

ANNEXE 6 : PERMIS EN COURS



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 18 mai 2018

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Réf. Ville de Wavre 17/168 CoDT SHE

Réf. SPW-DGO4

Objet : la construction d'un centre d'entreprises

Le Collège communal de Wavre,

Sont présents :

Mme Françoise PIGELET,
Bourgmestre faisant fonction - Présidente
Mme Anne MASSON, Mme Carine HERMAL, M. Freddy
QUIBUS, M. Luc GILLARD, Mme Eliane MONFILS-
OPALFVENS, M. Jean-Pol HANNON, Echevins,
Madame Nathalie DEMORTIER, Présidente du CPAS
Mme Christine GODECHOUL, Directrice Générale

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

Vu le Code du droit de l'Environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004, portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux, confirmé par le décret du Conseil régional wallon, en date du 27 mai 2004 ;

Vu l'article L 1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Considérant que la B.V.B.A. BVI JOBLAB, représentée par Monsieur Meers Michel ayant établi ses bureaux Uilenbaan, 90 Bte 2b à 2160 Wommelgem a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Wavre avenue Franklin, 2 cadastré Division 1, section B n°44L2- 44M2- 44H2 et ayant pour objet : la construction d'un centre d'entreprises ;

Considérant que la demande complète de permis d'urbanisme a été adressée à l'administration communale et reçue par celle-ci le 18 décembre 2017 ;

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 05 janvier 2018 ;

~~Considérant que le dossier a été déclaré comme incomplet en date du ; que les compléments ont été adressés à l'administration et reçus par celle-ci en date du ;~~

~~(2) Considérant qu'à défaut de l'envoi de l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 du Code, la demande est considérée comme recevable ;~~

~~Considérant que préalablement à l'introduction de la demande, une réunion de projet s'est tenue le ;~~

~~(1) (2) Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 - D.IV.18 - du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué pour le motif suivant : ;~~



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 18 mai 2018

~~(2) Considérant que préalablement à l'introduction de la demande, une réunion de projet s'est tenue le ...;~~
~~(2) Considérant qu'un certificat d'urbanisme n° 2 non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du ...;~~
~~(2) Considérant que, conformément à l'article D.IV.44 du Code, un certificat de patrimoine non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré selon les modalités fixées par le Code wallon du patrimoine, en date du ...;~~

(1) (2) Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours ;

(1) Considérant que la demande de permis ~~—certificat d'urbanisme n°2 — comprend — ne comprend pas—~~ une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ~~— une étude d'indices sur l'environnement ;~~

~~(1) (2) Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée pour le motif suivant : ...;~~

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

(1) (2) Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs repris ci-dessous ; ~~— qu'il résulte des caractéristiques du projet qu'il y a lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants ...;~~

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

(1) (2) Considérant que la demande se rapporte :

- ~~— à un site monument — ensemble architectural — inscrit sur la liste de sauvegarde — classé — soumis provisoirement aux effets du classement en vertu de l'article 208 du Code wallon du patrimoine — figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel visée à l'article 187,12° du Code wallon du patrimoine ...;~~
- ~~— à un bien immobilier situé dans une zone de protection — repris à l'inventaire du patrimoine archéologique — en vertu du Code wallon du patrimoine ...;~~
- ~~— dans la région de langue allemande, à un bien qui fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;~~
- ~~— à un bien comportant un arbre — arbuste — une haie remarquable ;~~
- ~~— à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : 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 — le risque sismique — autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs ; ...;~~
- ~~— à un bien immobilier situés dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature — d'une réserve naturelle domaniale — d'une réserve naturelle agréée — d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique — d'une zone humide d'intérêt biologique — d'une réserve forestière — visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ...;~~
- ~~— à un bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ...;~~
- ~~— à la création — modification — d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ...;~~



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 18 mai 2018

- ~~à un bien dont la localisation est n'est pas susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;~~
- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Dyle-Gette qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

(1) Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur en zone d'activité économique industrielle ;
- de la carte d'affectation des sols ;
- du schéma de développement pluricommunal ;
- du schéma de développement communal ;
- ~~du schéma d'orientation local~~
- du guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
- du guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts, adopté par le Conseil communal le 25 septembre 1979 et approuvé par arrêté ministériel du 1er juillet 1980 ;

~~d'un permis d'urbanisation lot n° ;~~

(1) (2) (3) Considérant que la demande déroge à pour le(s) motif(s) suivant(s) :

(1) (2) (3) Considérant que la demande s'écarte de pour le(s) motif(s) suivant(s) :

(1) (2) Considérant que la demande comporte une demande de création ~~modification suppression~~ de la voirie communale ~~nécessitant une modification du plan d'alignement~~ ; que la décision définitive relative à la voirie communale au sens de l'article D.IV.41 du Code est ~~favorable défavorable~~ réputée défavorable ; que le délai de décision imparti pour statuer sur la présente demande a été prorogé du délai utilisé pour l'obtention de cet accord définitif ;

(1) (2) Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.26, §2 ~~D.IV.40 R.IV.40~~ à une annonce de projet ~~une enquête publique~~ pour les motifs suivants :

(1) (2) Considérant que l' ~~annonce de projet~~ ~~enquête publique~~ a eu lieu du au , conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; ~~qu'aucune que 0 réclamation(s) observation(s) n'a été ont été~~ introduite(s) ;

(1) (2) (4) Considérant que le service ou commission visé ci-après a été consulté :

Zone de Secours du Brabant wallon : son rapport rédigé le 25/01/2018 est favorable conditionnel (réf. : WA13052PME/001/8SCT/180125/RP) ;

(1) (2) Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs ~~ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du ; que ces plans ont été soumis à une annonce de projet à une enquête publique et à la consultation de service ou commission ; que ;~~

(1) (2) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué ~~sur les plans modifiés a été sollicité en vertu de l'article D.IV.15 D.IV.16 D.IV.17 D.IV.19 D.IV.20 du Code en date du ; que son avis avis conforme est réputé favorable par défaut en vertu de l'article D.IV.39 du Code est joint en annexe ;~~



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 18 mai 2018

(9) Considérant que le projet vise :

- la démolition d'un pavillon existant sur le terrain ;
- la construction d'un bâtiment PME de 3324m² présentant une hauteur d'acrotère de 7,20m, comprenant 19 unités de 101 à 253m² et deux espaces bureaux de 196m² chacun surplombant les cellules n°1 et n°19 ;
- l'aménagement de 47 emplacements de parking et de voiries internes ;

Considérant que les façades seront composées de bardage métallique de tons blanc et gris foncé et de soubassements en panneaux de béton préfabriqués ;

Considérant qu'une partie de la toiture sera végétalisée (\pm 400m²) favorisant ainsi la gestion des eaux pluviales (rétention des eaux de pluies et évapotranspiration) ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une servitude de passage au profit de la parcelle voisine cadastrée 44B2 ;

Considérant que le projet est conforme à la zone d'activité économique industrielle destinée aux activités à caractère industriel liées à un processus de transformation de matières premières ou semi-finies, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution ;

Considérant que les unités seront louées et qu'il reviendra aux locataires de solliciter les éventuelles autorisations d'exploiter ;

Considérant que les emplacements de parking seront réalisés en dalles gazon et que des espaces verts seront aménagés dans lesquels il est prévu de planter 16 arbres à haute tige d'essence indigène ;

Vu l'avis préalable favorable du Collège communal émis lors de sa séance du 2 mars 2018 pour les motifs repris ci-dessus ;

(1) (2) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué - ~~sur les plans modifiés~~ - a été sollicité en vertu de l'article D.IV.15 - D.IV.16 - ~~D.IV.17 - D.IV.19 - D.IV.20~~ - du Code en date du 09 mars 2018 ; que son avis - non conforme - ~~est réputé favorable par défaut en vertu de l'article D. IV.39 du Code~~ - est joint-rédigé comme suit :

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

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

Considérant que BVBA BVI.BE JOBLAB (monsieur Michel MEERS) a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Avenue Franklin, 2 1300 WAVRE cadastré WAVRE 1 DIV Section B N°44 H 2,44 L 2,44 M 2 et ayant pour objet la construction d'un centre d'entreprise ;

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 04/01/2018 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 09/03/2018 ;



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 18 mai 2018

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

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

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

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ (Arrêté royal du 28/03/1979), le bien se situe en zone d'activité économique industrielle ;

Vu l'avis rendu par le Collège Communal et les motivations y avancées ;

Considérant que la demande consiste en une occupation maximaliste de la parcelle, minéralisée sur sa quasi-totalité ; que cette occupation importante ne se justifie par un besoin économique d'une entreprise de se développer, puisqu'il s'agit de développer des surfaces à louer à des tiers ;

Considérant par ailleurs que le nombre d'emplacements de stationnement annoncé est de 47 ; que l'ensemble des emplacements situés au nord-est de la parcelle (24), contre le mur du bâtiment voisin, se font en lieu et place d'emplacements déjà existants (24 également), et déjà utilisés par les entreprises voisines comme le démontrent les photos jointes à la demande (photos 1, 3 et 4) ; qu'il n'y a donc pas lieu de tenir compte de ces parkings dans les besoins du nouveau projet ; que l'emplacement PMR situé en façade avant se doit également d'être supprimé car situé devant la porte d'accès ; que c'est dès lors 40 emplacements voitures qui sont créés ; qu'aucun emplacement n'est dimensionné pour des camionnettes, qui risquent pourtant d'être nombreuses, réduisant encore le nombre total disponible, une camionnette risquant d'occuper deux emplacements ; que, si les rayons de braquage pour les camions sont bien prévus, leur stationnement ne l'est pas non plus ;

Considérant que l'activité des unités n'est à ce jour pas connue, dès lors qu'elles seront louées ; qu'il convient de se préserver une marge de sécurité en termes d'incidences et de stationnement ;

Considérant dès lors que le projet est clairement trop important pour la parcelle ; qu'il y aurait lieu de réduire de deux unités le complexe bâti, et de réduire la profondeur bâtie d'autant ($\pm 10m$), une partie de la zone arrière pouvant être préservée verte et servir de tampon en cas de besoin complémentaire en stationnement (ou zone de stationnement camion) ;

Considérant de même que les plantations annoncées ne font que remplacer l'abattage d'arbres présents sur le site ; que leur nombre et taille seront inférieurs à l'existant ; qu'il semble pourtant possible d'en préserver certains, dont ceux implantés le long du de la limite nord-est ; que la plantation de nouveaux sujets plus importants (plus loin des bâtiments et limites mitoyennes afin de leur permettre un développement plus important) devrait être prévue dans la zone de recul à l'avant du bâtiment ainsi qu'à l'arrière, après avoir réduit le bâtiment ; que, bien qu'il s'agisse d'une zone d'activité économique, il convient de conserver un maillage écologique en préservant des zones vertes et en ayant des plantations de plus grande importance ; que cela participe également au bien-être des travailleurs en leur offrant un cadre de travail plus agréable et un espace de sortie en journée ;



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 18 mai 2018

Considérant qu'il convient d'attirer l'attention du demandeur sur la nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme pour tout dispositif d'enseigne ou de publicité ;

Pour les motifs précités,

J'émetts un avis favorable au projet présenté, sous réserve de :

- *supprimer deux unités (UNIT) et réduire la profondeur bâtie d'autant avec les aménagements de voirie y liés (+/-10m);*
- *supprimer l'emplacement PMR devant la porte d'entrée avant et l'implanter à un autre endroit;*
- *utiliser des dalles gazon pour l'ensemble des emplacements de parking périphériques;*
- *préserver dans la mesure du possible l'ensemble des arbres situés du côté nord-est de la parcelle et adapter les zones de stationnement en fonction de ceux-ci;*
- *planter au moins deux arbres de moyenne à haute tige dans la zone de recul avant, et au moins deux dans la zone de pelouse arrière (agrandie de par la diminution de la profondeur bâtie);*
- *utiliser des essences régionales pour l'ensembles des plantations ;*
- *réaliser l'ensemble des plantations dans un délai de six mois maximums à dater de la fin du gros-œuvre.*

(9) Considérant que la société BVI a pour activité la gestion de ce genre de site et précise que les espaces sont généralement loués pour des activités de types manufacturières ou artisanales (plomberie, électricité, toitures, menuiserie, mécanique, travail du cuir, peinture, conditionnement, stockage, etc...) que les locataires occupent généralement les espaces comme atelier ou entrepôt ;

Considérant qu'il y a lieu d'attirer l'attention du demandeur sur le fait que la destination de la zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel liées à un processus de transformation de matières premières ou semi-finies, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution ; elles peuvent s'exercer sur plusieurs sites d'activités ; y sont admises les entreprises de services qui leur sont auxiliaires ainsi que les activités économiques qui ne sont pas à caractère industriel et qui doivent être isolées pour des raisons d'intégration urbanistique, de mobilité, de sécurité ou de protection environnementales ; la vente au détail y est exclue sauf lorsqu'elle constitue l'accessoire d'une activité économique visée aux alinéas 1 et 2 (article D.II.30 du Code) ;

Considérant que ce zoning est également soumis au respect d'un cahier des charges qui précise que l'acheteur, tant pour lui que pour ses ayants droit, s'engage à ne pas céder la propriété, à ne pas donner en location et à n'octroyer aucun droit d'usage quelconque sur la totalité ou partie des biens immobiliers acquis et des bâtiments qui s'y trouvent à un tiers, sans accord préalable du vendeur (le Collège communal), celui-ci ne pouvant s'y opposer que pour de justes motifs ;

Considérant que l'exclusion de la vente de détail réduit considérablement le nombre d'emplacements de parking nécessaires ;

Considérant que ce même cahier des charges précise dans son article 4 que la surface couverte par parcelle ne peut dépasser les trois cinquièmes de la superficie totale du terrain ; que le projet respecte cette restriction ;



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 18 mai 2018

Considérant l'examen des constructions existantes et autorisées dans ce zoning qui permet de constater qu'elles couvrent toutes la quasi-totalité des superficies des parcelles ;

Considérant que l'occupation maximaliste des parcelles situées dans un zoning rencontre de manière durable les besoins sociaux, économiques et de mobilité, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources ;

Considérant que la densification du parc industriel permet de préserver les surfaces à valoriser telles que les centres ville et les campagnes et limite un étalement industriel inutile ;

Considérant qu'un zoning n'a pas pour vocation première la valorisation des espaces verts, que le Fonctionnaire délégué a toutefois raison de prôner la création d'un cadre de travail qualitatif qui participe également au bien-être des travailleurs en leur offrant un cadre de travail agréable et un espace de sortie en journée ;

Considérant, qu'en ce sens, le projet prévoit la plantation de 16 arbres répartis dans la zone de parking, ainsi que la plantation d'une haie le long des limites sud-est et sud-ouest ; que de plus, tous les parkings seront aménagés en dalles gazon afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol et de limiter la minéralisation du site ;

Considérant toutefois qu'il convient d'insister sur la plantation d'au moins 5 arbres à haute tige ou arbustifs (d'essence indigène) supplémentaires dans la zone avant de la parcelle afin d'enrichir l'espace public et d'améliorer la qualité esthétique de ce zoning ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 47 places de parking dédiés au projet en lui-même, ainsi que l'aménagement de 20 places au profit de l'entreprise voisine ;

Considérant que le promoteur précise que le nombre d'emplacements de parking est conforme à la politique d'implantation menée par le groupe BVI sur l'ensemble de ses projets mais également conforme aux recommandations faites par le bureau d'études Arcadis dans le cadre du développement des projets du groupe ;

Qu'il stipule également à ce sujet : « le projet comporte 17 unités PME et 2 unités PME avec bureau, soit 19 unités au total. D'après les conclusions de l'étude Arcadis relatives au besoin en stationnement dans les parcs PME de BVI, il faut au min. 1 place pour 100 m² de surface plancher.

Suivant ce calcul, il est recommandé d'avoir un minimum de 37 places de parking pour le projet. En effet :

- Surface plancher projet : 3324 m²
- Surface plancher avec mezzanine : 3732 m² (hypothèse maximaliste).

Le bureau Arcadis recommande également 2 emplacement / 150 m² lorsque les unités dépassent 150 m², ce qui équivaut à un besoin de 45 places en l'espèce.

Par ailleurs, le nombre d'emplacements prévus (47) répond également à ce qui est généralement recommandé, soit au minimum 1 place par unité PME + marge de sécurité (x2) :

En l'espèce : 17 unités x 2 = 34 places. Pour les 2 unités prévues avec bureaux, il reste donc 13 places disponibles ;

Considérant de plus que les 17 unités à louer sont conçues afin de permettre d'y entrer avec un véhicule automobile, une camionnette ou un petit camion ;



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 18 mai 2018

Considérant que ce parc d'entreprise n'a pas vocation à accueillir des activités devant disposer de plus gros camions dans le cadre de leurs activités ; que telle n'est pas la cible d'entreprises visée par le projet ;

Considérant que le Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, est applicable pour les immeubles de bureaux et les parkings d'au moins 10 emplacements ;

Considérant que ce règlement précise que les parkings adaptés doivent se situer à proximité immédiate de l'entrée ou la sortie du bâtiment, et présenter une largeur minimale de 3,3 mètres ; ces emplacements sont réservés sur une surface horizontale et sont signalés ;

Considérant que ce règlement est de stricte application, qu'il ne pourra y être dérogé et que le parking PMR situé à proximité de l'espace « bureau 1 » devra être soit adapté soit déplacé ;

~~(2) Considérant que les charges imposées en vertu de l'article D.IV.54 du Code sont justifiées comme suit :~~

Pour les motifs précités ;

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par la B.V.B.A. BVI JOBLAB (représentée par Monsieur Meers Michel) est octroyé sous réserve :

- De déplacer ou d'adapter l'emplacement de parking PMR situé près de l'espace de bureaux avant afin qu'il soit conforme au Règlement général sur les bâtisses relatives à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
- Utiliser des dalles gazon pour l'ensemble des emplacements de parking périphériques,
- Planter au moins 5 arbres de haute ou moyenne tige dans la zone de recul avant ;
- Utiliser des essences régionales pour l'ensemble des plantations ;
- Réaliser l'ensemble des plantations dans un délai de 6 mois à dater de la fin du gros-œuvre ;

~~La modification de permis d'urbanisation sollicitée par ... est octroyée / refusée.~~

(1) (2) (5) (6) Le titulaire du permis - ~~certificat d'urbanisme n°2~~ - devra :

a) sans préjudice des conditions énumérées ci-après, se conformer aux plans n°20A, 100A, 101A et 102A, dressés le 01/12/2017 par le bureau AAVO Architects ; ~~indice du~~ ;

b) respecter les conditions suivantes :

1. Respecter le rapport du service incendie joint à la présente (réf. WA13052PME/001/8SCT/180125/RP) et notamment en ce qui concerne la visite de contrôle de l'application des mesures prescrites, à faire procéder par le Service de prévention des pompiers de la Ville ;

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 18 mai 2018

2. Installer une citerne à eau de pluie d'au moins 10 000 litres, collectant les eaux de ruissellement provenant des toitures et raccordée à au moins un système d'utilisation domestique en état de fonctionnement ;
3. Prévoir en annexe de la citerne d'eau de pluies un bassin d'orage ou tout autre dispositif de rétention (citerne équipée d'un réservoir tampon, noue, infiltration, ...) dont la capacité sera calculée sur base des paramètres suivants :
 - Le débit de fuite maximum autorisé dans le tuyau d'égout est de 10 litres / seconde.
 - Pour dimensionner le volume de rétention, il faut tabler sur 250 litres/ seconde / hectare pendant 20 minutes soit 300m³ / hectare (de toitures, terrasses, espaces imperméables)
 - La note de calcul sera fournie avec la demande de raccordement à l'égout ;
4. Ne réaliser aucune autre modification de relief du sol que celles indiquées sur les plans du présent permis. Les terres excédentaires des déblais des fondations devront par conséquent être évacuées et ne pourront en aucun cas être étendues sur le terrain ;
5. ~~N'abattre aucun autre arbre ou haie que ceux qui sont mentionnés sur les plans du présent permis ;~~

c) se conformer aux conditions de mise en œuvre suivantes :

1. Transmettre à l'administration communale et au fonctionnaire délégué, 15 jours avant le début des travaux, la notification de début des travaux visée à l'article D.IV.71 du CoDT.
2. Transmettre à l'administration communale, 15 jours avant le début des travaux, un plan d'implantation reprenant les limites cotées du terrain, le levé topographique des repères visibles qui seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, des chaises délimitant la future construction, des repères de niveaux ainsi que des points de référence fixes situant avec précision les limites du terrain. Ce plan sera dressé par un géomètre-expert et contresigné par le demandeur.
3. Etablir un état des lieux de l'état de la voirie à front du terrain et de ses accessoires (trottoir, rigole, mobilier urbain, ...). Cet état des lieux sous forme de reportage photographique sera transmis à l'administration communale (sur format papier ou sur CD rom) préalablement à tout début des travaux. A défaut, tous les dégâts à cette voirie pourraient être imputés au demandeur.
4. ~~Se conformer aux directives actuelles et à venir concernant le rejet des eaux usées.~~
5. Le raccordement des eaux usées au réseau d'égouttage public est obligatoire. Le demandeur introduira préalablement une demande de raccordement à l'égout auprès de l'Administration communale.
6. Respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique des bâtiments, et notamment le suivi de la procédure administrative (déclaration PEB finale).

d) ~~réaliser les charges suivantes....;~~

e) ~~exécuter les actes et travaux nécessaires à la création la modification la suppression de la voirie communale....;~~

f) ~~fournir les garanties financières suivantes....;~~

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 18 mai 2018

(2) (5) (7) Article 2 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements,

(2) (5) (7) Article 3 : Les travaux ou actes seront réalisés en ... phases successives, comme il est précisé ci-après : ...

(5) (8) Article 4 : Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du ...

(1) (2) (5) Article 5 : Conformément à l'article D.IV.56 du Code, la mise en œuvre du permis est subordonnée à l'octroi d'un permis relatif à la création la modification la suppression d'une voirie communale régionale.

(1) Article 6 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

A Wavre, le 18 mai 2018 ;

Par le Collège

La Directrice générale,

Christine GODECHOUL

Le Premier Échevin

Bourgmestre faisant fonction,

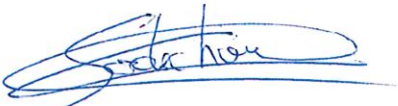
Françoise PIGEOLET

Pour expédition conforme :

Wavre, le **25 MAI 2018**

Par ordonnance.

La Directrice générale,



Christine GODECHOUL



Le Premier Échevin

Bourgmestre faisant fonction,



Françoise PIGEOLET

(1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).

(2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.

(3) Indiquer :

- les prescriptions du plan de secteur ou les normes du guide régional d'urbanisme auxquelles la demande déroge ;
- les indications du schéma de développement du territoire, du schéma de développement pluricommunal, du schéma de développement communal, du schéma d'orientation local, de la carte d'affectation des sols, du guide communal d'urbanisme, du guide régional d'urbanisme, du permis d'urbanisation desquelles la demande s'écarte.

(4) A compléter par un ou plusieurs tirets s'il y a lieu.

(5) A biffer ou effacer si le permis n'est pas délivré.

(6) A compléter, le cas échéant.

(7) Indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption.

(8) A n'utiliser que dans les cas visés à l'article D.IV.80 du Code.

(9) Indiquer les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 18 mai 2018

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

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

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

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

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

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

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

Art. D.IV.64

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

Art. D.IV.65

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 18 mai 2018

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

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 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



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 18 mai 2018

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 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.

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 18 mai 2018

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

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

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

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

Art. D.IV.86

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

Art. D.IV.87

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

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

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

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

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

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

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

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

Art. D.IV.90

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



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 18 mai 2018

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

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

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

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

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

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

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

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

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

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

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

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

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

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



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 18 mai 2018

§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.