



Wallonie

Annexe 12

PROVINCE DU BRABANT WALLON - ARRONDISSEMENT DE NIVELLES - COMMUNE DE VILLERS-LA-VILLE

Réf. dossier : PU043/2024  
Réf. DGO4 : F0610/25107/UCO2/2024/3/2371408//ARF

## DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME DE CONSTRUCTIONS GROUPEES PAR LE COLLEGE COMMUNAL

Le Collège communal de Villers-la-Ville,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme de constructions groupées a été introduite par la Société M4B SPRL représentée par BAUDRY Thierry pour un bien sis Rue Lorrain, 15-17 à 1495 Villers-la-Ville ; cadastré division 2, section F n°38Y, et ayant pour objet : CONSTRUIRE UN BATIMENT COMPRENANT DEUX HABITATIONS UNIFAMILIALES;

Vu le récépissé de dépôt du dossier daté du 03 avril 2024 délivré en application de l'article D.IV.32 du Code ;  
Vu la jurisprudence du Conseil d'Etat et notamment son arrêt n° 157.204 du 30 mars 2006, qui précise que *d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause ;*

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

Considérant que cette demande est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ; que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

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 ;

Considérant qu'il résulte des caractéristiques du projet, de l'absence de cumul avec d'autres projets, de l'absence de production de déchets, de l'absence de risques de pollution et de nuisances ou d'accidents, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement ;

Considérant qu'il résulte de sa localisation, des zones géographiques susceptibles d'être affectées, de la richesse relative, de la qualité et de la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, de la capacité de charge de l'environnement naturel, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement ;

Considérant qu'il résulte de sa faible portée environnementale, de l'étendue de l'incidence, de l'absence de nature transfrontière de l'incidence, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement ;

Considérant que la composition de la demande de permis d'urbanisme est conforme à l'article R.IV.26-1, §1<sup>er</sup> du Code ;

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 23 avril 2024;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la demande requiert l'avis de la fonctionnaire déléguée ;  
Vu la situation de la Commune de Villers-la-Ville exposée au risque sismique d'alea 4 suivant la norme européenne «Eurocode 8» ;

Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles approuvé par Arrêté royal du 1<sup>er</sup> décembre 1981 ;

Vu la situation du bien en régime d'assainissement collectif, le long d'une voirie égouttée, au Plan d'Assainissement (PASH) ;

Considérant que le bien se situe dans un périmètre repris à la carte archéologique : 25107-CAW-0001-01 établi le 01/06/2024 ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de schéma de développement pluricommunal, ni d'un schéma de développement communal, ni d'un schéma de schéma d'orientation local, ni d'un guide communal d'urbanisme ;

Considérant que le bien se situe sous le lot n° 8 dans le périmètre du lotissement F0610/25107/LAP3/2009/8 autorisé en date du 23 décembre 2009 ;

Considérant que la demande vise la construction d'un bâtiment comprenant deux habitations sur une parcelle d'une superficie de 13 ares 05 centiares ;

Considérant que l'article D.II.25 du Code précité stipule que *La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, § 3.*

*Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.*

*Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics. » ;*

Considérant que le projet est conforme à l'affectation résidentielle fixée par le Plan de secteur ;

Considérant que l'ensemble composé de deux habitations mitoyennes s'inscrit dans un seul volume principal de type bel-étage qui se développe sur trois niveaux depuis la voirie ; qu'il est implanté à 10,00 m [au lieu de 8,00 m] de l'alignement depuis la Rue Lorrain, à 9,00 m depuis celui de la Rue du Berceau et à 5,00 m de la limite latérale gauche étant le lot n° 9 ; qu'il présente les dimensions de 20,00 m de large par 8,30 m de profondeur et des hauteurs mesurées en façade avant de +7,64 m sous corniche et de +12,07 m au faîte, sachant que le niveau de la voirie varie entre -0,17 m (profil 05 – côté droit de la parcelle) et -0,84 m (profil 01 – côté gauche de la parcelle) et celui du rez-jardin à +2,64 m ;

Considérant qu'au niveau rez-jardin, à l'arrière du volume principal :

- un petit volume secondaire à toiture plate érigé dans la prolongation du pignon gauche ; qu'il présente les dimensions de 4,39 m de large sur une profondeur d'1,01 m ainsi qu'une hauteur à l'acrotère de +6,26 m, soit 3,62 m depuis le niveau jardin ;
- une couverture de terrasse à toiture plate érigée dans la prolongation du pignon droit ; qu'elle présente les dimensions de 4,40 m de large sur une profondeur de 2,60 m ainsi qu'une hauteur à l'acrotère de +5,47 m, soit 2,83 m depuis le niveau jardin ;
- l'aménagement de deux terrasses au niveau du sol ;
- la construction entre les terrasses d'un mur de séparation revêtu d'un bardage en bois ;

Considérant que la construction principale est couverte d'une toiture à deux versants de mêmes longueur et pente (45°) avec faîtage parallèle à la Rue Lorrain ;

Considérant que les matériaux projetés sont des parements en briques de teinte foncée à dominante brune, en crépis blanc et bardage vertical en bois, ainsi qu'une couverture de toiture à versants en ardoises de ton gris foncé et des menuiseries extérieures de teinte gris anthracite ;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés par envoi daté du 23 avril 2024:

☐ VIVAQUA au motif de l'existence d'un important collecteur d'amenée d'eau potable en maçonnerie au niveau de la bande de terrain contiguë au projet, cadastrée ou l'ayant été sous Villers-la-Ville -2ème division (ex-Marbais), section F numéro 36G ; que son avis favorable conditionnel daté du 02 mai 2024 est libellé comme suit :

*« Nous attirons votre attention sur le fait que nous possédons la pleine propriété de la bande de terrain contiguë au projet, cadastrée ou l'ayant été sous Villers-la-Ville -2ème division (ex-Marbais), section F numéro 36G. Celle-ci recèle un important collecteur d'amenée d'eau potable en maçonnerie.*

*Nous ne sommes pas opposés au projet pour autant que les législations en vigueur actuellement soient respectées ainsi que les mesures de protection particulières destinées tant à limiter les risques de pollution des eaux adduites que la pérennité de notre ouvrage souterraine telles que reprises en annexe. Nous vous saurions gré de les insérer dans le permis.*

*Nous vous serions reconnaissants de nous faire parvenir une copie de votre décision (d'octroi ou de refus) relative à la présente demande de permis via notre adresse [installinfo@vivaqua.be](mailto:installinfo@vivaqua.be).*

*Nous attirons votre attention sur le fait qu'indépendamment du respect de nos prescriptions, la responsabilité du maître de l'ouvrage pourrait être notamment engagée en cas d'altération des eaux souterraines et ce, en vertu des articles 3.101, 3.102, 3.50 et 1382 à 1385 du Code Civil.*

Annexes prescriptions

N° Dossier : 35683

Intéressé M4B sprl

Adresse Rue Lorrain 15-17 à Marbais

### 1. Propriétés VIVAQUA

Pour tout renseignement avant travaux, le maître de l'ouvrage devra prendre contact avec le responsable local de la société VIVAQUA, Monsieur HAUET ou son remplaçant, Tel 071/82.38.22 - E-mail:

Cantonnements-ligny@vivaqua.be.

Les distances légales de construction et de plantation seront observées, et à tout le moins une distance de 2 mètres entre la propriété de VIVAQUA et la construction projetée devra être maintenue.

Aucune construction ne sera réalisée sur la propriété de VIVAQUA tant en surface qu'en sous-sol.

Tous dépôts de matériaux, baraquement ou stationnement de véhicules sont interdits sur la propriété de VIVAQUA.

Aucun engin de chantier ne pourra circuler sur le terrain de la Société VIVAQUA.

Tous travaux de déblais ou remblais sont interdits sur la propriété de la Société VIVAQUA.

Pendant la durée du chantier, une clôture type " Heras " devra être implantée entre les deux propriétés.

L'implantation de cette clôture devra être vérifiée avec le responsable local de la société VIVAQUA repris ci-dessus.

Les bornes de la Société VIVAQUA déplacées ou brisées lors de travaux seront remises en place ou remplacées par les soins de ladite Société mais aux frais du responsable du dégât.

### 2. Stockages d'hydrocarbures (mazout de chauffage, gasoil routier, huiles, etc.)

Tout réservoir enfoui directement en pleine terre est déconseillé même s'il est équipé d'un système automatique de détection de fuite.

Les réservoirs enterrés ou placés dans une fosse remblayée sont à double paroi, équipés d'un système de contrôle d'étanchéité permanent avec alarme visuelle et sonore.

Afin d'en permettre l'inspection, les réservoirs placés dans une chambre étanche et visitable, doivent respecter un espace de :

- 50 cm entre le réservoir d'une part et les murs et le plafond de la chambre d'autre part.
- 20 cm entre la génératrice inférieure du réservoir et le radier. L'accès doit être aisé. Tous les accès, trous d'homme, regards et autres, devront être rendus parfaitement étanches.

Les réservoirs double paroi et leurs tuyauteries sont soumis à une épreuve d'étanchéité tous les 10 ans et tous les 3 ans dans le cas où l'année de construction du réservoir ne peut être établie.

Les accessoires tels que le dispositif antidébordement et le système de contrôle d'étanchéité permanent sont contrôlés suivant la même périodicité.

Chaque réservoir aérien (situé au-dessus du niveau du sol) doit être installé dans un bac de rétention étanche aux hydrocarbures, rigide, ininflammable et accessible, d'un volume suffisant pour pouvoir, en cas de fuite, contenir la quantité de liquide stocké dans le réservoir.

De plus, si le réservoir est placé à l'extérieur, il doit être recouvert d'une toiture empêchant la pénétration d'eau dans le bac de rétention.

Tous les 10 ans les réservoirs aériens et leurs tuyauteries sont soumis à une vérification visuelle par un technicien agréé. Les réservoirs non accessibles et les tuyauteries enterrées sont soumis à une épreuve d'étanchéité, à même périodicité. Les accessoires du réservoir tels que le dispositif antidébordement et le système de contrôle d'étanchéité sont contrôlés à la même périodicité par le technicien agréé.

Les réservoirs aériens déjà existants au 14 septembre 2008 et dépourvus d'encuvement font l'objet de vérifications visuelles ou d'épreuves d'étanchéité tous les 3 ans.

Le propriétaire s'engage à transmettre à VIVAQUA, le test d'étanchéité des réservoirs présents au sein de cet immeuble.

### Mise hors service définitive des réservoirs :

En cas d'inertage, les réservoirs enterrés à simple paroi ou à double paroi non équipés d'un système de contrôle de l'étanchéité, en bon état de fonctionnement, doivent faire l'objet d'une inspection ou d'un test d'étanchéité répondant aux prescriptions de la législation en vigueur en Région wallonne.

Si l'examen révèle un défaut d'étanchéité, le réservoir devra être évacué sans délai.

En cas de terres contaminées, le milieu environnant sera assaini par une firme spécialisée et les services suivants seront prévenus immédiatement:

VIVAQUA, 02/518.84.58;

SOS Environnement Nature, 1718.

### 3. Assainissement

- Zone d'assainissement collectif

Compte tenu que le projet est situé en zone d'assainissement collectif au niveau du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH), il y a lieu de respecter scrupuleusement les prescrits de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 (Articles R.277, R.278 et R.278bis), relatif au Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'eau, qui stipule que tout immeuble doit être raccordé à l'égout public.



Tout ouvrage creusé verticalement dans le sol dont le fond n'est pas étanche, permettant d'infiltrer les eaux comme les puits perdants et/ou les anneaux dispersants est interdit, même s'il n'évacue que des eaux pluviales.

Les nouvelles canalisations d'égout seront parfaitement étanches et soumises à un essai d'étanchéité préalablement à leur mise en service.

#### 4. Géothermie - Pompe à chaleur

Nous émettons un avis favorable pour l'utilisation de pompe à chaleur de type air-air ou air-eau, toutefois, afin de limiter l'introduction directe de polluant dans les nappes aquifères, nous sommes défavorables aux puits de forage géothermique ainsi qu'à l'utilisation de pompe à chaleur utilisant des produits type « glycol ».

#### 5. Travaux de construction, de transformation, d'extension et travaux forestiers (abattage, débardage, taille, etc...)

Les engins de chantier ne peuvent présenter de fuite d'hydrocarbures. Ils sont en bon état et régulièrement vérifiés.

Les opérations d'entretien ou de ravitaillement des engins à moteur sont réalisées de manière à éviter tout épandage accidentel de liquide et son infiltration dans le sol.

Seuls les produits nécessaires à l'exécution du chantier peuvent s'y trouver. Les produits présentant des risques pour la qualité de la nappe (carburants, lubrifiants,...) sont soit stockés dans des réservoirs placés dans des cuvettes de rétention étanches, de capacité au moins égale à la capacité totale des réservoirs contenus dans chaque cuvette, soit contenus dans des fûts ou récipients entreposés sur une aire étanche et équipée de manière à garantir l'absence de tout rejet en cas de fuite.

L'entrepreneur veillera à utiliser des huiles biodégradables pour son matériel dans le cadre de travaux forestiers.

En cas d'incident, des mesures sont prises immédiatement pour éviter l'extension de la pollution et évacuer les terres qui auraient été contaminées. A cet effet, des kits anti-pollution comprenant notamment des matériaux absorbant les hydrocarbures ainsi que des bâches sont disponibles en quantité appropriée. Le maître de l'ouvrage devra impérativement aviser sans délai :

◦ VIVAQUA, 02/518.84.58;

SOS Environnement Nature, 1718.

#### 6. Utilisation de produits phytopharmaceutiques

L'application des produits phytopharmaceutiques est interdite sur les terrains revêtus non cultivables, reliés à un réseau de collecte des eaux pluviales ou directement aux eaux de surface, ainsi que le long de ces mêmes terrains sur une largeur d'un mètre.

Les quantités et la fréquence d'application des produits ne peuvent en aucun cas dépasser les recommandations du fabricant.

Le recours à ce type de produit sera limité autant que possible. »

□ SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie - Cellule Aménagement-Environnement au motif de la présence d'un axe de ruissellement reprenant les eaux pluviales d'un bassin contributif d'environ 7,5 hectares à proximité du projet ; que son avis favorable daté du 21 mai 2024 est libellé comme suit :

« OBJET: Analyse des risques naturels (Art. D.IV.57 du CoDT) - Avis de la Cellule Aménagement-Environnement

Construire un bâtiment comprenant deux habitations unifamiliales. Demandeur: M4B sprl

Commune: VILLERS-LA-VILLE

Périmètres de contraintes physiques : Inondation

Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

La Cellule Aménagement-Environnement accuse bonne réception de votre demande d'avis envoyée le 23/04/2024, réceptionnée le 26/04/2024. Je vous prie de trouver en annexe l'avis rendu dans le cadre de votre demande.

Je souligne que cet avis, limité aux aspects strictement techniques liés à l'application de l'article D.IV.57 du CODT, est rendu sur base des informations communiquées. Il ne se substitue en rien aux appréciations qui pourraient être faites de ce projet par les organes du SPW-TLPE habilités à rendre un avis ou à instruire la demande de permis relative à ce dossier.

La Cellule Aménagement-Environnement reste à votre disposition pour tout complément d'information.

[...]

Rapport d'analyse de la CAE

##### 1. Analyse du projet

Le présent projet consiste en la construction d'un bâtiment comprenant deux habitations unifamiliales au 15-17, rue Lorrain 1495 Villers-la-Ville, cadastré division 2, section F n°38Y.

##### 2. Analyse du projet quant au risque d'inondation

Selon les différentes cartographies présentant les risques associés aux inondations au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT, le projet n'est pas situé en zone à risque d'inondation par débordement et n'est pas traversé par un axe de ruissellement concentré.

Figure 1: Cartographie de l'aléa d'inondation

Il est néanmoins longé par un axe de ruissellement reprenant les eaux pluviales d'un bassin contributif d'environ 7,5Ha.

Figure 2: Cartographie LIDAXES II des axes de ruissellement et bassin contributif associé

Ces eaux de ruissellement sont reprises par le réseau d'égouttage public, mais celui-ci étant généralement prévu pour une pluie avec une période de retour de 20 ans et les axes LIDAXES II prenant en compte une pluie avec une période de retour de 25 ans, le réseau d'égouttage pourrait arriver à saturation et déborder sur la voirie voire dans les habitations à proximité.

Dans le cas de la commune de Villers-la-Ville, pour une pluie de 2 heures le niveau de retour est estimé à 37.7 mm pour une période de retour de 20 ans et à 39.7 mm pour une période de retour de 25 ans, si le réseau d'égouttage venait à saturer la hauteur d'eau maximum en voirie serait de 4 mm.

Figure 3: Niveau de retour estimé pour une durée de précipitations de 10 minutes à 30 jours et une période de retour de 2 à 200 années en mm pour la commune de Villers-la-Ville

Dans le cas extrême d'une pluie ayant une période de retour de 200 ans, la hauteur d'eau maximum en voirie serait de 4.5 cm. Dans tous les cas, ces hauteurs d'eau sont trop faibles que pour être considérées comme risque majeur d'inondation au sens de l'article D.IV.57, 3° du CODT. 2

### 3. Position de la CAE quant au risque

Vu l'article D.IV.57, 3°, du CoDT qui dispose que :

« Le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :

(...)

3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique;

(.....). »

Considérant la situation topographique et urbanistique du projet ;

Sous l'angle des aspects strictement techniques liés à l'application de l'article D.IV.57 du CODT précité, sur base des informations transmises à l'appui de la demande d'avis, la Cellule

Aménagement-Environnement est favorable au projet sans étude/mesure complémentaire. » ;

□ SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement - Département du Développement rural -

Cellule Giser au motif de l'existence d'un axe d'aléa moyen d'inondation par ruissellement au niveau de la voirie ; que son avis favorable conditionnel daté du 22 mai 2024 est libellé comme suit :

« AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS

Motivation

- Un axe d'aléa moyen d'inondation par ruissellement est présent au niveau de la voirie. La parcelle ne pouvait historiquement reprendre cet axe. Le projet est vulnérable par sa différence de niveau entre la voirie et le niveau fonctionnel. Le profil 4 présente une différence de niveau de l'ordre 35 cm par rapport à l'accotement de la voirie. Ce profil se situe juste dans la zone haute du chemin d'accès à la parcelle. Le reste étant protégé par un talus maintenu. Cette différence de niveau est suffisante pour protéger le projet d'un risque d'inondation.
- Le projet temporise les eaux pluviales, car il évoque une mesure de la capacité d'infiltration trop faible. Cependant, les valeurs communiquées dans le rapport BNS sont tout à fait acceptable pour de l'infiltration.

Etant donné l'implantation du projet ;

Etant donné les valeurs de capacité d'infiltration;

Nous émettons un avis favorable sous conditions.

La condition est :

- De gérer les eaux pluviales par infiltration. »

Considérant que la demande s'écarte de la valeur indicative dudit lotissement sur les points suivants :

- Art. 4.2 et 10. Décaissement de la partie avant pour dégager l'accès situé à un endroit différent que celui prévu au plan du lotissement ;
- Art. 5.4. Certaines baies sont à dominante horizontale ;
- Art. 6.1. La hauteur sous gouttière est de +/- 7.64 m - par rapport au niveau 0 du bâtiment et de +/- 8,14 m depuis le niveau moyen de la voirie ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 à une annonce de projet ;

Considérant que l'avis d'annonce de projet a été apposé le 25 avril 2024 avec la période d'envoi des réclamations et observations s'étendant du 02 mai 2024 au 20 mai 2024, conformément aux articles D.VIII.6 du Code; qu'une lettre de remarques et/ou observations a été introduite pouvant être résumées comme suit :

- Implantation : statut et cotations des voiries, courbes de niveaux, orientation ;
- Concernant la hauteur sous corniche et l'intégration urbanistique dans le « quartier » : manque de lisibilité quant à la mise en forme des données pour permettre de visualiser le gabarit du projet par rapport aux constructions avoisinantes et son intégration au quartier ; la justification de la dérogation par rapport à la hauteur sous corniche se limite au cas « isolé » de la maison de gauche ;
- Les documents font référence à une faible modification du relief du sol ;
- L'étude de faisabilité reprend une surface de toiture de 58m<sup>2</sup> et 5 occupants (4 chambres) ;
- Le test de perméabilité ne porte pas à la conclusion de l'impossibilité d'infiltrer. Investigation complémentaire pour une des 2 maisons ;
- Concernant les justifications :
  - La hauteur sous corniche est de 7,64m et non 5,44m car le rez-de-chaussée de voirie = niveau 0.00.;
  - Possibilité de mansardé les chambres ;
  - Le niveau du rez-de-jardin en contrebas du profil naturel, avec un risque d'inondation ;
  - Typologie villageoise compromise par l'architecture du projet (pas référence au noyau du village, garage, parement en bois) ;
  - Justification de la dérogation relative aux baies en façade arrière par l'apport de lumière dans les chambres ;
  - Discordance entre plans et texte au niveau de l'entrée vers les garages ;
  - Mobilité - Entrée de garages :
    - L'accès proche de la jonction à la rue des Monts, et du passage pour piéton de la rue Lorrain – accidentogène par manque de visibilité du fait de la hauteur du talus depuis la rue des Monts ;
    - Le manque de places de stationnement sur bien privé à la fois pour les voitures familiales et des visiteurs ;

Vu le rapport favorable conditionnel du Collège communal pris en sa séance du 14 juin 2024 établi comme suit :

« DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME DE CONSTRUCTIONS GROUPEES. M4B SPRL  
représentée par BAUDRY Thierry. PU043/2024.

Le Collège communal,

Vu le Code du Développement territorial (CoDT) ;

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu le refus de permis d'urbanisme PU015/2022 - F0610/25107/UCO/2002/18//2192056 du 26 août 2022 ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme de constructions groupées a été introduite par la Société M4B SPRL représentée par BAUDRY Thierry dont les bureaux se trouvent Avenue des Chardonnerais 12 à 1390 Grez-Doiceau pour un bien sis Rue Lorrain, 15-17 à 1495 Villers-la-Ville, cadastré division 2, section F n°38Y, et ayant pour objet de CONSTRUIRE UN BATIMENT COMPRENANT DEUX HABITATIONS UNIFAMILIALES;

Vu le récépissé de dépôt du dossier daté du 03 avril 2024 délivré en application de l'article D.IV.32 du Code ;  
Considérant que la composition de la demande de permis d'urbanisme est conforme à l'article R.IV.26-1, §1<sup>er</sup> du Code ;

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 23 avril 2024;

[...]

Considérant, eu égard aux écarts au permis d'urbanisation susmentionné, qu'il y a lieu de se référer à l'article D.IV.5 du Code, qui précise ce qui suit :

Article D.IV.5 :

*« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :*

*1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;*

*2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. » ;*

Considérant que la construction projetée respecte la destination prévue sur ce lot ainsi que la zone de bâtisse définie au plan du lotissement ;

Considérant que, suite au refus précédent de 2022, la présente demande apporte les modifications suivantes :

- L'accès aux propriétés s'opère par une allée centrale ;
- Le recul du bâtiment par rapport à l'alignement est de 10 m au lieu de 8 m initialement pour faciliter les manœuvres sur bien privé et augmenter ainsi la visibilité à la sortie du parking ;

- Le niveau rez-rue a été surélevé de 0,10 m pour répondre aux remarques de la Cellule Giser tandis que la hauteur du faîte a été réduite de 0,40 m ;

Considérant que la hauteur sous corniche mesurée depuis le niveau moyen de la voirie est établie à 8,14 m ce qui garantit deux niveaux de vie complets hors sol au niveau du jardin tout comme l'habitation située sur le lot n° 9 – parcelle F 38Z ; que ce type de gabarit se retrouve couramment tout autour du projet dans le centre du village composé d'anciennes habitations, comme justifié par les profils longitudinal et transversal dans le plan « Coupes » avec quelques variations liées à la déclivité des voiries ;

Considérant que le traitement de la façade à rue du volume principal avec un jeu équilibré de plusieurs matériaux de texture et tonalité différentes lui confère un effet plus écrasé dans le paysage ;

Considérant que les baies en façade à rue sont agencées de manière à tendre vers une dominante verticale ; que la plupart des baies horizontales se trouvent en façade arrière au niveau du jardin en surplomb et donc nettement moins visibles depuis le domaine public ;

Considérant que la modification du relief du sol de plus de 0,50 m à l'avant du bâtiment est inéluctable dans la mesure où le talus à front de voirie présente une hauteur bien supérieure et doit dès lors être arasé ponctuellement pour réaliser l'aménagement de la zone de parking et les accès aux entrées du bâtiment à des niveaux proches de celui de la rue ;

Considérant que le projet s'intègre à la particularité du relief du sol existant en proposant une conception de type bel-étage qui se caractérise par un niveau sous-sol en relation directe avec la voirie et niveau rez habitable au niveau du jardin ;

Considérant que l'architecture contemporaine du projet est traitée de manière cohérente, réfléchie, équilibrée et qualitative notamment par la composition des façades et les matériaux mis en œuvre qui ne remettent pas en cause les principes de l'architecture traditionnelle que l'on retrouve notamment au niveau de la sobriété/simplicité de la volumétrie et la toiture à deux versants ;

Considérant que le caractère contemporain ne dénote pas au sein du contexte environnant particulièrement hétéroclite du quartier dont le cadre bâti est très diversifié en termes de typologie ; que les matériaux utilisés (briques rouge-brune, peinte, cimentage, bardage en bois ou en siding) pour les élévations des différentes constructions déjà érigées sont très variés et peu unitaires ;

Considérant qu'au niveau du petit volume secondaire, même si le principe de la toiture plate peut être accepté, la proposition de recourir à une membrane caoutchouteuse reste contestable dans un souci de rétention des eaux de pluie ; qu'il serait plus judicieux de prévoir la végétalisation de ladite toiture ou la mise en œuvre de graviers roulés qui participe au stockage de l'eau et à sa filtration dans le substrat des plantes notamment lors de forts événements pluvieux ;

Considérant dès lors que les écarts peuvent être considérés comme acceptables au regard du contexte environnant ; Considérant qu'ils ne sont pas de nature à compromettre les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation ;

Considérant qu'en partie avant de la construction, le projet requiert la réalisation d'une modification sensible du relief du sol en déblai sur une hauteur variant entre 1,15 m et 2,00 m – d'un volume estimé à 450 m<sup>3</sup> - afin de créer l'accès carrossable + l'aire de stationnement de plein pied avec la voirie de desserte & en remblai - estimé à 5,5 m<sup>3</sup> - au niveau du jardin ; que les « L » en béton retiennent les terres de part et d'autre des décaissés ;

Considérant que chaque logement dispose d'un garage fermé comprenant un local vélo ainsi que deux emplacements non couverts répartis de part et d'autre du chemin d'accès ;

Considérant que le chemin et les parkings sont aménagés en matériau drainant (dolomie) ;

Considérant que, pour pallier à l'absence de végétation sur la parcelle, il est notamment prévu de planter des haies le long des limites parcellaires et entre les deux jardins ; que ces plantations contribuent à atténuer la perception de la construction depuis la voirie ;

Considérant que dans un souci environnemental, il est aussi préférable d'arborer la parcelle ; qu'il appartient à chaque parcelle de contribuer au maillage écologique local ;

Considérant que les eaux usées sont directement raccordées à l'égout communal ; que les eaux pluviales sont récupérées dans deux citernes de 15.000 litres chacune ;

Considérant que le projet contribue ainsi à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que les conditions fixées par l'article D.IV.5 sont rencontrées ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

De proposer avec AVIS FAVORABLE à Madame la Fonctionnaire Déléguée du Service Public de Wallonie – TLPE à Wavre, la demande de permis d'urbanisme de constructions groupées introduite par la Société M4B SPRL représentée par BAUDRY Thierry dont les bureaux se trouvent Avenue des Chardonnerais 12 à 1390 Grez-Doiceau pour un bien sis Rue Lorrain, 15-17 à 1495 Villers-la-Ville, cadastré division 2, section F n°38Y, et ayant pour objet de CONSTRUIRE UN BATIMENT COMPRENANT DEUX HABITATIONS UNIFAMILIALES sous réserve de respecter :

- l'Arrêté du Gouvernement wallon du 05 juillet 2018 relatif à la gestion et à la traçabilité des terres – AGW « Terres » ; les modifications du relief du sol seront réalisées comme prévu aux plans ;

Les terres excédentaires seront évacuées.

- les normes relatives au bruit reprises dans l'Arrêté du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ; à défaut, au niveau de la pompe à chaleur, un système d'insonorisation sera installé sans délai ;
- l'article R.277 du Code de l'Eau en matière d'assainissement collectif, le long d'une voirie égouttée, avec obligation d'utiliser l'antenne de raccordement existante et la gestion des eaux pluviales par infiltration conformément à l'avis du SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement - Département du Développement rural - Cellule Giser daté du 22 mai 2024 ;

*À partir du 1er janvier 2021, les immeubles nouvellement construits devront disposer d'une certification*

*des installations intérieures d'eau et d'assainissement. Ce Certificat des immeubles bâtis pour l'eau se dénomme CertIBEau.*

*Le CertIBEau est régi par un Décret du Parlement wallon publié au Moniteur belge en date du 2 avril 2019*

*et par un Arrêté du Gouvernement wallon publié au Moniteur belge le 10 décembre 2019.*

- les conditions de VIVAQUA suivant son avis du 02 mai 2024 ;
- informer le service archéologique du SPW en cas de découverte(s) fortuite(s) pendant la réalisation du projet suivant le Code du Patrimoine ;
- réaliser les plantations prévues aux plans endéans les 6 mois qui suivent la réception provisoire du chantier ; L'ensemble des plantations seront réalisées à l'aide d'essences indigènes feuillues reprises à la liste visée à l'annexe 2 de l'AGW du 20 décembre 2007 ;
- mettre en œuvre des toitures plates végétalisées ou en graviers roulés ;
- aménager les accès carrossables et les parkings en matériau drainant.

L'équipement, le renforcement ou la modification aux réseaux publics tels que la distribution d'eau, d'électricité, d'éclairage, d'égouttage, de téléphonie, de télédistribution, etc seront effectués intégralement à charge du titulaire du permis. » ;

Considérant que l'avis de la Fonctionnaire déléguée a été sollicité en date du 14 juin 2024 en vertu de l'article D.IV.15 du Code ; qu'en vertu de l'article D .IV.39 §1er du Code, son avis est réputé favorable par défaut de réponse dans le délai imparti ;

Considérant dès lors que le Collège communal confirme son rapport daté du 14 juin 2024 ;

Pour les motifs précités,

### **D E C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : Le permis d'urbanisme constructions groupées sollicité par la Société M4B SPRL représentée par BAUDRY Thierry est **octroyé**.

Le titulaire du permis devra respecter :

- l'Arrêté du Gouvernement wallon du 05 juillet 2018 relatif à la gestion et à la traçabilité des terres – AGW « Terres » ; les modifications du relief du sol seront réalisées comme prévu aux plans ; Les terres excédentaires seront évacuées.
- les normes relatives au bruit reprises dans l'Arrêté du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ; à défaut, au niveau de la pompe à chaleur, un système d'insonorisation sera installé sans délai ;
- l'article R.277 du Code de l'Eau en matière d'assainissement collectif, le long d'une voirie égouttée, avec obligation d'utiliser l'antenne de raccordement existante et la gestion des eaux pluviales par infiltration conformément à l'avis du SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement - Département du Développement rural - Cellule Giser daté du 22 mai 2024 ;

*À partir du 1er janvier 2021, les immeubles nouvellement construits devront disposer d'une certification*

*des installations intérieures d'eau et d'assainissement. Ce Certificat des immeubles bâtis pour l'eau se dénomme CertIBEau.*

*Le CertIBEau est régi par un Décret du Parlement wallon publié au Moniteur belge en date du 2 avril 2019*

*et par un Arrêté du Gouvernement wallon publié au Moniteur belge le 10 décembre 2019.*

- les conditions de VIVAQUA suivant son avis du 02 mai 2024 ;
- informer le service archéologique du SPW en cas de découverte(s) fortuite(s) pendant la réalisation du projet suivant le Code du Patrimoine ;
- réaliser les plantations prévues aux plans endéans les 6 mois qui suivent la réception provisoire du chantier ; L'ensemble des plantations seront réalisées à l'aide d'essences indigènes feuillues reprises à la liste visée à l'annexe 2 de l'AGW du 20 décembre 2007 ;



- mettre en œuvre des toitures plates végétalisées ou en graviers roulés ;
- aménager les accès carrossables et les parkings en matériau drainant.

L'équipement, le renforcement ou la modification aux réseaux publics tels que la distribution d'eau, d'électricité, d'éclairage, d'égouttage, de téléphonie, de télédistribution, etc seront effectués intégralement à charge du titulaire du permis.

Avant le commencement de travaux, le titulaire du permis réalise ou fait réaliser à ses frais un état des lieux de la voirie et de ses abords auquel sera fait un reportage photographique complet, établi devant la propriété concernée et sur 10 mètres de part et d'autre de celle-ci.

Cet état des lieux contradictoire sera soumis à l'Administration communale pour accord ou remarque(s) éventuelle(s).

En cas de manquement à cette formalité, les lieux sont présumés en parfait état.

Après achèvement des travaux faisant l'objet du permis, il sera procédé à un contrôle sur place par l'architecte désigné par l'Administration communale. Le Collège communal invitera, s'il échet, le maître d'ouvrage à effectuer les réparations qui seraient estimées nécessaires.

Le maître d'ouvrage assume seul la responsabilité des réparations des dégâts, de quelque nature qu'ils soient, causés au cours des travaux, directement ou indirectement, à la voirie publique, en ce compris les dégâts occasionnés au réseau d'égouts, aux bordures, aux trottoirs, aux canalisations et équipements de services publics, aux poteaux de signalisation, aux accotements et aux plantations, entre autres.

En cas de manquement de sa part, les travaux de réparations et de remise en état éventuellement nécessaires seront décidés par le Collège communal et réalisés soit par la Commune, soit par un tiers désigné à cet effet par le Collège communal aux frais, risques et périls exclusifs du maître d'ouvrage.

Après achèvement des travaux pour le compte du maître d'ouvrage défaillant, le Collège communal lui adressera la facture du montant des travaux.

La facture sera payable dans les trente jours qui suivent sa notification.

A défaut de paiement dans ce délai, le montant sera majoré au taux légal en vigueur, à titre d'intérêts de retard et en dédommagement du préjudice subi par la Commune.

Coordonnées de l'Architecte désigné par l'Administration communale :  
Madame COCCHI Anne - Tél. : 071/87.03.90.

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

A Villers-la-Ville, le 26 juillet 2024,

POUR LE COLLEGE :

La Secrétaire,  
S. RUCQUOY.

Le Président,  
E. BURTON.

POUR EXTRAIT CONFORME,  
Villers-la-Ville, le 26 juillet 2024

La Directrice générale,

Le Bourgmestre,



S. RUCQUOY.



E. BURTON.



**EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**  
**(Pour les demandes introduites à partir du 1<sup>er</sup> avril 2024)**

**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 l'administration** 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 et D.IV.91;
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1<sup>er</sup> ;
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;
- 4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

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

Art. D.IV.64

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

Art. D.IV.65

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

- 1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci ;
- 2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :
  - a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants ;
  - b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants ;
  - c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants ;
  - d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants ;
  - e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

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

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

**EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2**

Art. D.IV.98

Sans préjudice de l'article D.VII.20, § 1<sup>er</sup>, l'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat.

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

### **AFFICHAGE DU PERMIS**

#### **Art. D.IV.70**

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

### **NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX**

#### **Art. D.IV.71**

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué (Avenue Einstein 12, 2<sup>ème</sup> étage à 1300 Wavre) 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 validée par les soins du collège communal. La décision du collège communal qui valide l'implantation sur place est antérieure au jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

### **DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX**

#### **Art. D.IV.73.**

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 au collège communal dans le cas où la demande relevait en première instance du collège communal ou au fonctionnaire délégué dans le cas où la demande relevait du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, il est dressé une déclaration certifiant que :

- 1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient, le cas échéant, 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, selon le cas, contient la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indique en quoi le permis n'a pas été respecté.

### **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, sauf lorsque la charge est imposée en numéraire, fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

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

#### Art. D.IV.75

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

### **PEREMPTION DU PERMIS**

#### Art. D.IV.81

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

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées. Par dérogation aux alinéas 1er et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, § 1er, alinéa 3.

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

#### Art. D.IV.82

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

#### Art. D.IV.83

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

#### Art. D.IV.84

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

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

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

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

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

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



#### Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

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

#### Art. D.IV.86

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

#### Art. D.IV.87

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

### **SUSPENSION DU PERMIS**

#### Art. D.IV.88

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

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

#### Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

- 1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 41, 1° 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 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018, art. 101)
- 4° en cas de découverte fortuite, après la délivrance du permis, de la présence d'individus d'une espèce protégée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature auxquels la mise en œuvre du permis risque de porter atteinte d'une manière prohibée par cette loi. Lorsque le permis peut être partiellement mis en œuvre sans porter atteinte aux individus d'une manière prohibée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, il n'est pas suspendu que pour les actes et travaux susceptibles de porter l'atteinte et durant le temps nécessaire à l'obtention des dérogations requises en vertu de cette loi.

#### 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 41, 2° - Décret du 26 avril 2018, art. 17) du Code wallon du Patrimoine
- 3° en cas de non-respect des règles sur l'emploi des langues.
- 4° en cas de découverte fortuite, après la délivrance du permis, de la présence d'individus d'une espèce protégée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature auxquels la mise en œuvre du permis risque de porter atteinte d'une manière prohibée par cette loi. Lorsque le permis peut être partiellement mis en œuvre sans porter atteinte aux individus d'une manière prohibée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, il n'est retiré que pour les actes et travaux susceptibles de porter l'atteinte.

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. Ce délai est prorogé de quarante jours si des mesures particulières de publicité sont effectuées ou si des avis sont sollicités.

### **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.

-----

**EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**  
**(Pour les demandes introduite avant le 1<sup>er</sup> avril 2024)**

**VOIES DE RECOURS**

Art. D.IV.63

§ 1<sup>er</sup>. 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, § 1<sup>er</sup> ou § 2;

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

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

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

Art. D.IV.64

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

Art. D.IV.65

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**AFFICHAGE DU PERMIS**

Art. D.IV.70

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

**NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX**

Art. D.IV.71

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

**INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Art. D.IV.72

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

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

### **Art. D.IV.74**

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

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

### **Art. D.IV.75**

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

## **PEREMPTION DU PERMIS**

### **Art. D.IV.81**

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

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

Par dérogation aux alinéas 1<sup>er</sup> 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, §1<sup>er</sup>, 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, §1<sup>er</sup>, 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**

§1<sup>er</sup>. 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 1<sup>er</sup>.

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 1<sup>er</sup>. 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 1<sup>er</sup>, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1<sup>er</sup> 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.



## **EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME**

Art. D.IV.98

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

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

## **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

§1<sup>er</sup>. 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.



\*ID1405871\*

Si vous souhaitez des précisions  
veuillez vous adresser à la cellule  
« Protection des installations »  
☎ 02/518.86.15 - [installinfo@vivaqua.be](mailto:installinfo@vivaqua.be)

Au Collège Communal

Rue de Marbais 37

1495 VILLERS-LA-VILLE

ENTRE LE

08 -05- 2024

VILLERS-LA-VILLE

Votre lettre du  
23 avril 2024

Vos références  
874.1 – PU043/2024

Nos références  
IN 1405546  
Dossier n° 35683

Bruxelles,

02.05.2024

842830

**Objet :** Permis d'urbanisme – Construction d'un bâtiment comprenant  
deux habitations à Marbais, rue Lorrain 15-17.  
Demande introduite par la sprl M4B.

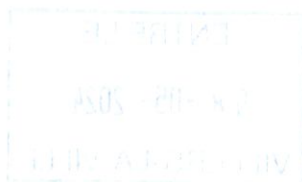
Monsieur le Bourgmestre,  
Mesdames, Messieurs,

Nous accusons réception de votre demande susmentionnée et nous vous  
en remercions.

Nous attirons votre attention sur le fait que nous possédons la pleine  
propriété de la bande de terrain contiguë au projet, cadastrée ou l'ayant été  
sous Villers-la-Ville -2<sup>ème</sup> division (ex-Marbais), , section F numéro 36G.  
Celle-ci recèle un important collecteur d'amenée d'eau potable en  
maçonnerie.

**Nous ne sommes pas opposés** au projet pour autant que les législations  
en vigueur actuellement soient respectées ainsi que les mesures de  
protection particulières destinées tant à limiter les risques de pollution des  
eaux adduites que la pérennité de notre ouvrage souterraine telles que  
reprises en annexe. Nous vous saurions gré de les insérer dans le permis.

Nous vous serions reconnaissants de nous faire parvenir une copie de  
votre décision (d'octroi ou de refus) relative à la présente demande de  
permis via notre adresse [installinfo@vivaqua.be](mailto:installinfo@vivaqua.be).



Nous attirons votre attention sur le fait qu'indépendamment du respect de nos prescriptions, la responsabilité du maître de l'ouvrage pourrait être notamment engagée en cas d'altération des eaux souterraines et ce, en vertu des articles 3.101, 3.102, 3.50 et 1382 à 1385 du Code Civil.

Nous vous remercions pour la suite que vous voudrez bien réserver à notre intervention et vous prions d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

**Ir. Olivier BROERS**  
**Directeur Etudes et Investissements**

po

Le Chef de Département,  
B. GALLANT

Annexes : prescriptions



# VIVAQUA

N° Dossier : 35683  
Intéressé : M4B sprl  
Adresse : Rue Lorrain 15-17 à 1495 Marbais

## 1. Propriétés VIVAQUA

- Pour tout renseignement avant travaux, le maître de l'ouvrage devra prendre contact avec le responsable local de la société VIVAQUA, **Monsieur HAUET ou son remplaçant**, Tel 071/82.38.22 - E-mail : [Cantonnements-ligny@vivaqua.be](mailto:Cantonnements-ligny@vivaqua.be).
- Les distances légales de construction et de plantation seront observées, et à tout le moins une distance de 2 mètres entre la propriété de VIVAQUA et la construction projetée devra être maintenue.
- Aucune construction ne sera réalisée sur la propriété de VIVAQUA tant en surface qu'en sous-sol.
- Tous dépôts de matériaux, baraquement ou stationnement de véhicules sont interdits sur la propriété de VIVAQUA.
- Aucun engin de chantier ne pourra circuler sur le terrain de la Société VIVAQUA.
- Tous travaux de déblais ou remblais sont interdits sur la propriété de la Société VIVAQUA.
- Pendant la durée du chantier, une clôture type " Heras " devra être implantée entre les deux propriétés. L'implantation de cette clôture devra être vérifiée avec le responsable local de la société VIVAQUA repris ci-dessus.
- Les bornes de la Société VIVAQUA déplacées ou brisées lors de travaux seront remises en place ou remplacées par les soins de ladite Société mais aux frais du responsable du dégât.

## 2. Stockages d'hydrocarbures (mazout de chauffage, gasoil routier, huiles, etc.)

Tout réservoir enfoui directement en pleine terre est déconseillé même s'il est équipé d'un système automatique de détection de fuite.

Les réservoirs enterrés ou placés dans une fosse remblayée sont à double paroi, équipés d'un système de contrôle d'étanchéité permanent avec alarme visuelle et sonore.

Afin d'en permettre l'inspection, les réservoirs placés dans une chambre étanche et visitable, doivent respecter un espace de :

- 50 cm entre le réservoir d'une part et les murs et le plafond de la chambre d'autre part.
- 20 cm entre la génératrice inférieure du réservoir et le radier. L'accès doit être aisé. Tous les accès, trous d'homme, regards et autres, devront être rendus parfaitement étanches.

Les réservoirs double paroi et leurs tuyauteries sont soumis à une épreuve d'étanchéité tous les 10 ans et tous les 3 ans dans le cas où l'année de construction du réservoir ne peut être établie.

Les accessoires tels que le dispositif antidébordement et le système de contrôle d'étanchéité permanent sont contrôlés suivant la même périodicité.

Chaque réservoir aérien (situé au-dessus du niveau du sol) doit être installé dans un bac de rétention étanche aux hydrocarbures, rigide, ininflammable et accessible, d'un volume suffisant pour pouvoir, en cas de fuite, contenir la quantité de liquide stocké dans le réservoir.



# VIVAQUA

De plus, si le réservoir est placé à l'extérieur, il doit être recouvert d'une toiture empêchant la pénétration d'eau dans le bac de rétention.

Tous les 10 ans les réservoirs aériens et leurs tuyauteries sont soumis à une vérification visuelle par un technicien agréé. Les réservoirs non accessibles et les tuyauteries enterrées sont soumis à une épreuve d'étanchéité, à même périodicité. Les accessoires du réservoir tels que le dispositif antidébordement et le système de contrôle d'étanchéité sont contrôlés à la même périodicité par le technicien agréé. Les réservoirs aériens déjà existants au 14 septembre 2008 et dépourvus d'encuvement font l'objet de vérifications visuelles ou d'épreuves d'étanchéité tous les 3 ans.

Le propriétaire s'engage à transmettre à VIVAQUA, le test d'étanchéité des réservoirs présents au sein de cet immeuble.

## Mise hors service définitive des réservoirs :

En cas d'inertage, les réservoirs enterrés à simple paroi ou à double paroi non équipés d'un système de contrôle de l'étanchéité, en bon état de fonctionnement, doivent faire l'objet d'une inspection ou d'un test d'étanchéité répondant aux prescriptions de la législation en vigueur en Région wallonne.

Si l'examen révèle un défaut d'étanchéité, le réservoir devra être évacué sans délai.

En cas de terres contaminées, le milieu environnant sera assaini par une firme spécialisée et les services suivants seront prévenus immédiatement :

- o VIVAQUA, ☎ 02/518.84.58 ;
- o SOS Environnement Nature, ☎ 1718.

## 3. Assainissement

### • Zone d'assainissement collectif

Compte tenu que le projet est situé en zone d'assainissement collectif au niveau du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH), il y a lieu de respecter scrupuleusement les prescrits de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 (Articles R.277, R.278 et R.278bis), relatif au Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'eau, qui stipule que **tout immeuble doit être raccordé à l'égout public.**

Tout ouvrage creusé verticalement dans le sol dont le fond n'est pas étanche, permettant d'infiltrer les eaux comme les puits perdants et/ou les anneaux dispersants est interdit, même s'il n'évacue que des eaux pluviales.

Les nouvelles canalisations d'égout seront parfaitement étanches et soumises à un essai d'étanchéité préalablement à leur mise en service.

## 4. Géothermie – Pompe à chaleur

Nous émettons un avis favorable pour l'utilisation de pompe à chaleur de type **air-air** ou **air-eau**, toutefois, afin de limiter l'introduction directe de polluant dans les nappes aquifères, nous sommes défavorables aux puits de forage géothermique ainsi qu'à l'utilisation de pompe à chaleur utilisant des produits type « glycol ».

## **5. Travaux de construction, de transformation, d'extension et travaux forestiers (abattage, débardage, taille, etc...)**

Les engins de chantier ne peuvent présenter de fuite d'hydrocarbures. Ils sont en bon état et régulièrement vérifiés.

Les opérations d'entretien ou de ravitaillement des engins à moteur sont réalisées de manière à éviter tout épandage accidentel de liquide et son infiltration dans le sol.

Seuls les produits nécessaires à l'exécution du chantier peuvent s'y trouver. Les produits présentant des risques pour la qualité de la nappe (carburants, lubrifiants,...) sont soit stockés dans des réservoirs placés dans des cuvettes de rétention étanches, de capacité au moins égale à la capacité totale des réservoirs contenus dans chaque cuvette, soit contenus dans des fûts ou récipients entreposés sur une aire étanche et équipée de manière à garantir l'absence de tout rejet en cas de fuite.

L'entrepreneur veillera à utiliser des huiles biodégradables pour son matériel dans le cadre de travaux forestiers.

En cas d'incident, des mesures sont prises immédiatement pour éviter l'extension de la pollution et évacuer les terres qui auraient été contaminées. A cet effet, des kits anti-pollution comprenant notamment des matériaux absorbant les hydrocarbures ainsi que des bâches sont disponibles en quantité appropriée. Le maître de l'ouvrage devra impérativement aviser sans délai :

- VIVAQUA, ☎ 02/518.84.58 ;
- SOS Environnement Nature, ☎ 1718.

## **6. Utilisation de produits phytopharmaceutiques**

L'application des produits phytopharmaceutiques est interdite sur les terrains revêtus non cultivables, reliés à un réseau de collecte des eaux pluviales ou directement aux eaux de surface, ainsi que le long de ces mêmes terrains sur une largeur d'un mètre.

Les quantités et la fréquence d'application des produits ne peuvent en aucun cas dépasser les recommandations du fabricant.

Le recours à ce type de produit sera limité autant que possible.





Jambes, le 21-05-2024

DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU  
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME  
Direction Juridique, des Recours et du  
Contentieux  
Cellule Aménagement-  
Environnement  
Rue des Brigades d'Irlande, 1  
5100 - Jambes

Collège communal de VILLERS-LA-VILLE  
Rue de Marbais, 37  
1495 Villers-La-Ville

Tél : 081/33.21.11

Fax : 081/33.23.60

Vos réf. : Service Urbanisme – 874.1 – PU043/2024

Nos réf. : F2500/25107/RISKNAT-UCO/2024/19/2372200

Copie pour information à DIRECTION DU BRABANT WALLON (Madame Pirard Stephanie)

**Votre contact** : - Assistante : Muriel BEERENS | 081/332277 | [muriel.beerens@spw.wallonie.be](mailto:muriel.beerens@spw.wallonie.be)  
- Attachée : Lise HAUBRUGE | 081/332528 | [lise.haubruge@spw.wallonie.be](mailto:lise.haubruge@spw.wallonie.be)



**OBJET : Analyse des risques naturels (Art. D.IV.57 du CoDT) – Avis de la Cellule Aménagement-Environnement**

Construire un bâtiment comprenant deux habitations unifamiliales.

**Demandeur** : M4B sprl

**Commune** : VILLERS-LA-VILLE

**Périmètres de contraintes physiques** : Inondation

Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

La Cellule Aménagement-Environnement accuse bonne réception de votre demande d'avis envoyée le 23/04/2024, réceptionnée le 26/04/2024. Je vous prie de trouver en annexe l'avis rendu dans le cadre de votre demande.

Je souligne que cet avis, limité aux aspects strictement techniques liés à l'application de l'article D.IV.57 du CoDT, est rendu sur base des informations communiquées. Il ne se substitue en rien aux appréciations qui pourraient être faites de ce projet par les organes du SPW-TLPE habilités à rendre un avis ou à instruire la demande de permis relative à ce dossier.

La Cellule Aménagement-Environnement reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'assurance de ma considération distinguée.

Luc L'HOIR

Directeur



## Rapport d'analyse de la CAE

### 1. Analyse du projet

Le présent projet consiste en la construction d'un bâtiment comprenant deux habitations unifamiliales au 15-17, rue Lorrain 1495 Villers-la-Ville, cadastré division 2, section F n°38Y.

### 2. Analyse du projet quant au risque d'inondation

Selon les différentes cartographies présentant les risques associés aux inondations au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT, le projet n'est pas situé en zone à risque d'inondation par débordement et n'est pas traversé par un axe de ruissellement concentré.

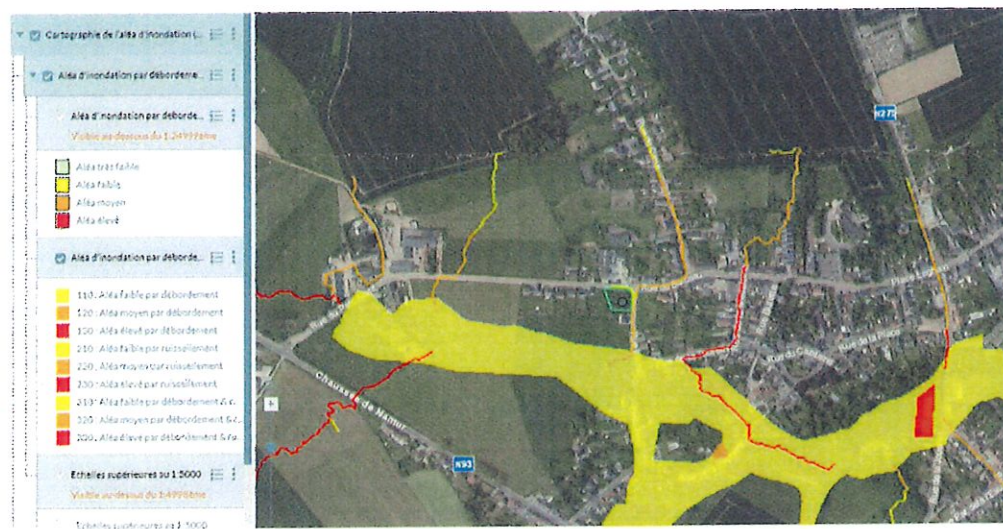


Figure 1: Cartographie de l'aléa d'inondation

Il est néanmoins longé par un axe de ruissellement reprenant les eaux pluviales d'un bassin contributif d'environ 7,5Ha.

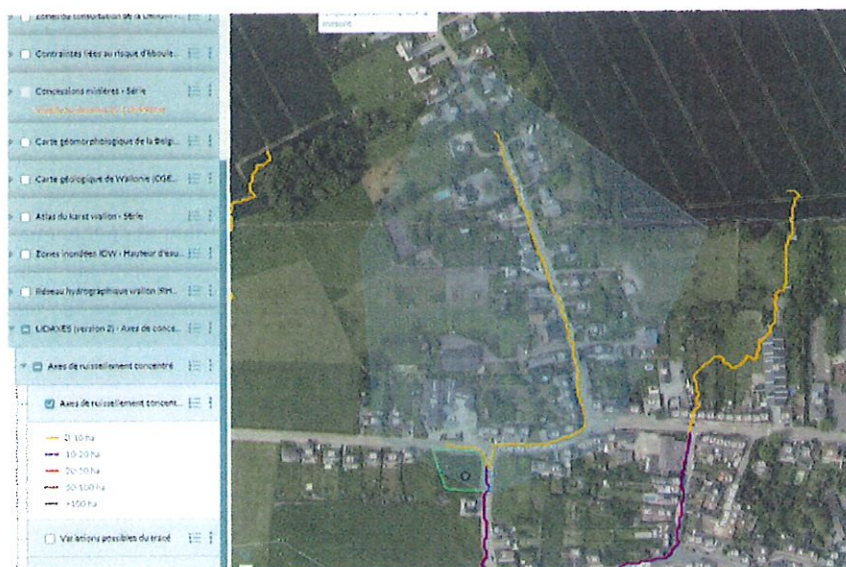


Figure 2: Cartographie LIDAXES II des axes de ruissellement et bassin contributif associé

Ces eaux de ruissellement sont reprises par le réseau d'égouttage public, mais celui-ci étant généralement prévu pour une pluie avec une période de retour de 20 ans et les axes LIDAXES II prenant en compte une pluie avec une période de retour de 25 ans, le réseau d'égouttage pourrait arriver à saturation et déborder sur la voirie voire dans les habitations à proximité.

Dans le cas de la commune de Villers-la-Ville, pour une pluie de 2 heures le niveau de retour est estimé à 37.7 mm pour une période de retour de 20 ans et à 39.7 mm pour une période de retour de 25 ans, si le réseau d'égouttage venait à saturer la hauteur d'eau maximum en voirie serait de 4 mm.

| Durée  | Période de retour (années) |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--------|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|        | 2                          | 5     | 10    | 15    | 20    | 25    | 30    | 40    | 50    | 75    | 100   | 200   |
| 10 min | 7.6                        | 10.9  | 13.4  | 14.9  | 16.1  | 17.0  | 17.7  | 18.9  | 19.9  | 21.7  | 23.1  | 26.6  |
| 20 min | 11.0                       | 15.8  | 19.4  | 21.6  | 23.2  | 24.5  | 25.5  | 27.3  | 28.7  | 31.3  | 33.2  | 38.2  |
| 30 min | 13.0                       | 18.9  | 23.3  | 26.0  | 27.9  | 29.5  | 30.8  | 32.9  | 34.6  | 37.8  | 40.2  | 46.3  |
| 1 h    | 16.1                       | 22.0  | 27.4  | 30.3  | 32.5  | 34.2  | 35.6  | 37.9  | 39.8  | 43.2  | 45.8  | 52.1  |
| 2 h    | 19.3                       | 26.6  | 32.0  | 35.3  | 37.7  | 39.7  | 41.3  | 43.8  | 45.9  | 49.8  | 52.7  | 60.0  |
| 3 h    | 21.4                       | 29.5  | 35.4  | 39.0  | 41.7  | 43.8  | 45.5  | 48.4  | 50.6  | 54.9  | 58.0  | 66.1  |
| 6 h    | 25.9                       | 34.2  | 40.3  | 44.0  | 46.7  | 48.9  | 50.7  | 53.5  | 55.9  | 60.2  | 63.4  | 71.5  |
| 12 h   | 31.5                       | 41.5  | 48.8  | 53.2  | 56.4  | 59.0  | 61.1  | 64.6  | 67.3  | 72.5  | 76.2  | 85.9  |
| 1 j    | 38.9                       | 50.1  | 58.6  | 63.5  | 67.0  | 69.8  | 72.1  | 75.9  | 78.8  | 84.3  | 88.3  | 98.3  |
| 2 j    | 49.4                       | 63.2  | 72.9  | 78.5  | 82.6  | 85.7  | 88.4  | 92.5  | 95.8  | 101.9 | 106.2 | 117.1 |
| 3 j    | 52.7                       | 67.3  | 77.5  | 83.4  | 87.6  | 90.9  | 93.5  | 97.8  | 101.2 | 107.3 | 111.8 | 122.7 |
| 4 j    | 57.3                       | 72.9  | 83.7  | 89.8  | 94.2  | 97.6  | 100.4 | 104.9 | 108.3 | 114.7 | 119.2 | 130.4 |
| 5 j    | 65.0                       | 82.0  | 93.5  | 100.1 | 104.8 | 108.4 | 111.4 | 116.1 | 119.8 | 126.5 | 131.2 | 142.9 |
| 7 j    | 75.0                       | 93.3  | 105.7 | 112.7 | 117.7 | 121.5 | 124.6 | 129.6 | 133.4 | 140.4 | 145.1 | 157.4 |
| 10 j   | 89.3                       | 110.1 | 123.9 | 131.7 | 137.1 | 141.3 | 144.8 | 150.2 | 154.4 | 161.9 | 167.3 | 180.2 |
| 15 j   | 108.2                      | 132.4 | 148.3 | 157.1 | 163.3 | 168.1 | 172.0 | 178.0 | 182.7 | 191.1 | 197.0 | 211.2 |
| 20 j   | 126.0                      | 154.3 | 172.6 | 182.8 | 189.9 | 195.3 | 199.7 | 206.6 | 211.8 | 221.3 | 228.0 | 243.8 |
| 25 j   | 134.4                      | 164.5 | 183.8 | 194.5 | 201.9 | 207.6 | 212.2 | 219.3 | 224.8 | 234.6 | 241.5 | 257.8 |
| 30 j   | 157.0                      | 189.2 | 209.8 | 221.2 | 229.0 | 235.0 | 239.8 | 247.4 | 253.1 | 263.4 | 270.6 | 287.6 |

Figure 3: Niveau de retour estimé pour une durée de précipitations de 10 minutes à 30 jours et une période de retour de 2 à 200 années en mm pour la commune de Villers-la-Ville

Dans le cas extrême d'une pluie ayant une période de retour de 200 ans, la hauteur d'eau maximum en voirie serait de 4.5 cm. Dans tous les cas, ces hauteurs d'eau sont trop faibles que pour être considérées comme risque majeur d'inondation au sens de l'article D.IV.57, 3° du CoDT.



### 3. Position de la CAE quant au risque

Vu l'article D.IV.57, 3°, du CoDT qui dispose que :

« Le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :

(...)

3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

(...). »

Considérant la situation topographique et urbanistique du projet ;

Sous l'angle des aspects strictement techniques liés à l'application de l'article D.IV.57 du CoDT précité, sur base des informations transmises à l'appui de la demande d'avis, la Cellule Aménagement-Environnement est **favorable** au projet sans étude/mesure complémentaire.

Lise HAUBRUGE



Attachée

**Collège communal**  
Rue de Marbais, 37  
1495 VILLERS-LA-VILLE



**Objet : Avis de la Cellule GISER** (n° 2024/2236)

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-après l'avis de la **Cellule GISER** concernant le risque pour les personnes, les biens et l'environnement lié au ruissellement concentré en rapport avec le projet.

Type de permis : permis d'urbanisme  
Objet : CONSTRUIRE UN BATIMENT COMPRENANT DEUX HABITATIONS UNIFAMILIALES.  
Demandeur : **M4B SPRL représentée par BAUDRY Thierry**  
Localisation du projet : Rue Lorrain, 15-17 à 1495 Villers-la-Ville  
Parcelle(s) cadastrale(s) : Div.2, Sect.F, n° 38Y

#### **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS**

##### Motivation

- Un axe d'aléa moyen d'inondation par ruissellement est présent au niveau de la voirie. La parcelle ne pouvait historiquement reprendre cet axe. Le projet est vulnérable par sa différence de niveau entre la voirie et le niveau fonctionnel. Le profil 4 présente une différence de niveau de l'ordre 35 cm par rapport à l'accotement de la voirie. Ce profil se situe juste dans la zone haute du chemin d'accès à la parcelle. Le reste étant protégé par un talus maintenu. Cette différence de niveau est suffisante pour protéger le projet d'un risque d'inondation.
- Le projet temporise les eaux pluviales, car il évoque une mesure de la capacité d'infiltration trop faible. Cependant, les valeurs communiquées dans le rapport BNS sont tout à fait acceptable pour de l'infiltration.

Etant donné l'implantation du projet ;

Etant donné les valeurs de capacité d'infiltration ;

Nous émettons un avis favorable sous conditions.

La condition est :

- De gérer les eaux pluviales par infiltration.

La Cellule GISER se tient à votre disposition pour toute question relative à cet avis.

Pour le Directeur Renaud BAIWIR,

  
Pierre Demarcin, Attaché qualifié

Depuis le 1er avril 2022, la **circulaire relative à la constructibilité en zone inondable** s'applique pour les projets soumis à un aléa d'inondation et/ou situés sur un axe de ruissellement concentré. Des informations complémentaires sont à apporter au dossier pour assurer une compréhension circonstanciée de la demande, notamment en application des points 7.2.1.4 et 7.2.2 pour le ruissellement. La circulaire est disponible sous le lien <https://bit.ly/37mHf6x>.



#### CONTACT

Département du Développement,  
de la Ruralité, des Cours d'Eau et  
du Bien-être Animal

**Direction du Développement rural  
Cellule GISER**

Av. Prince de Liège 7 5100 JAMBES  
[avis.giser@spw.wallonie.be](mailto:avis.giser@spw.wallonie.be)

#### GESTIONNAIRE DU DOSSIER

Pierre Demarcin  
081/33 64 73  
[pierre.demarcin@spw.wallonie.be](mailto:pierre.demarcin@spw.wallonie.be)

#### VOTRE DEMANDE

**Vos références et contact :**  
Demande du 23/04/2024 , reçue  
le 26/04/2024  
Vos réf. PU043/2024  
O. VAN TIELEN

**Nos références :**  
GISER/2024/2236

**ANNEXES :** Néant

#### CADRE LEGAL :

- Code du Développement Territorial (CoDT) et Code de l'Environnement
- Arrêté du Gouvernement wallon du 4 mars 2021 adoptant les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation (M.B. 24.03.2021)
- Circulaire administrative du 01/07/2018 : Prise en compte des aspects de prévention et de lutte contre les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, par ruissellement et coulées boueuses dans la délivrance des permis
- Circulaire ministérielle du 23/12/2021 : Constructibilité en zone inondable (<https://bit.ly/37mHf6x>)

#### RESSOURCES UTILES :

- Le site Inondations en Wallonie (<https://inondations.wallonie.be>)
- Guide pratique : Risque naturel d'inondation par ruissellement concentré dans une demande de permis et autorisation urbanistique – Informations à l'attention des demandeurs (<https://inondations.wallonie.be/urbanisme-ruissellement> et QR code)
- FAQ sur la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable : <https://bit.ly/3rprHpk>



La Région wallonne ne pourra être tenue responsable des éventuels dégâts qui pourraient survenir dus à des conditions exceptionnelles ou imprévisibles au moment de la rédaction de cet avis. Notre avis juge de l'opportunité du projet par rapport au caractère inondable (ruissellement) de la zone dans des conditions de pluies qui ont une période de retour de maximum 100 ans (c.-à-d. une chance sur 100 d'observer une telle pluie chaque année), sur base des statistiques de l'IRM. Il appartient au maître d'œuvre d'anticiper les événements à caractère extrême s'il le souhaite (période de retour supérieure à 100 ans).

Pour toute réclamation portant sur la qualité de nos services, veuillez introduire une plainte :  
<https://www.wallonie.be/fr/introduire-une-plainte-spw>.

Pour toute réclamation portant sur le traitement de votre plainte par le SPW, veuillez contacter le Médiateur : [www.le-mediateur.be](http://www.le-mediateur.be).



**Collège communal**

Rue de Marbais, 37

1495 VILLERS-LA-VILLE

**Objet : Avis de la Cellule GISER (n° 2024/2236)**

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-après l'avis de la **Cellule GISER** concernant le risque pour les personnes, les biens et l'environnement lié au ruissellement concentré en rapport avec le projet.

Type de permis : permis d'urbanisme  
Objet : CONSTRUIRE UN BATIMENT COMPRENANT DEUX HABITATIONS UNIFAMILIALES.  
Demandeur : **M4B SPRL représentée par BAUDRY Thierry**  
Localisation du projet : Rue Lorrain, 15-17 à 1495 Villers-la-Ville  
Parcelle(s) cadastrale(s) : Div.2, Sect.F, n° 38Y

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS**

Motivation

- Un axe d'aléa moyen d'inondation par ruissellement est présent au niveau de la voirie. La parcelle ne pouvait historiquement reprendre cet axe. Le projet est vulnérable par sa différence de niveau entre la voirie et le niveau fonctionnel. Le profil 4 présente une différence de niveau de l'ordre 35 cm par rapport à l'accotement de la voirie. Ce profil se situe juste dans la zone haute du chemin d'accès à la parcelle. Le reste étant protégé par un talus maintenu. Cette différence de niveau est suffisante pour protéger le projet d'un risque d'inondation.
- Le projet temporese les eaux pluviales, car il évoque une mesure de la capacité d'infiltration trop faible. Cependant, les valeurs communiquées dans le rapport BNS sont tout à fait acceptable pour de l'infiltration.

Etant donné l'implantation du projet ;

Etant donné les valeurs de capacité d'infiltration ;

Nous émettons un avis favorable sous conditions.

La condition est :

- De gérer les eaux pluviales par infiltration.

La Cellule GISER se tient à votre disposition pour toute question relative à cet avis.

Pour le Directeur Renaud BAIWIR,

  
Pierre Demarcin, Attaché qualifié

Depuis le 1er avril 2022, la **circulaire relative à la constructibilité en zone inondable** s'applique pour les projets soumis à un aléa d'inondation et/ou situés sur un axe de ruissellement concentré. Des informations complémentaires sont à apporter au dossier pour assurer une compréhension circonstanciée de la demande, notamment en application des points 7.2.1.4 et 7.2.2 pour le ruissellement. La circulaire est disponible sous le lien <https://bit.ly/37mHf6x>.



#### CONTACT

Département du Développement,  
de la Ruralité, des Cours d'Eau et  
du Bien-être Animal  
**Direction du Développement rural**  
**Cellule GISER**  
Av. Prince de Liège 7 5100 JAMBES  
[avis.giser@spw.wallonie.be](mailto:avis.giser@spw.wallonie.be)

#### GESTIONNAIRE DU DOSSIER

Pierre Demarcin  
081/33 64 73  
[pierre.demarcin@spw.wallonie.be](mailto:pierre.demarcin@spw.wallonie.be)

#### VOTRE DEMANDE

**Vos références et contact :**  
Demande du 23/04/2024, reçue  
le 26/04/2024  
Vos réf. PU043/2024  
O. VAN TIELEN

**Nos références :**  
GISER/2024/2236

**ANNEXES :** Néant

#### CADRE LEGAL :

- Code du Développement Territorial (CoDT) et Code de l'Environnement
- Arrêté du Gouvernement wallon du 4 mars 2021 adoptant les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation (M.B. 24.03.2021)
- Circulaire administrative du 01/07/2018 : Prise en compte des aspects de prévention et de lutte contre les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, par ruissellement et coulées boueuses dans la délivrance des permis
- Circulaire ministérielle du 23/12/2021 : Constructibilité en zone inondable (<https://bit.ly/37mHf6x>)

#### RESSOURCES UTILES :

- Le site Inondations en Wallonie (<https://inondations.wallonie.be>)
- Guide pratique : Risque naturel d'inondation par ruissellement concentré dans une demande de permis et autorisation urbanistique – Informations à l'attention des demandeurs (<https://inondations.wallonie.be/urbanisme-ruissellement> et QR code)
- FAQ sur la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable : <https://bit.ly/3rprHpk>



La Région wallonne ne pourra être tenue responsable des éventuels dégâts qui pourraient survenir dus à des conditions exceptionnelles ou imprévisibles au moment de la rédaction de cet avis. Notre avis juge de l'opportunité du projet par rapport au caractère inondable (ruissellement) de la zone dans des conditions de pluies qui ont une période de retour de maximum 100 ans (c.-à-d. une chance sur 100 d'observer une telle pluie chaque année), sur base des statistiques de l'IRM. Il appartient au maître d'œuvre d'anticiper les événements à caractère extrême s'il le souhaite (période de retour supérieure à 100 ans).

Pour toute réclamation portant sur la qualité de nos services, veuillez introduire une plainte :  
<http://www.wallonie.be/fr/introduire-une-plainte-spw>.

Pour toute réclamation portant sur le traitement de votre plainte par le SPW, veuillez contacter le Médiateur : [www.le-mediateur.be](http://www.le-mediateur.be).