Province du Brabant wallon
Arrondissement de Nivelles
Ville de Wavre

Réf. Ville de Wavre 06/177
Réf. Urb.
Réf. SI 061121/PHP/279RP
Objet : démolir et reconstruire des bâtiments

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

SEANCE DU 01 FÉVRIER 2007

LE COLLEGE COMMUNAL,

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

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;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;

Considérant que la S.P.R.L. LA PETITE BILANDE, Tienne de la Petite Bilande, 140 à 1300 WAVRE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à WAVRE, TIENNE DE LA PETITE BILANDE, 140 cadastré Wavre 1ère division section A n° 34 F - 34 G -35 F et ayant pour objet : démolir et reconstruire des bâtiments ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 16 octobre 2006 ;

Considérant que le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : démolition des bâtiments agricoles et reconstruction de divers bâtiments en zone agricole prévue au plan de secteur présentant les caractéristiques suivantes :

- hangar : Longueur : 30,40 m. - Largeur : 10,82 m. - Hauteur faîtière : 6 m.
- logements : Longueur : 8 m. - Largeur : 8 m. - Hauteur faîtière : 5,27 m.
- fosse à fisier : Longueur : 13 m. - Largeur : 9 m.
- parking : Longueur : 40 m. - Largeur : 25 m.

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Service Incendie : prévention incendie ; que son avis sollicité en date du 20 octobre 2006 et transmis en date du 21 novembre 2006 est favorable conditionnel ;
- Ministère de l'Agriculture : zone agricole ; que son avis sollicité en date du et transmis en date du est favorable ;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 19 décembre 2006 en application de l'article - 107, § 2, - 109 - du Code précité ; que son avis est favorable conditionnel ; que son avis est libellé et motivé comme suit :

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine en vigueur ;
Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement en Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;
Considérant que LA PETITE BILANDE SPRL a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1300 WAVRE, 1ère div. Section A n° 35f, h, 34g - Tienne de la Petite Bilande 140 ayant pour objet : la démolition et la reconstruction des bâtiments ;
Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de WAVRE, dont le récépissé porte la date du 16/10/2006, a fait l'objet d'un accusé de réception daté du 23/10/2006 ;
Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du fonctionnaire délégué en date du 19/12/2006 ;
Vu le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
Attendu que le bien y est repris en zone agricole ;
Vu la conformité de la demande à la destination de la zone ;
Vu l'avis favorable rendu par le Collège en séance du 12 décembre 2006 ;
Vu l'avis favorable de la Direction générale de l'Agriculture daté du 09/11/2006 ;
Considérant que le projet a été soumis à enquête publique et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
Considérant que le projet implique la démolition de bâtiments annexes implantés un peu partout sur le site pour reconstruire un ensemble plus ordonné et plus hiérarchisé ;

Considérant que cet ensemble s'intègre au cadre bâti et non bâti environnant de par son gabarit et les matériaux mis en oeuvre ;
Considérant que le nouveau parking présentera un revêtement perméable ;
Considérant que les deux petits logements pour palfreniers, une salle de détente pour les cavaliers et une tribune sont prévus dans les nouveaux bâtiments ;
Considérant que ces lieux paraissent appropriés dans le cadre des activités développées ;
Considérant que cette demande est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ; que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que l'interaction entre ces facteurs ;
Considérant que suite aux arrêts de la cour d'arbitrage n° 11/2005 du 19 janvier 2005 et n° 83/2005 du 27 avril 2005 annulant certaines dispositions du décret du 15 mai 2003 modifiant le décret du 11 novembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne , le décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et certaines dispositions analogues du Livre Ier du Code de l'environnement, le Conseil d'Etat a considéré, dans son arrêt n° 163.214 du 5 octobre 2006, que "le simple fait qu'une notice d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement ait été déposée à l'appui de la demande, en l'absence de base légale et réglementaire, ne peut être pris en considération"; qu'il s'ensuit une violation de la directive 85/337/C.E.E. du Conseil du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement ;
Considérant que la Cour de Justice des Communautés européennes a jugé qu'à titre d'exception une directive peut être revêtue d'un effet direct pour les dispositions claires, précises et inconditionnelles qu'elle contient lorsque l'Etat contre lequel elle est invoquée a négligé de la transposer dans le droit interne ou ne l'a fait que de manière incomplète; que tel est le cas de la directive 85/337/C.E.E. dans le contexte actuel particulier du droit wallon ;
Considérant que les critères ayant présidé au choix du recours à la présente notice ont été déterminés en tenant compte des annexes I et II de la directive précitée ainsi que des critères de sélection pertinents y fixés à l'annexe III ;
Considérant ainsi que même si la notice jointe à la demande de permis est dépourvue de fondement décrétal ou réglementaire en droit wallon, elle n'en constitue pas moins une évaluation des incidences sur l'environnement dont il apparaît, en l'espèce, qu'elle satisfait aux exigences de la directive précitée et de la législation applicable en Région wallonne ;
Considérant qu'en statuant sur la présente demande d'avis, l'autorité est donc complètement éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et sur les objectifs visés à l'article D.50 du Livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de respecter les impositions du Service Régional d'Incendie.

Considérant que :

Vu l'article 35 du C.W.A.T.U.P. qui précise que la zone agricole peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisées qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant ;

Attendu que l'équitation est reprise dans la liste des activités récréatives de plein air autorisées en zone agricole (article 452/34 du C.W.A.T.U.P.) ;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone ;

Considérant que les travaux visent la démolition partielle de bâtiments existants et la reconstruction d'écuries, et locaux annexes tels que selleries, salle de soins et douches, deux logements pour travailleurs, une salle de détente pour cavaliers, sanitaires ;

Considérant que le nouveau parking sera réalisé avec un revêtement perméable ;

Vu le permis unique (N°06/02PU2) délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins, le 24 juin 2006 pour le bien en question, visant à la reconstruction d'une grange existante et à l'exploitation d'un manège comportant 45 chevaux ;

Considérant que ce permis d'exploiter reste d'actualité et que la présente demande n'a pas pour effet d'augmenter la capacité de l'exploitation, ni d'en aggraver les nuisances pour le voisinage ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 octobre au 9 novembre 2006 et qui n'a suscité aucune réclamation ;

Considérant que l'ensemble est susceptible de s'intégrer à l'ensemble bâti et non bâti ;

Considérant que les matériaux proposés, à savoir la brique peinte en blanc et l'ardoise naturelle, sont de nature à s'intégrer aux bâtiments existants ;

Vu l'avis favorable de la Direction Générale de l'Agriculture de la Région Wallonne daté du 9 novembre 2006 ;

Avis favorable sous réserve de respecter l'avis du Service de prévention Incendie qui a été sollicité ;

DECIDE

Article 1. Le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. LA PETITE BILANDE, Tienne de la Petite Bilande, 140 à 1300 WAVRE est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus ;

2° respecter :

a. l'avis du Service Incendie, ci-joint, daté du 21 novembre 2006, réf. 061121/PHF/279RP ;

b. l'avis de la Direction Générale de l'Agriculture de la Région Wallonne ci-joint, daté du 9 novembre 2006, réf. D42/SEW/PU-6563 permis d'urbanisme ;

c. les directives actuelles et à venir concernant le rejet des eaux usées ;

d. les prescriptions urbanistiques complémentaires énoncées en annexe.

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

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

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

Article 5. Un recours contre cette décision est ouvert au destinataire de l'acte suivant les dispositions et modalités reprises dans l'annexe au point 1. « Voies de recours ».

Ainsi délibéré à Wavre, le 01 février 2007

Par le Collège
Le Secrétaire communal,f.f.
Patricia ROBERT

Le Bourgmestre,
Charles MICHEL

Pour expédition conforme :
Wavre, le 12 FEV. 2007

Par ordonnance.
Le Secrétaire communal,f.f.

Le Bourgmestre,

VILLE DE WAVRE

Province du Brabant wallon
Arrondissement de Nivelles
Ville de Wavre

Réf. Ville de Wavre 06/277
Réf. Urb.
Réf. SI 06/121/PHF/279RP
Objet : démolir et reconstruire des bâtiments

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

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

1. VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal. Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.
§ 2. Dans les cas visés à l'article 108, le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.
Art. 452/13. Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.
Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège communal.
Art. 122. Dans les cas visés à l'article 84, § 2, alinéa 2, 3°, le demandeur peut introduire un recours auprès du seul fonctionnaire délégué par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.
Art. 108. § 1er. Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :
1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;
2° au plan communal ou au permis de lotir;
3° au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;
4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;
5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.
Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.
§ 2. Le fonctionnaire délégué peut également introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :
1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la Commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;
2° en l'absence de Commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit :

- vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;
- cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
- cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
- deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
- trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants;

ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège ;
3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.
Le permis doit reproduire le présent article.

2. SUSPENSION DU PERMIS

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

Province du Brabant wallon
Arrondissement de Nivelles
Ville de Wavre

Réf. Ville de Wavre 06/277
Réf. Urb.
Réf. SI 061121/PHF/179RP
Objet : démolir et reconstruire des bâtiments

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

3. AFFICHAGE DU PERMIS

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

4. PEREMPTION DU PERMIS

Art. 87. § 1er. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.
§ 2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si la réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première.
La péremption du permis s'opère de plein droit.

5. PROROGATION DU PERMIS

Art. 87. § 3. A la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé à l'article 87, § 1er.
La prorogation est accordée par le collège communal.

6. CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Art. 139. § 1er. Le bénéficiaire du permis doit faire vérifier la conformité de l'état du bien au permis au plus tard dans les six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87, § 2, ou préalablement à une cession.
En cas de cession plus de trois ans après une vérification, le cédant fait vérifier la conformité de son bien au permis avant l'acte de cession. Toutefois, une vérification s'impose avant toute cession postérieure à une vérification provisoire.
§ 2. Un certificateur agréé, choisi par le bénéficiaire de permis ou le cédant, procède à la vérification.
Si la commune n'a pas reçu le certificat de conformité urbanistique ou le document contenant refus de certificat de conformité urbanistique à la fin des six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87, § 2, le collège communal ou l'agent que ce collège délègue charge d'office un certificateur agréé de procéder à la vérification.
Dans tous les cas, la vérification est aux frais du bénéficiaire du permis ou du cédant.

7. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES

Art. 126. Lorsqu'un permis d'urbanisme autorise plusieurs constructions et que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, le permis peut subordonner les mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage, de constitution d'emphytéose ou de superficie, ou de location pour plus de neuf ans, portant sur tout ou partie de ces biens :
1° à un certificat délivré dans les conditions visées à l'article 95, alinéa 1er;
2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes.
Le permis mentionne les phases éventuelles de réalisation des constructions en précisant le début de chaque phase.
Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant la forme des demandes et des décisions relatives aux permis d'urbanisme, permis de lotir et modifications de permis de lotir.