabant wallon, Service Assainissement & Investissements, par la Province du Brabant wallon, Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables et par les sociétés distributrices (Société ORES, Société VOO, Société BELGACOM), dans leurs avis respectifs;
5°) respecte l'ensemble des conditions prescrites dans la délibération du Conseil communal du 19 octobre 2009 dont l'avis est reproduit ci-dessus;
6°) supporte toutes les charges inhérentes à l'infrastructure et à l'équipement du lotissement, ainsi qu'il est stipulé dans la délibération du Conseil communal susvisée;
7°) s'engage à respecter l'esprit et l'architecture des avant-projets de constructions annexés au dossier de demande de permis de lotir.
Les conditions particulières relatives au caractère architectural et à l'implantation des bâtiments devront être mentionnées dans tout acte ou compromis de vente;
8°) soumette à l'avis préalable du Collège communal des échantillons des matériaux de construction des habitations (briques de parement, matériau de couverture des toitures,...);
9°) soumette à l'avis préalable du Collège communal le projet complet d'aménagement des espaces verts, des terrains de sport et du bassin d'orage;
10°) soumette à l'avis préalable du Collège communal le projet complet d'aménagement de la voirie à créer en zone 30 Km/H;
11°) cède gratuitement à la commune, quitte et libre de toute charge pour elle, les voies publiques, les espaces verts, leurs dépendances et les équipements publics, à la date qu'elle fixera et en tout cas, lors de la réception définitive des travaux.
A cette fin, une garantie financière d'un montant de 50.000.-€ sera constituée par le lotisseur;
12°) notifie au Collège communal, par un extrait de l'acte certifié conforme par le Notaire ou le Receveur de l'Enregistrement, la preuve de la vente ou location pour plus de neuf ans des parcelles du lotissement et ce, dans le mois de la signature.
A ce document, sera joint le procès-verbal d'abornement de la parcelle considérée;

Vu la décision du Collège communal du 22 janvier 2010, d'octroyer la modification du permis de lotir n° 106/FL/10, non périmé, autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 17 mai 1977, sollicitée par la S.A. La Fresnaye, représentée par Monsieur Paul Emmanuel de BECKER REMY, pour autant que le titulaire du permis respecte l'ensemble des conditions imposées par la délibération du Collège communal du 22 janvier 2010, accordant le permis de lotir n° 169 concomitant;

Vu la décision du 18 juin 2010, références F0610/25005/UCP3/2010/4//150593, de Monsieur le Fonctionnaire délégué de la Direction du Brabant wallon de l'Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie, octroyant le permis d'urbanisme sollicité par LA FRESNAYE S.A., pour la réalisation les travaux de création de nouvelles voiries avec égouttage et espaces publics, sur les parcelles sises à 1320 Beauvechain, section de Hamme-Mille, Chaussée de Namur, cadastré 2ème Division, Section C, numéros 302/A2, 302/C2, 302/P et 302/Y, pour autant que le titulaire du permis respecte :
- les conditions émises par le Collège communal dans sa délibération du 16/04/2010;
- l'avis du Service régional d'Incendie (réf. BEAU 2010/0075);

Ces deux avis font partie intégrante du permis;

Vu la configuration des lieux et le cadre environnant bâti ou non bâti;

Considérant que les modifications envisagées relèvent d'adaptations non fondamentales suite à l'évolution du projet et qu'elles portent principalement sur :
- l'extension de la profondeur des zones de bâtisse pour les volumes secondaires à destination de garages (7,5 mètres au lieu des 6 mètres initialement prévus);
- la hauteur des volumes secondaires;
- certaines clôtures en des endroits ponctuels (haies obligatoires plutôt que murs obligatoires, clôtures en bois);

Considérant que les modifications envisagées n'impliquent aucune modification des voiries telles qu'elles ont été autorisées;

Considérant qu'elles ne modifient en rien le nombre de lots autorisés ni leurs superficie et dimensions;

Considérant que certaines des modifications sollicitées dérogent aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme, soit de l'aire de bâti semi-urbain, soit de l'aire de bâti résidentiel; la limite entre ces deux aires traversant le lotissement;

Considérant qu'une des modifications prévoit des volumes secondaires d'une profondeur allant jusqu'à 7,5 mètres;

Considérant que ces volumes sont destinés à accueillir des garages; que l'augmentation de leur profondeur permet l'aménagement de garages plus confortables avec une zone de rangement à l'arrière donnant sur le jardin;

Considérant que le permis de lotir est strict en matière d'implantation des volumes secondaires et qu'il ne sera pas possible de les multiplier;

Considérant que le plan du lotissement localise les zones de volumes secondaires qui ont été réalisées de manière à ne créer aucune gêne pour les voisins et de manière à respecter la composition d'ensemble;

Considérant qu'un ajout de 1,5 m. ne remet pas en cause ces principes ni l'esprit du lotissement;

Considérant que les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme, tant dans l'aire de bâti semi-urbain que dans l'aire de bâti résidentiel, prévoient que le niveau des gouttières et des faîtages des volumes secondaires doit être inférieur à celui des gouttières du volume principal;

Considérant que les prescriptions sont adaptées afin que le faîte des volumes secondaires (à un versant ou à deux versants) puisse dépasser la hauteur sous gouttière du volume principal;

Considérant que les prescriptions urbanistiques et le plan du lotissement indiquent précisément l'implantation et les caractéristiques de ces volumes secondaires, garantissant une composition d'ensemble;

Considérant que la demande de modification porte également sur la possibilité de poser des clôtures en bois; que cela ne concerne qu'un endroit ponctuel du lotissement (lots MPL4, MPL5 etMPL6);

Vu les prescriptions particulières élaborées pour les deux lots du lotissement déjà construits à front de la chaussée de Namur et non modifiés (lots MPL15 et MPL16);

Considérant que les modifications projetées sont conformes à la destination générale de la zone;

Considérant que le demandeur a été mandaté par tous les propriétaires d'un lot du lotissement pour l'introduction des demandes requises;

Considérant qu'il ne ressort pas du dossier introduit que l'autorisation de modifier le permis porte atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties;

Vu sa délibération du 26 novembre 2010, décidant d'émettre un avis préalable favorable sur la demande de modification de permis de lotir susvisée, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions imposées par les délibérations du Collège communal du 22 janvier 2010, accordant le permis de lotir n° 169 initial et la modification du permis de lotir n° 169 Bis, anciennement 106/FL/10;

Considérant que la demande de modification n'est pas conforme aux prescriptions de l'aire de bâti semi-urbain et à celles de l'aire de bâti résidentiel du Règlement Communal d'Urbanisme pour les motifs suivants :
- l'extension de la profondeur des zones de bâtisse pour les volumes secondaires à destination de garages (7,5 mètres au lieu des 6 mètres initialement prévus) – aire de bâti semi-urbain, implantation, profondeur de bâtisse - aire de bâti résidentiel, implantation, profondeur de bâtisse;
- la hauteur des volumes secondaires - aire de bâti semi-urbain, gabarit/volumétrie, volumétrie du corps - aire de bâti résidentiel, gabarit/volumétrie, volumétrie du corps;
- certaines clôtures en des endroits ponctuels (haies obligatoires plutôt que murs obligatoires, clôtures en bois) - aire de bâti semi-urbain, abords et végétation, clôtures - aire de bâti résidentiel, abords et végétation – clôtures;

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation n'a pas été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition n'est pas requise;

Vu l'article 114 du Code susvisé;

Considérant que le Collège communal peut, à titre exceptionnel et sur avis préalable du Fonctionnaire délégué, accorder des dérogations qui portent sur les prescriptions d'un Règlement Communal d'Urbanisme;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 29 novembre 2010 n'a pas été envoyé au Collège communal dans les 35 jours de sa demande; que son avis est réputé favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2, du Code précité;

DECIDE :

Article 1 : - La modification du permis de lotir sollicitée par La Fresnaye S.A., représentée par Monsieur Paul-Emmanuel de BECKER-REMY, administrateur délégué, est octroyée.
Le titulaire du permis devra :

1°) respecter l'ensemble des conditions imposées par les délibérations du Collège communal du 22 janvier 2010, accordant le permis de lotir n° 169 initial et la modification du permis de lotir n° 169 Bis, anciennement 106/FL/10.

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

Article 3 : - Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste 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.

Le 14 janvier 2011.

PAR LE COLLEGE :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

José FRIX

Le Bourgmestre,

Marc DECONINCK

Annexe 1.

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

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1er. 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. 452/12. Les recours visés à l'article 119 sont introduits 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.

Le demandeur qui introduit le recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège communal.

Art. 108. § 1er. 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.

Dans les quarante jours de la réception de la suspension, le Gouvernement notifie la levée de la suspension ou l'annulation du permis, par envoi au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué.
A défaut de notification dans le délai, le permis est annulé.

§ 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;*

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) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture 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 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.

3) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 98. Lorsque le permis de lotir n'implique pas de charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque des actes visés à l'article 89, § 1er, alinéa 3, portant sur au moins un tiers des lots n'ont pas été enregistrés dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Art. 99. Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Le permis est également périmé si, dans ce même délai, le titulaire n'a pas exécuté les charges d'urbanisme ou fourni les garanties financières imposées en application de l'article 91.

Art. 100. Lorsque la réalisation du permis de lotir 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. 101. La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

Toutefois, le collège communal en constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste et au fonctionnaire délégué.
Si le collège communal s'est abstenu de constater la péremption dans les soixante jours de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège communal, par un envoi recommandé à la poste.

4) MODIFICATION DU PERMIS

Art. 102. A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.

Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande.

Les réclamations sont introduites au Collège communal, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.

La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 3.

Art. 105. La modification du permis de lotir n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis de lotir dont la modification est demandée.

5) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE DE VOIES DE COMMUNICATION

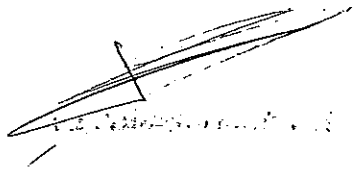
Art. 95. Nul ne peut procéder à la division autorisée par le permis de lotir ou une phase de celui-ci impliquant des charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les 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 notifié au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet copie de ce certificat au fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotissement 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.

Enregistré à Jodoigne,
le 10 MAI 2011
vol [illegible] fo 94 case 26
[illegible] rôles [illegible] renvois
Reçu : [illegible]

L'Inspecteur principal,



5e annexe au 729/n

SPW

Service public de Wallonie Wavre, le 18 JUIN 2010

Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine
et Energie - DGO4
Direction du Brabant Wallon
Rue de Nivelles, 88 - 1300 WAVRE
Tél. : 010/23.12.11 Fax : 010/23.11.84

LA FRESNAYE
17 , Chaussée de Wavre
1390 GREZ-DOICEAU

Nos réf.: F0610/25005/UCP3/2010/4//150593

ANNEXE 12 - FORMULAIRE G

Personnes de droit public ou actes et travaux d'utilité publique

Décision d'octroi du permis d'urbanisme

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1er du Code du droit de l'environnement ;

Considérant que **LA FRESNAYE SA** a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis **Chaussée de Namur à 1320 HAMME-MILLE, cadastré HAMME-MILLE: C*302 a2 c2 p y** ayant pour objet : **la création de nouvelles voiries avec égouttage et espaces publics ;**

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la DIRECTION DU BRABANT WALLON de la Direction Générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie, en date du 22/03/2010.

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ, le bien se situe en zone d'habitat ;

Considérant que le bien se situe dans un périmètre de réservation;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du lotissement n° LDC3/2009.4 délivré par le Collège communal de Beauvechain;

Attendu que le bien est repris en zone d'habitat semi-urbain (partie)+aire de bâti résidentiel (partie) au Règlement Communal d'urbanisme dûment approuvé;

Attendu que le bien est longé par le Gueterchain ,cours d'eau non navigable de 3eme catégorie;

Vu la thématique d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ;

Attendu que le bien y est repris dans un périmètre dont la valeur de l'aléa d'inondation est faible;

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

Considérant que conformément à l'article D.68 §1er du livre Ier du Code de l'Environnement , l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre Ier du Code de l'Environnement ;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet ;

Considérant que l'avis du Collège communal de et à BEAUVECHAIN, sollicité en date du 31/03/2010 et transmis en date du 19/04/2010 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis du STP - Service de la Voirie et des Cours d'eau non navigables, sollicité en date du 31/03/2010 et transmis en date du est réputé favorable;

Considérant que l'avis de l' IBW - Intercommunale du Brabant wallon, sollicité en date du 31/03/2010 et transmis en date du 09/04/2010 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis du Service régional d'Incendie JODOIGNE, sollicité en date du 31/03/2010 et transmis en date du 13/04/2010 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la DGO "Routes et Bâtiments" - Direction des Routes, sollicité en date du 31/03/2010 et transmis en date du 20/04/2010 est favorable;

Vu la conformité à la destination de la zone;

Considérant que le projet respecte les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme;

Considérant que le projet contribue à créer un espace publique de qualité;

Considérant que le Collège Communal précise dans sa délibération du 16/04/2010 que le déplacement du sentier n°34 est en cours d'instruction;

DECIDE

Article 1er : Le permis d'urbanisme sollicité par LA FRESNAYE SA est octroyé.
Le titulaire du permis devra respecter :
-les conditions émises par le Collège Communal dans sa délibération du 16/04/2010;
-l'avis du SRI (réf.BEAU 2010/0075);

Ces deux avis font partie intégrante du présent permis;

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Collège communal de la commune de BEAUVECHAIN.

Article 3 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 4 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Le Fonctionnaire délégué,

Christian RADELET

Agent traitant : Dominique BEAUJEAN ☎010/23.12.11

Enregistré à Jodoigne,

le 10 MAI 2011

vol 105 fo 94 case 26

trois rôles sans renvoi

Reçu : Rgt-cinq euros

L'inspecteur principal,

[illegible]

6e annexe au 729/11

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

Wavre, le 28 JUIL. 2010

Service Public de Wallonie
Aménagement du Territoire, Logement,
Patrimoine et Energie - DGO4
Direction du Brabant Wallon
Rue de Nivelles, 88 - 1300 WAVRE
Tél. : 010/23.12.11 Fax : 010/23.11.84

LA FRESNAYE
Chaussée de Wavre, 17

1390 GREZ-DOICEAU

RECOMMANDE

Nos réf.: F0610/25005/UCP3/2010/3/DB/sw - **150586**

ANNEXE 12 - FORMULAIRE G
Personnes de droit public ou actes et travaux d'utilité publique
Décision d'octroi du permis d'urbanisme

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1er du Code du droit de l'environnement ;

Considérant que LA FRESNAYE SA a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1320 BEAUVECHAIN (Hamme-Mille), Section C n° 307a, 305, 304, 302c2, 302 p - Rue du Chabut ayant pour objet : la réalisation d'un égouttage d'assainissement pour le quartier du Chabut ;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la DIRECTION DU BRABANT WALLON de la Direction Générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie, en date du 22/03/2010

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ, le bien se situe en zone d'habitat (partie), zone forestière (partie);

Considérant que le bien se situe en partie dans un périmètre de réservation;

Considérant que le bien se situe en partie dans le périmètre du lotissement n° 106/FL/10;

Considérant que le bien se situe à proximité du cours d'eau " Le GUERTECHAIN ", catégorie: 03;

Considérant que le bien se situe dans un périmètre d'aléa d'inondation Dyle-Gette (faible);

Attendu que le bien est repris en aire de bâti semi-urbain (partie)+aire de bâti résidentiel +aire forestière au Règlement communal d'urbanisme dûment approuvé.

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

Considérant que conformément à l'article D.68 §1er du livre Ier du Code de l'Environnement , l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre Ier du Code de l'Environnement ;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet ;

Considérant que le projet s'écarte du plan de secteur pour les motifs suivants : traverse la zone agricole et la zone forestière;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 127 §3 du C.W.A.T.U.P.E;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 19/04/2010 au 03/05/2010 ;

Considérant que cette enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE - Direction de l'Espace rural - Service central, sollicité en date du est réputé favorable;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE - Département Nature et Forêts - Service central, sollicité en date du 30/03/2010 et transmis en date du 04/05/2010 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE - Cours d'eaux non navigables - Service extérieur, sollicité en date du 30/03/2010 et transmis en date du 27/04/2010 est favorable;

Considérant que la présente demande vise la réalisation d'un égouttage d'assainissement pour le quartier du Chabut ;

Considérant qu'actuellement, l'égouttage de ce quartier se jette dans un fossé à ciel ouvert qui lui-même se jette dans le Guertechin, rivière de troisième catégorie ;

Considérant que le projet prévoit un drain dans ce fossé existant, qui aboutira à un déversoir d'orage ;

Considérant qu'à partir de ce déversoir d'orage, un égouttage sera réalisé vers un nouvel égouttage provenant du nouveau lotissement du Chabut via le futur égout communal à créer avant de rejoindre la station d'épuration ;

Vu l'avis de la SPW-DGARNE-DIVISION NATURE ET FORETS-Direction de Mons (réf.CD990.3(61)N° 12602) repris en ces termes :

« AVIS FAVORABLE moyennant le respect des conditions suivantes :

- *le tracé prévu dans la zone forestière sera déplacé au niveau du coupe-feu de manière à éviter les abattages ;*
- *dans les zones boisées et les prairies humides, la zone de travail sera réduite au strict nécessaire ;*
- *les travaux d'abattage et de débroussaillage seront menés en dehors de la période du 1er avril au 15 juillet tout apport de matériaux extérieurs sera exclu ;*
- *les matériaux de déblais éventuellement en surplus seront évacués dans le respect des législations en vigueur ; »*

Vu la réponse du demandeur par mail envoyé le 20/07/2010 en ce qui concerne la première condition émise par la DNF :

« -Le tracé n'a bien évidemment pas été choisi au hasard et si l'utilisation du coupe-feu avait été possible, cela aurait été bien évidemment été le cas.

-Toutefois, il faut savoir que ce projet s'inscrit à la suite d'un projet de lotissement approuvé et que l'objectif est de rejeter le réseau d'égouttage provenant du quartier du Chabut dans le collecteur d'eau usée provenant du lotissement ;

Pour ce faire, il est justement essentiel de garder le plus de hauteur possible pour le tuyau puisque, in fine, le collecteur doit passer AU-DESSUS du Guertechin puis traverser l'Avenue du Centenaire pour continuer vers la future station d'épuration de la Néthen ;

Si on envisage le scénario du coupe-feu, on se trouve avec un égouttage qui est à un niveau proche du niveau du lit du Guertechin et il n'est alors plus possible d'aller se rejeter dans le collecteur provenant du lotissement déjà approuvé;

Ou alors, si on respecte de faibles pentes comme il se doit pour l'égouttage, on se retrouve au bout du coupe-feu avec un égouttage dont l'écoulement se situe au niveau 62.26m alors que le terrain naturel à cet endroit est de 61.00m, c'est-à-dire que le tuyau est hors sol (de plus d'1,50m !!!!);

Ensuite, il est toujours préférable, quand on se trouve en fond de vallée, de garder un niveau le plus haut possible de façon à éviter autant que possible la pose en -dessous du niveau de la nappe phréatique;

De plus, comme on le voit bien sur le levé topographique du site, il y a présence de nombreuses sources qui créent de petits fossés. La pose de l'égouttage devait absolument éviter de traverser ces fossés afin de permettre la continuité de l'écoulement de ces sources vers le Guertechin;

Enfin, le tracé initial traverse159m de zone boisée alors que l'option du coupe-feu en traverse tout de même 100m. »

Considérant que le projet aura un impact paysager limité puisque le site sera remis dans son pristin état ;

Considérant que le projet reste compatible à la zone ;

J'accorde la dérogation sollicitée.

DECIDE

Article 1er : Le permis d'urbanisme sollicité par LA FRESNAYE SA est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter :

-1) certaines conditions émises par la SPW-DGARNE-DIVISION NATURE ET FORETS-Direction de Mons (réf.CD990.3(61)N° 12602) , à savoir :

- dans les zones boisées et les prairies humides, la zone de travail sera réduite au strict nécessaire ;
- les travaux d'abattage et de débroussaillage seront menés en dehors de la période du 1er avril au 15 juillet , tout apport de matériaux extérieurs sera exclu;
- les matériaux de déblais éventuellement en surplus seront évacués dans le respect des législations en vigueur ;

-2) certaines conditions émises dans l'avis de la SPW-DGARNE-Département de la Ruralité et des Cours d'eau- Direction du Développement rural- Service extérieur de Wavre (réf. :DGO3/D6/DDR/SEW/PU) :

- ne pas empiéter lors du chantier sur des bandes enherbées situées en bordure du ruisseau ;
- pour toute parcelle agricole active, tous les travaux devront se faire en concertation avec l'exploitant concerné ;

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Collège communal de la commune de BEAUVECHAIN.

Article 3 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 4 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Le fonctionnaire délégué

Claire DELANDMETER
Attachée

Agent traitant : D. BEAUJEAN -☎010/23.12.11

Extraits du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie

1) VOIES DE RECOURS

Art. 127. § 6. Le demandeur et le collège communal peuvent introduire un recours auprès du Gouvernement wallon dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué ou de l'écoulement du délai visé à l'article 127, § 4, alinéa 2.

2) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture 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.

3) 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 la 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.

4) 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, § 1er .

La prorogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué.

5) 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

6) MODALITES AVANT LE DEBUT DES TRAVAUX

Art. 137. 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.

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

Enregistré à Jodoigne,
le 10 MAI 2011
vol. 105 fo 94 case 26
rôles renvoi
Reçu :
L'Inspecteur principal