



Séance du 01 juillet 2025

REGISTRE PERMIS D'URBANISME N° TCDV_BAUR_0019_2025_FM_AD

Réf. N° urbanisme : F0411/52022/UCO2/2025/21/AO/2409170

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal de Fontaine-l'Évêque,

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

Vu le livre 1^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant que _____, dont les bureaux se situent _____, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis _____ ; cadastré 2e division, section B numéro 108H5, 108N5, 108T4, 108Z4, et ayant pour objet : **la construction de 4 habitations jumelées (réintroduction du permis d'urbanisme octroyé en date du 22/11/2016 réf.: 088/2016/FM) ;**

Considérant le récépissé de dépôt daté du 07/02/2025 ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 20/02/2025 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la demande requiert l'avis du Fonctionnaire délégué pour le motif suivant : cas non visé au D.IV.16 ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de vingt jours ;

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1^{er} du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;



Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants : construction de 4 habitation jumelées (réintroduction du permis d'urbanisme octroyé en date du 22/11/2016 réf.: 088/2016/FM) ;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68 § 1^{er} du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique qui reprend celui-ci en zone d'épuration collective ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du plan de secteur : zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10.09.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40-2 §1er 2° à annonce de projet pour les motifs suivants : 15m+4 ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 07/03/2025 au 27/03/2025, conformément à l'article D.VIII.6 du Code ; que cette annonce de projet n'a donné lieu à aucune réclamation / observation ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.15 du Code en date du 14/05/2025 ; que son avis transmis en date du 12/06/2025 réf. : F0411/52022/UCO2/2025/21/AO/2409170 est favorable conditionnel ; que celui-ci est libellé et motivé comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le livre 1er du Code de l'environnement.

Considérant que le bien concerné a fait l'objet des décisions suivantes :

- F0411/52022/UAP-3/2016/20/ : octroyé conditionnellement par le Collège communal en date du 22/11/2016 ayant pour objet la construction de quatre habitations jumelées ;
- F0411/52022/UAP-3/2012/17/ : octroyé conditionnellement par le Collège communal en date du 29/08/2012 ayant pour objet la construction de six habitations et démolition d'annexes et d'un garage ;
- F0411/52022/UAP-3/2011/19/ : octroyé conditionnellement par le Collège communal en date du 26/10/2011 ayant pour objet la construction de 6 habitations et démolition d'annexes et d'un garage ;
- F0411/52022/UAP-3/2007/16/ : octroyé conditionnellement par le Collège communal en date du 20/06/2007 ayant pour objet la construction de 6 immeubles d'habitations ;

Considérant que a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à cadastré FONTAINE-L'EVEQUE 2 DIV Section B N° 108 Z4, 108 H5, 108 T4, 108 N5 et ayant pour objet la construction de 4 habitations jumelées (réintroduction du permis d'urbanisme octroyé le 22/11/2016) ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 20/02/2025 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 14/05/2025 ;



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

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

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

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

Considérant que, selon les dispositions du plan de secteur de CHARLEROI, le bien se situe en zone d'habitat (Arrêté royal du 10/09/1979 (établissement du plan de secteur)) ;

Considérant que le bien se situe dans une zone de consultation minière ;

Considérant que le bien se situe dans un Régime d'assainissement collectif (RAC) de 2000 EH et plus ;

Considérant que la commune a une Commission communale Consultative d'Aménagement du Territoire et de Mobilité ; arrêté d'institution du 11/01/1994 entré en vigueur le 20/01/1994, dernier arrêté de renouvellement du 12/11/2019 entré en vigueur le 25/11/2019 ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40-2, §1, 2° à une annonce de projet ; que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; que l'annonce de projet a été réalisée du 07/03/2025 au 27/03/2025 ; que cette annonce de projet n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation ;

Considérant que la demande porte sur la construction de 4 habitations jumelées ; que suivant le prescrit de l'article D.II.24 du CoDT (zone d'habitat), l'intervention projetée à destination résidentielle peut être considérée comme conforme au plan de secteur en vigueur ;

Considérant que le projet s'insère au sein d'un contexte bâti composé d'habitations établies de part et d'autre de la voirie en ordre semi-continu ou continu et implantées à front de la voirie ; que les constructions présentent des gabarits majoritairement de type rez+1+combles ; que le bâti est essentiellement paré de briques de ton rouge à brun ou d'enduit de ton clair ;

Considérant que l'objet de la demande porte sur la construction de quatre habitations unifamiliales ; que l'ensemble formé présente deux habitations établies en ordre semi-mitoyen, en léger recul de +/- 1m70 de la voirie et deux habitations implantées en ordre mitoyen, en recul de 5m de la voirie ; qu'elles se composent de volumes principaux uniques de gabarit rez+1+comble recouverts de toitures à doubles versants parallèles à la voirie ; que les logements disposent chacun de deux emplacements de stationnement (garage + parking aérien) ; chaque habitation est pourvue d'un balcon et d'un jardin privatif ;

Considérant que la présente demande résulte d'un permis octroyé conditionnellement par le Collège communal le 22/11/2016 ; que mon avis favorable daté du 10/11/2016 était motivé comme tel :

« [...] Considérant les plans et documents joints à la demande ; que cette demande vise, plus précisément, les actes et travaux suivants :

- Démolition d'une construction de type garage et d'une construction mitoyenne de type remise ;
- Construction de 2 habitations unifamiliales mitoyennes de type 2 façades avec garage intégré ;
- Construction de 2 habitations unifamiliales mitoyennes de type 3 façades avec garage intégré ;
- Aménagement de 2 aires de stationnement latérales ;



Considérant que le projet est soumis à enquête publique pour le motif suivant : application de l'article 330.2° du CWATUP ; qu'une enquête publique a été réalisée du 13/07/2016 au 27/08/2016 ; que 3 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique ; que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- *Problème d'organisation du trafic routier et de sécurisation des piétons ;*
- *Problème d'inondation des terrains voisins et évacuation des eaux de pluie ;*
- *Problème de clôture en cas de supposée modification du relief du sol ;*

Considérant les remarques émises lors de l'enquête publique ; que la circulation des véhicules et des piétons sur la voie publique relève du code de la route ; que le projet n'est pas de nature à interrompre l'axe de ruissellement existant le long de la limite de propriété latérale droite du bien en objet ; qu'au vu de la photo jointe en annexe du courrier de l'un des réclamants, le bétonnage délimitant la propriété de ce dernier (clôture en plaques de béton + fondations) est de nature à interrompre l'axe de ruissellement précité ; que pour rappel, il n'est pas permis de remblayer ou interrompre un axe de ruissellement ; que celui-ci peut toutefois être dévié ; que sur ce point, il y a lieu de respecter les dispositions de l'article 640 du Code civil d'application ; que les problèmes de mitoyenneté relèvent également du code civil ;

Considérant que les bâtiments à démolir ne présentent ni d'intérêt patrimonial, ni d'intérêt urbanistique ; que leur démolition permettra d'assainir préalablement le parcellaire ;

Considérant que l'ensemble projeté, par sa localisation (dans une zone destinée à l'urbanisation), son implantation (à front de voirie pour les logements « centraux » de type 2 façades et en recul de 1.70 m par rapport à la voirie pour les logements « satellites » de type 3 façades tous les 4, d'une profondeur de 12 m hors leur terrasse arrière respective), sa volumétrie (gabarits de type R+1+C côté voirie, gabarits de type R+2+C côté jardins) et les matériaux sélectionnés à sa mise en œuvre (parements en briques de type « WINERBERGER AGORA GRIS ARGENTE » de ton gris clair et/ou en briques de type « WIENERBERGER AGORA NOIR GRAPHITE » de ton gris foncé), est de nature à s'intégrer au contexte bâti et non bâti existant et ne compromet pas l'aménagement de la zone ; qu'il respecte et tire parti du relief naturel du terrain ; que nonobstant la légère courbe de la rue au droit du bien en objet, le projet respecte également l'alignement du front de voirie existant ; que du stationnement existe en suffisance sur fond propre à savoir, 4 garages individuels et 2 emplacement de stationnement à ciel ouvert ; qu'ainsi, dans un souci d'harmonisation du front de bâtisse et, en dépit du souhait des riverains réclamants d'« avoir un recul de ces nouvelles habitations pour permettre aux 2 maisons centrales de stationner dans une allée de garage comme les 2 autres », l'alignement continu, existant de ce côté de la voirie, doit être bien évidemment maintenu ;

Au vu de ce qui précède ;

*Émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet présenté. » ; que le permis avait fait l'objet d'un recours au Conseil d'État le 13/08/2021 ; que toutefois, la requête a été rejetée en date du 14/02/2022 ;*

Considérant que les volumétries, les compositions des façades et les aménagements intérieurs restent inchangés ; que néanmoins, le projet a été adapté comme suit :

- *Les constructions mitoyennes présentent désormais un recul de 5m par rapport à la voirie ;*
- *L'ajout d'un abri de jardin par parcelle ;*
- *L'aménagement des abords par la plantation de haies et de végétation ;*
- *La modification de la capacité des citernes d'eau de pluie ;*

Considérant que le projet se situe dans un quartier regroupant des commerces, services publics et privés ainsi qu'une bonne accessibilité en transports en commun ; que ce type de programme trouve sa place dans ces quartiers et parties de territoire cumulant une bonne accessibilité en transports en commun et la proximité de services et équipements ; que cette localisation permet de rencontrer les principaux enjeux actuels en termes de développement territorial et d'aménagement du territoire, à savoir : contribuer à un développement durable et attractif du territoire visé par l'article D.I.1 du CoDT, contribuer à une gestion qualitative du cadre de vie et maîtriser la mobilité ;

Considérant qu'en termes de matériaux, il sera fait usage de parements principaux en briques de ton gris clair (Vandersanden Quartis) ou en briques de ton gris foncé (Vandersanden Morvan), de menuiseries extérieures en PVC de ton gris et de couvertures de toiture en tuiles plates de ton sombre ; que les briques présentent des tonalités uniformes d'élément à élément ; que dès lors, le type et la teinte des matériaux projetés sont de nature à permettre l'intégration du projet dans le contexte pré-décrit ; qu'une condition s'impose afin de garantir la mise en œuvre des matériaux de parement ;

Considérant que concernant les abords, le projet prévoit la pose pavés béton drainants pour les accès et parking et de bois pour les balcons ; que les matériaux projetés sont de nature à favoriser l'infiltration des



eaux de pluie ; que cependant, une condition s'impose afin de garantir la mise en œuvre des revêtements perméables ;

Considérant que compte-tenu du dénivelé naturel du terrain, une modification sensible du relief du sol est nécessaire afin d'implanter les constructions et de garantir l'accessibilité aux habitations et aux emplacements de parking ; qu'il convient d'en assurer la bonne exécution ; qu'une condition s'impose ;

Considérant qu'en termes de production énergétique, il importe, dans le cadre d'une protection et d'une amélioration de l'environnement au regard notamment des objectifs fixés par les Accords de Paris, de compenser les émissions de CO₂ engendrées par ce programme énergivore, par un gain énergétique rééquilibrant l'empreinte carbone globale du projet ; que le recours aux énergies renouvelables est un moyen pour tendre vers cet objectif ; que le placement de panneaux photovoltaïques sur la toiture du volume principal apparaît comme une mesure de compensation minimale ; que des charges favorables à l'environnement au sens de l'article D.IV.54 alinéa 3 du CoDT s'imposent ;

Considérant que le projet prévoit la plantation d'une haie mixte le long des limites latérales et arrière du projet et de végétation dans les avant-cours et jardins ; que par ailleurs qu'au regard des objectifs fixés par l'Accord de Paris de décembre 2015, il importe de réduire drastiquement nos émissions de CO₂ afin de limiter le réchauffement climatique à 1,5°C, voire maximum 2°C ; qu'à l'horizon 2030, l'Europe devra avoir réduit ses émissions CO₂ de 55% ; que la protection de la biodiversité et le maintien des puits de carbone est un moyen pour tendre vers cet objectif ; qu'il y a lieu de limiter au maximum les abattages d'arbres et favoriser le verdissement des parcelles ; qu'en effet, les zones végétalisées, en plus d'assurer une bonne intégration du projet dans l'environnement, assurent une bonne perméabilité des eaux de ruissellement et une régénération de la biodiversité sur le site ; que les clôtures des limites latérales et arrière seront constituées de haies d'essences indigènes afin de maintenir la composition végétale du paysage ; qu'en ce sens, des conditions s'imposent en termes de plantations ; que des charges s'imposent au sens des articles D.IV.54 et R.IV.54 du Code ;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des eaux, le projet prévoit l'installation d'une citerne de temporisation d'une capacité de 10.000L par habitation ; que chaque logement sera pourvu de sa propre citerne ; qu'elles participeront à une gestion durable de l'eau ; qu'en outre, elles permettront de palier à l'étanchéisation du sol résultant du projet ; qu'au regard de l'étendue du projet, la citerne de temporisation d'une capacité de 10.000L par habitation reste insuffisante au regard des enjeux futurs en termes de gestion de l'eau et de sa raréfaction ; qu'une charge s'impose ;

Considérant au vu de ce qui précède, que les habitations présentent des typologies de nature à s'inscrire favorablement dans le contexte bâti et non bâti environnant ; qu'en définitive, moyennant conditions, le projet s'inscrit dans le respect des circonstances urbanistiques locales au sens de l'article D.IV.53 alinéa 3 du CoDT ;

Pour les motifs précités,

Émet un avis favorable au projet présenté aux conditions ou charges suivantes :

1. Les parements en briques de ton gris clair (Vandersanden Quartis) et en briques (Vandersanden Morvan) tels que prévus seront mis en œuvre dans les 6 mois suivant la fin du gros-œuvre fermé ;
2. L'aménagement des accès, des emplacements de parking et des balcons en ce compris les fondations, sera réalisé en matériaux perméables à l'eau conformément aux plans (pavés béton drainants et bois ajouré) ; ils seront mis en œuvre dans l'année suivant le début des travaux ;
3. La modification sensible du relief du sol sera seule autorisée en vue d'implanter les habitations et au droit des accès ; aucune autre modification du relief du sol ne sera autorisée ;
4. Une installation de panneaux photovoltaïques sera prévue par habitation ; elle sera placée en toiture et équivalente à min. 3,5 KwC ; elle sera installée et mise en service dès l'occupation de l'habitation ;
5. La végétation telle que prévue au plan d'implantation sera d'essence indigène et mise en œuvre dans l'année suivant l'occupation des logements ;



6. *Prévoir la plantation d'arbres à haute et/ou moyenne tige de minimum deux arbres par 100m² de jardin, ceux-ci seront d'essence indigène de force min. 12-14 cm de circonférence à 1 m du sol (avec tuteurs et attaches); les limites latérales et arrière de chaque parcelle seront plantées obligatoirement de haies d'essences indigènes, à raison de 3-4 plants par mètre; - cf. AGW du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien des haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres ou les haies existantes conservées; l'ensemble de ces conditions de plantation sera mis en œuvre dans l'année suivant l'occupation des habitations;*
7. *Les citernes d'eau de pluie prévues aux plans auront une contenance minimale de 15.000 litres chacune et comprendront un tampon hydraulique d'une capacité minimum de 5.000 litres; elles seront installées concomitamment aux travaux d'égouttage et de fondation de la construction; celles-ci seront raccordées au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et/ou à l'arrosage du jardin de sa propre habitation.*
Les trop-pleins des eaux pluviales seront évacués :
 - *1° prioritairement via la création d'une zone humide sur le terrain ou dans le sol par infiltration.*
 - *2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, vers le réseau d'égouttage.*
8. *Pour le surplus, aux conditions communales;*
9. *Sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers. » ;*

Considérant l'avis favorable conditionnel du Fonctionnaire délégué susmentionné ; que celui-ci sera de stricte application ;

Considérant le permis d'urbanisme octroyé en date du 22/11/2016 réf. : 088/2016/FM pour la construction de 4 habitations jumelées ;

Considérant que la présente demande porte sur la réintroduction du permis d'urbanisme susmentionnés ;

Considérant que chacune des habitations sera composée comme suit :

- volume principal de 7,85m à +/- 8,00m de large sur 12,00m de profondeur avec terrasse étagée à l'arrière et escalier donnant accès direct au jardin ;
- abri de jardin de 4,00m sur 3,00m avec une hauteur de 2,90m ;

Considérant que les matériaux projetés sont :

- briques terre cuite ton gris type « Quartis » de chez Vandersanden ;
- briques terre cuite ton noir type « Morvan » de chez Vandersanden ;
- menuiseries extérieures en PVC ton gris ;
- tuiles plates ton sombre ;

Considérant que la présente demande est réintroduite suite à la péremption du précédent permis, que les travaux avaient déjà été acceptés ; que le gabarit reste identique ;

Considérant qu'il y a lieu d'encourager les démarches visant à réduire les émissions de CO₂ ; que des charges favorables à l'environnement au sens de l'article D IV 54 alinéa 3 du CoDT s'imposent, qu'il y a lieu d'installer des panneaux photovoltaïques équivalents à min. 3.5 kWc en toiture de chacune des habitations, qu'ils seront installés et mis en service dès l'occupation de chaque habitation ;

Considérant qu'une étude hydrogéologique a été fournie dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, qu'une citerne d'eau de pluie de 10000L est prévue aux plans pour chacune des habitations, que le trop-plein est relié à une surface drainante, que cette étude permet de dimensionner le dispositif d'infiltration du trop-plein de cette même citerne, que celle-ci fait partie intégrante de la présente demande,



qu'elle est de stricte application ; qu'il y aura lieu de placer par logement une citerne de 15000L comprenant un tampon hydraulique de 5000L ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les dispositions du Code de l'Eau (article R.277, §4) qui précise que, sans préjudice d'autres législations applicables, les eaux pluviales doivent être évacuées :

1. prioritairement dans le sol par infiltration ;
2. en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire ;
3. en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, en égout ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la plantation d'arbres à haute et/ou moyenne tige de minimum 1 arbre par 100m² de jardin, ceux-ci sera d'essence indigène de force min. 12-14 cm de circonférence à 1m du sol (avec tuteurs et attaches) ; la limite arrière sera plantée obligatoirement de haies d'essences indigènes, à raison de 3-4 plants par mètre ; - cf. AGW du 8 septembre 2016 et ses modifications ultérieures relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien des haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres ; que dès plantation, les sujets seront enregistrés sur le site <https://yesweplant.wallonie.be/home/jai-participe.html> + fournir des photos ;

Considérant que rien n'est prévu pour l'aménagement du trottoir public, qu'il y aura lieu de l'aménager au droit de la parcelle sur toute la profondeur, qu'il y aura lieu de placer une bordure chanfreinée le long du filet d'eau et de placer des pavés béton de ton gris entre cette bordure et l'alignement sur toute la largeur de la parcelle ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er}. : Le permis d'urbanisme sollicité par
est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

1. Respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire délégué daté du 12/06/2025 et portant la référence F0411/52022/UCO2/2025/21/AO/2409170, à savoir :
 - Les parements en briques de ton gris clair (Vandersanden Quartis) et en briques (Vandersanden Morvan) tels que prévus seront mis en œuvre dans les 6 mois suivant la fin du gros-œuvre fermé ;
 - L'aménagement des accès, des emplacements de parking et des balcons en ce compris les fondations, sera réalisé en matériaux perméables à l'eau conformément aux plans (pavés béton drainants et bois ajouré) ; ils seront mis en œuvre dans l'année suivant le début des travaux ;
 - La modification sensible du relief du sol sera seule autorisée en vue d'implanter les habitations et au droit des accès ; aucune autre modification du relief du sol ne sera autorisée ;
 - Une installation de panneaux photovoltaïques sera prévue par habitation ; elle sera placée en toiture et équivalente à min. 3,5 KwC ; elle sera installée et mise en service dès l'occupation de l'habitation ;
 - La végétation telle que prévue au plan d'implantation sera d'essence indigène et mise en œuvre dans l'année suivant l'occupation des logements ;
 - Prévoir la plantation d'arbres à haute et/ou moyenne tige de minimum deux arbres par 100m² de jardin, ceux-ci seront d'essence indigène de force min. 12-14 cm de circonférence à 1 m du sol (avec tuteurs et attaches) ; les limites latérales et arrière de chaque parcelle seront plantées obligatoirement de haies d'essences indigènes, à raison de 3-4 plants par mètre ; - cf. AGW du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien des haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres ou les haies existantes conservées ; l'ensemble de ces conditions de plantation sera mis en œuvre dans l'année suivant l'occupation des habitations ;



Administration communale
de et à
6140 Fontaine-l'Évêque

Annexe 12



Wallonie

- Les citernes d'eau de pluie prévues aux plans auront une contenance minimale de 15.000 litres chacune et comprendront un tampon hydraulique d'une capacité minimum de 5.000 litres; elles seront installées concomitamment aux travaux d'égouttage et de fondation de la construction; celles-ci seront raccordées au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et/ou à l'arrosage du jardin de sa propre habitation.

Les trop-pleins des eaux pluviales seront évacués :

- 1° prioritairement via la création d'une zone humide sur le terrain ou dans le sol par infiltration.
- 2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, vers le réseau d'égouttage. ;

2. Respecter l'étude hydrogéologique réalisée par « De² Geotechnics SRL » datée du 18/12/2024 réf. : G24-1122 ;
3. Mettre en œuvre un trottoir en pavés béton ton gris qui devra être aménagé au droit de la parcelle, sur toute la largeur et sur toute la profondeur du domaine public, que cet aménagement reprendra, en partant de la voirie asphaltée, un filet d'eau, une bordure chanfreinée et des pavés béton de ton gris, qu'une réunion sera planifiée avec le service travaux avant la réalisation de ce trottoir ;
4. Respecter les autres dispositions légales et réglementaires et sans préjudice du droit des tiers ;
5. Respecter l'Arrêté du Gouvernement Wallon daté du 21.10.2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements ;
6. Pour le surplus, respecter les plans joints au présent permis ;
7. Solliciter le contrôle de l'implantation des nouvelles constructions, en ce compris l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes, au moins 30 jours avant le début des travaux. Au minimum, les chaises, ficelles et des éléments de repère fixes, la matérialisation du niveau 0.00, permettront un contrôle de celles-ci ;
8. L'attribution du ou des numéros d'immeuble ne se fera qu'après demande écrite auprès du collège communal.

Article 2^{ème} : 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^{ème} : Le titulaire du permis avertit, par lettre, les membres du Collège communal et le Fonctionnaire délégué, du commencement des travaux ou des actes permis, au moins quinze jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

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

À Fontaine-l'Évêque, le 01 juillet 2025 ,

Par le Collège Communal :



Pour extrait conforme :



EXTRAITS DU CODE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

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

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

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

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

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

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

Art. D.IV.64

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

Art. D.IV.65

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

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



dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

NOTIFICATION DU DÉBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

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

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

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

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

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

Art. D.IV.74

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

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

Art. D.IV.75

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

PÉREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

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

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

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

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

Art. D.IV.82

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

Art. D.IV.83

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

Art. D.IV.84

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



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

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

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

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

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

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

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

Art. D.IV.86

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

Art. D.IV.87

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

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

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

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

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

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

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

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

Art. D.IV.90

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

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

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91



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

- 1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine
- 3° en cas de non-respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non-respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§1er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§1er. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.