

Arrondissement de
NIVELLES

Commune de
VILLERS-LA-VILLE

Séance du **14 JUIN 2024.**

Présents: MM. E. BURTON, *Bourgmestre-Président* ;
A-M. PIERARD, M. DRUEZ, J. CHARLES, P. VANHOLLEBEKE, E. BALZA, *Echevins* ;
V. DECOUX, *Président du C.P.A.S.* ;
S. RUCQUOY, *Directrice générale-Secrétaire*,

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 COMPRENNANT 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^{er} 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;

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 ;

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 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 ;

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

/1/...

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'aménée 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'aménée 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.

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.

/2/...

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

/2/...

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'infilttrer 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 :

/3/...

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

. /3/...

« *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 :

. /4/...

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

/4/...

« 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 58m² 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 ;

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'écarte 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;

/5/...

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

. /5/...

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 m³ - afin de créer l'accès carrossable + l'aire de stationnement de plein pied avec la voirie de desserte & en remblai - estimé à 5,5 m³ - 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'arburer 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 ;

Pour les motifs précités,

. /6/...

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

. /6/...

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

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

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 bâties 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.

La Secrétaire,
(s) S. RUCQUOY

La Directrice générale,



S. RUCQUOY

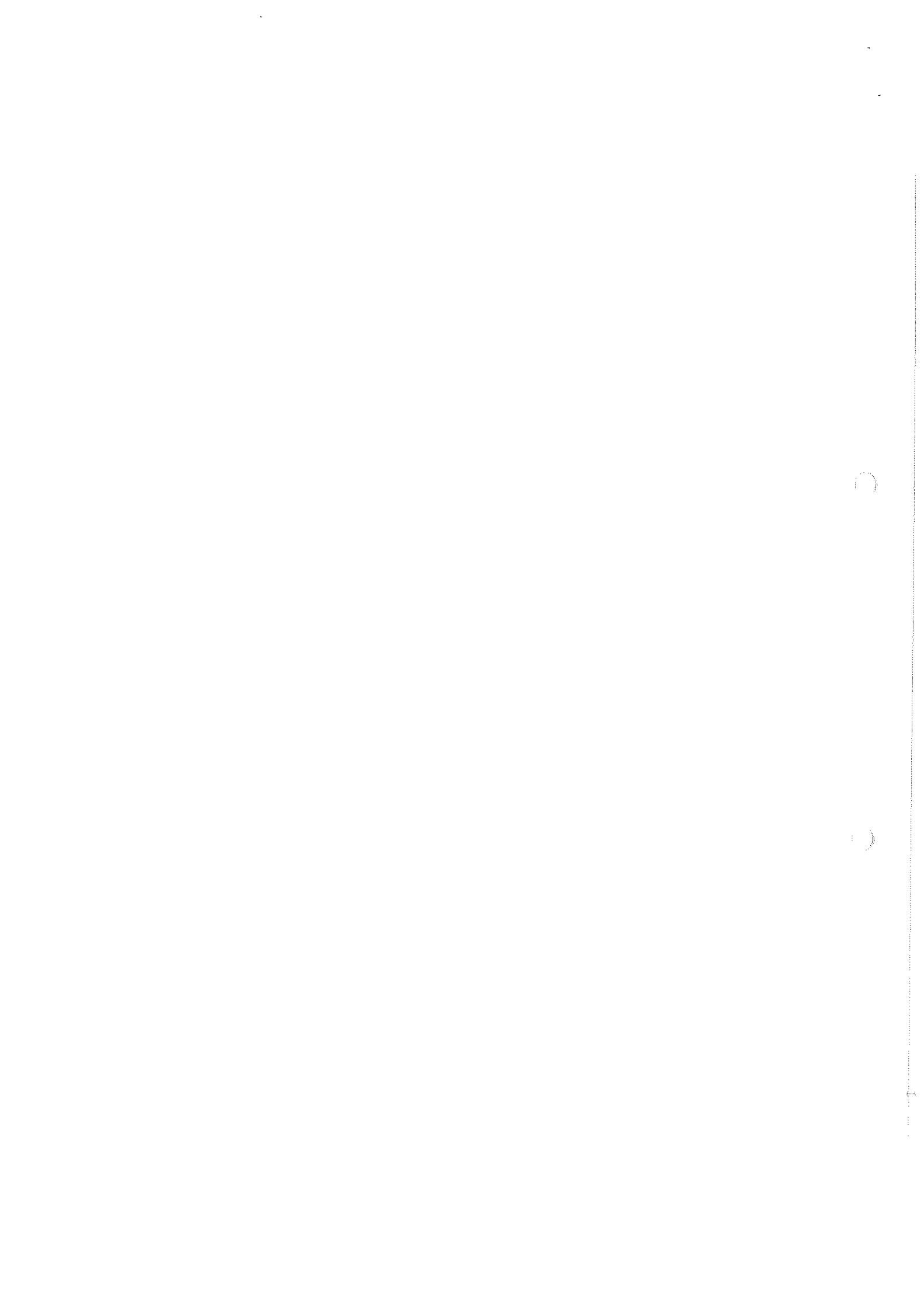
Le Président,
(s) E. BURTON

Le Bourgmestre,



E. BURTON.







ID1405871

Si vous souhaitez des précisions
veuillez vous adresser à la cellule
« Protection des installations »
 02/518.86.15 - installinfo@vivaqua.be

Au Collège Communal

Rue de Marbais 37

ENTRE LE

08 -05- 2024

VILLERS-LA-VILLE

1495 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.

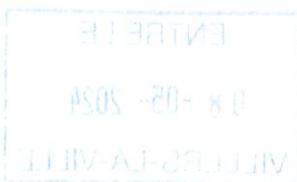
Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames, Messieurs,

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^{ème} division (ex-Marbais), , section F numéro 36G. Celle-ci recèle un important collecteur d'aménée 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.



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.
- 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 :

- 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 ».

VIVAQUA

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.



**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

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

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



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

Votre contact : - Assistante : Muriel BEERENS | 081/332277 | muriel.beerens@spw.wallonie.be
 - Attachée : Lise HAUBRUGE | 081/332528 | lise.haubrige@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 accueille 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^e 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.

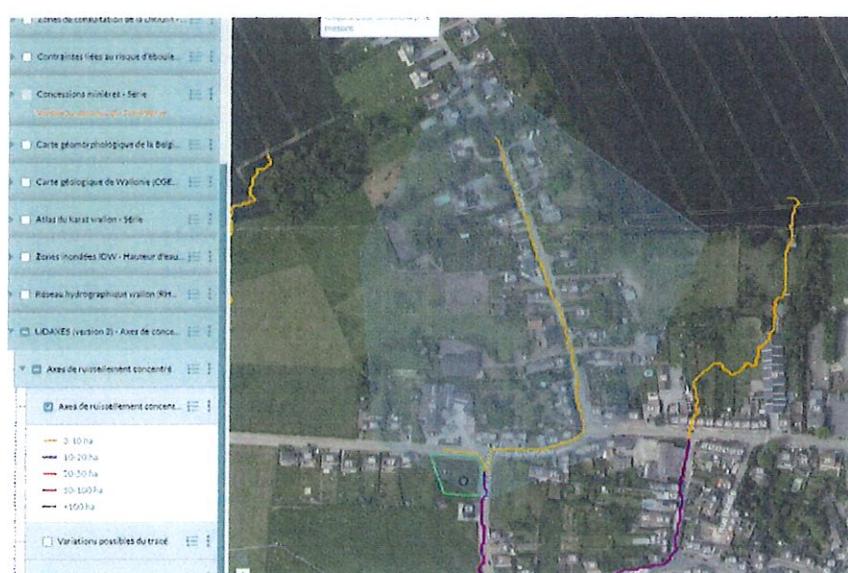


Figure 2: Cartographie LIDAXES II des axes de ruissellement et bassin contributif associé

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	22.6	27.4	30.3	32.5	34.2	35.6	37.9	39.8	43.2	45.8	52.4
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	50.4	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	145.4	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	131.4	164.5	183.8	194.5	201.9	207.6	212.2	219.3	224.8	231.6	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^o, 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^o 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>.

1 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

GESTIONNAIRE DU DOSSIER

Pierre Demarcin
081/33 64 73
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/3prHpk>



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.

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>.

1

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

GESTIONNAIRE DU DOSSIER

Pierre Demarcin
081/33 64 73
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
0. 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.

