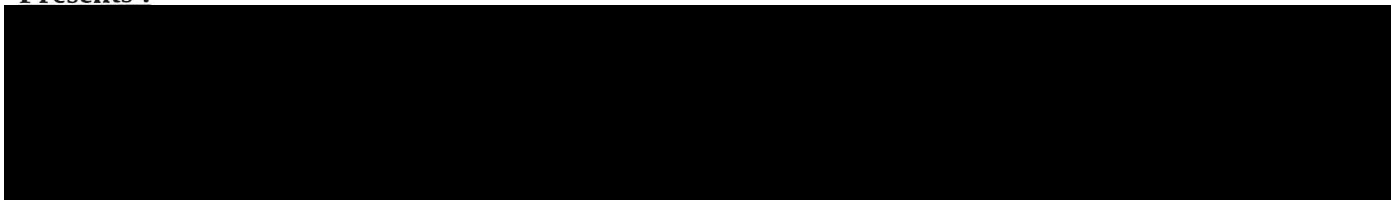




Présents :



Excusée :

Madame Bérandère AUBECQ, Échevine;

Le Collège Communal,

Objet : Décision : Monsieur Adrien Corthouts - Construction d'une habitation rue de l'Eglise (PU/25.100).

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant que [redacted] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de l'Eglise à 1325 Corroy-le-Grand, cadastré Division 3, Section G, n° 76D et ayant pour objet la construction d'une habitation ;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale en date du 30/09/2025 ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du CoDT, d'un accusé de réception envoyé en date du 24/10/2025 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15, alinéa 1er, du CoDT, la demande requiert l'avis obligatoire du fonctionnaire délégué pour le motif suivant : ne rencontre pas les conditions de l'article D.IV.16 ;

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a déterminé, eu égard aux critères de sélection pertinents visés à l'annexe III du livre 1er du Code de l'Environnement et au vu notamment de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; qu'il appert que :

1. Le projet présente des dimensions standards pour la construction d'une habitation unifamiliale, les impacts générés par le projet ne dépassent donc pas ceux auxquels on peut s'attendre pour ce type d'intervention, qui n'est pas de nature à requérir une étude d'incidences ;

2. Le projet ne peut provoquer des nuisances particulières autres que domestiques habituelles, vu sa fonction, vu le caractère raisonnable de sa taille et vu le fait que là où il s'implante, il respecte la destination de la zone d'habitat du plan de secteur ;
3. Le projet gère de manière durable les ressources naturelles en ce que le formulaire PEB atteste du niveau de qualité de l'isolation de la construction, conforme aux exigences actuelles ; le volume est simple et compact, ce qui favorise de bonnes performances énergétiques (PEB) ;
4. Le projet n'est susceptible de produire que des déchets ménagers en quantités habituelles pour un ménage, cette production ne pouvant être caractérisée d'excessive ;
5. Rien dans le projet (vu, notamment sa taille, sa fonction et sa localisation) ne permet de penser que l'habitation puisse être susceptible de générer des pollutions ou nuisances particulières autres que domestiques, en ce compris pour la santé ;
6. Le projet n'induit pas de risque majeur d'accidents vu sa taille et sa localisation, et vu la mise en œuvre traditionnelle de ce dernier ;

Considérant qu'en statuant sur la présente demande, le Collège communal est éclairé sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement ;

Considérant que le projet vise la construction d'une nouvelle habitation implantée perpendiculairement à la voirie avec un recul de 6 m ; que le bien se compose d'un seul volume principal de 10,50 m par 7,00 m couvert par une toiture à versants avec un niveau sur gouttière de + 5,50 m par rapport au niveau 0,00 ;

Considérant que les matériaux mis en œuvre sont la brique de terre cuite ton rouge brun, une couverture de toiture en tuiles de terre cuite ton gris anthracite, des portes et volets en bois ton gris foncé (RAL 7021) et des châssis en PVC ton gris foncé (RAL 7021) ;

Considérant que la demande se rapporte :

- 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 dont l'égout existant est relié au collecteur ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ adopté par un arrêté royal du 28 mars 1979 et entré en vigueur le 7 octobre 1979 ; que la parcelle se situe en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole ; que le projet s'implante exclusivement en zone d'habitat à caractère rural ;
- du schéma de développement communal adopté par une délibération du Conseil Communal du 29 juin 2015 et entré en vigueur le 10 octobre 2015 ; que la parcelle se situe en zone d'habitat à densité moyenne + (15 log/ha en construction neuve et 30 en rénovation) et en zone agricole ; que le projet s'implante exclusivement en zone d'habitat à densité moyenne + ;
- du règlement communal du 24 juin 2024 sur la protection et l'abattage des arbres et des espèces végétales ;
- du règlement communal du 26 novembre 2007 relatif aux citernes à eau de pluie ;

Considérant que la demande est soumise à annonce de projet conformément aux articles D.IV.40, §1er, alinéa 1er, 2° et R.IV.40-2, §1er, 2°, du CoDT pour les raisons suivantes : la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 28/10/2025 au 18/11/2025, conformément à l'article D.VIII.6 du CoDT ; qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant qu'en application de l'article D.IV.35, alinéa 5, du Code, les services suivants ont été consultés :

- la Zone de secours du Brabant wallon qui remet, en date du 13/11/2025, un avis FAVORABLE conditionnel ;
- la SWDE qui remet, en date du 28/10/2025, un avis FAVORABLE, lequel précise que le bien « *est actuellement desservie [sic] par une conduite DN125 en accotement du bon côté de la voirie* » ;
- la CCATM qui remet, en date du 05/11/2025, un avis favorable motivé comme suit :

« Considérant que la parcelle est la dernière parcelle avant la zone agricole, que le projet prend place exclusivement en zone d'habitat à caractère rural, qu'il s'implante de manière perpendiculaire à la voirie, que bien qu'il se situe en dehors de la zone RGBSR, il pourrait en garder l'esprit pour assurer une harmonie des constructions dans le quartier ;

Considérant que le projet présente 1 seul volume compact, que la CCTAM est d'avis d'encourager la création de plus petite maison abordable pour les jeunes ou pour des personnes qui ont moins de moyen ;

Considérant que le débat porte sur l'implantation de constructions à proximité immédiate de la Grande Route / Autoroute E411 et en bordure de la zone agricole ; que dès lors que les occupants sont informés et conscients des désagréments inhérents à la présence toute proche de l'autoroute et de la zone agricole par rapport à leur projet – notamment les nuisances sonores liées au trafic autoroutier et au passage des tracteurs dans les champs – il n'y a pas lieu de s'opposer au projet, ceux-ci ne pouvant ensuite se plaindre de ces nuisances.

Décide d'émettre un avis FAVORABLE, pour l'ensemble des raisons exposées supra (contre : 0 voix – pour : 10 voix – abstentions : 1 voix) » ;

- ORES qui ne remet pas d'avis dans les délais prescrits ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité le 27/10/2025 ; que son avis est réputé favorable par défaut, conformément à l'article D.IV.39, §1er, alinéa 1er, du Code ;

Considérant que la parcelle est située sur le liseré noir délimitant la zone agricole de la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ; que cette largeur représente environ 10 mètres ; que le Conseil d'état ne semble pas s'être prononcé sur l'affectation de cette limite mais la doctrine considère que le doute bénéficie à l'administré ; qu'une doctrine majoritaire admet qu'il convient de diviser de manière égale la largeur du liseré ; qu'en conséquence, il y a lieu de considérer que le projet s'implante entièrement en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ;

Considérant que le projet s'implante exclusivement en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ; que l'article D.II.25, alinéa 1er, du CoDT prévoit 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* » ; que le projet, en ce qu'il vise la construction d'une habitation unifamiliale, est donc conforme à la zone du plan de secteur dans laquelle il s'implante ;

Considérant que le projet s'implante en zone d'habitat à densité moyenne + au SDC (15 log/ha en construction neuve) ; qu'il s'implante sur une parcelle de 15,57 ares, dont 6 ares en zone d'habitat à

densité moyenne + ne comprenant aucune habitation ; qu'une densité de 0,9 habitation y est autorisée et se détermine selon le calcul suivant : $(600 \text{ m}^2 / 10.000) \times 15$; que le projet, en ce qu'il vise la construction d'une habitation porte la densité à 1 ; que, dès lors, le projet n'est pas conforme à la zone du SDC dans laquelle il s'implante ;

Considérant que le projet implique un écart au SDC ; qu'une motivation adéquate permet, le cas échéant, de s'en écarter (article D.IV.5 du Code) ;

Considérant que pour qu'un écart soit motivé, il faut démontrer que le projet (1°) ne compromet pas les objectifs d'urbanisme contenus dans le SDC et (2°) contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ; que le respect de ces deux conditions doit apparaître dans la motivation formelle du permis ;

Considérant que l'objectif identifié par le SDC pour la zone d'habitat à densité moyenne + est précisé comme suit :

*« Ces zones présentent des **densités du bâti** relativement élevées ou parfois **moyennes**.*

*La commune souhaite **développer ces zones** dans le but de concrétiser la structure du territoire par le **renforcement des noyaux existants et la rénovation des immeubles déjà bâtis** » ;*

Considérant que la parcelle s'inscrit sur la limite du plan de secteur soit en fin de zone urbanisable ; que l'accès à une voirie totalement équipée et une trame parcellaire traditionnelle permettent un bon aménagement des lieux ; qu'au regard des autres parcelles potentiellement urbanisables dans un rayon de 50m, celle-ci n'est pas de nature à créer un précédent ; qu'une densité plus légèrement plus importante (0,1 habitation) ne compromet pas les objectifs dans la mesure où elle est dûment justifiée par la configuration des lieux ; qu'en outre, le projet renforce et clôture le noyau existant ; que, ce faisant, il ne compromet pas les objectifs identifiés ;

Considérant qu'à propos de la deuxième condition de l'article D.IV.5 du Code, à savoir que le projet doit contribuer à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis, elle doit s'entendre au sens de la Convention européenne du paysage, dite « *Convention de Florence* » du 20 octobre 2000 – à laquelle le Code a emprunté les termes – ; que celle-ci fournit, en son article 1er, les définitions suivantes :

« d. 'Protection des paysages' comprend les actions de conservation et de maintien des aspects significatifs ou caractéristiques d'un paysage, justifiées par sa valeur patrimoniale émanant de sa configuration naturelle et/ou de l'intervention humaine ;

e. 'Gestion des paysages' comprend les actions visant, dans une perspective de développement durable, à entretenir le paysage afin de guider et d'harmoniser les transformations induites par les évolutions sociales, économiques et environnementales ;

f. 'Aménagement des paysages' comprend les actions présentant un caractère prospectif particulièrement affirmé visant la mise en valeur, la restauration ou la création de paysages » ;

Considérant que le projet s'inscrit exclusivement en zone d'habitat à caractère rural et clôture cette dernière de sorte qu'il participe au renforcement du noyau existant tout en le structurant ; qu'il implique une cohérence dans le cadre bâti en permettant une lisibilité dans la transition entre la zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole puisqu'il s'implante face à une habitation existante ; que cette implantation termine la zone constructible de manière cohérente de part et d'autre de la voirie ; que, pour

ces raisons, le projet permet de concrétiser la structure du territoire par le renforcement des noyaux existants et participe à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis ;

Considérant que le projet ne concerne pas d'abattages mais bien des plantations ; que, dès lors, il est soumis à l'application du règlement communal du 24 juin 2024 relatif à la protection et l'abattage des arbres et des espèces végétales ; qu'en l'espèce le projet prévoit la plantation de haie vive formées d'essences indigènes régionales ; que cette plantation est conforme au règlement ; qu'il convient de rappeler qu'*« il est interdit de procéder à la plantation d'arbres isolés ou en groupes ou de haies formées des espèces reprises dans la liste consultable sur le site internet de la commune ou sur demande auprès du service environnement de la commune, dès lors que ces espèces présentent des impacts négatifs sur l'environnement »* ;

Considérant que le règlement communal du 26 novembre 2007 relatif aux citernes à eau de pluie prévoit que, pour les nouvelles constructions dont la toiture présente une superficie inférieure ou égale à 150 m², une citerne d'une contenance totale de 10 m³ doit être prévue ; qu'en l'espèce, l'habitation présente des surfaces de toitures d'une superficie de +73 m² ; qu'elle est dotée d'une citerne d'eau pluviale d'une contenance de 10 m³ ; que, dès lors, le projet est conforme au règlement communal ;

Considérant que la configuration de la parcelle ne présente pas de risque d'impact significatif sur la zone agricole ; que la partie soustraite de l'activité agricole, environ (15,57 - 6) 9.57 ares, demeure raisonnable et n'affecte pas le reste de la zone ; qu'en outre, le projet et son accès se situent exclusivement en zone d'habitat à caractère rural ; que la surface ainsi artificialisée est raisonnable ;

Considérant que le projet présente un gabarit inférieur à celui d'une habitation traditionnelle de 12m par 8m ; qu'en effet, le bien présente une surface de sol de 73 m², soit une occupation de 4,38% de la surface totale de la parcelle et des dimensions de 10,5m par 7m ; que cette artificialisation n'est pas excessive ;

Considérant que le projet par son programme soit une habitation de 5 chambres et sa taille soit un volume principal de 10.5 m par 7 m, participe à la création d'une offre de logements diversifiée au sein de la commune ;

Considérant que le volume principal s'implante perpendiculairement à la voirie, à 5,10m de la limite à rue et à 3,5m de la limite à droite ; que le projet a le mérite de s'implanter exclusivement en zone d'habitat, à une distance raisonnable de la voirie qui permet une relation avec la voirie de qualité ainsi qu'un stationnement en site propre ; que l'implantation est cohérente avec le voisin de droite et l'habitation de l'autre côté de la voirie que c'est donc opportun et participe au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de deux parkings, ce qui rencontre la ligne de conduite du Collège communal de prévoir deux emplacements en site privé pour les habitations ; que le matériau mis en œuvre est l'empierrement perméable ; que ce choix est opportun puisqu'il ne participe pas à l'imperméabilisation des sols ;

Considérant que les matériaux de mise en œuvre du projet sont un parement en brique de ton rouge-brun ; une couverture de toiture en tuile de ton gris anthracite ; des menuiseries extérieures en PVC de ton gris-foncé ; que l'ensemble présente une cohérence sobre et compatible avec le bâti environnant que la maison adjacente présente une brique de ton rouge-brun, que celle en face de l'autre côté de la voirie présente des matériaux similaires ;

Considérant que le projet autorisé vise exclusivement une habitation unifamiliale ; qu'un permis d'urbanisme devrait être sollicité pour permettre son utilisation en tant que « kot » au sens du CoDT ;

Considérant que les terres excavées dans le cadre d'un chantier peuvent être stockées temporairement, jusqu'à la fin du chantier, sur le site de celui-ci ; qu'elles devront être évacuées dès la fin du chantier conformément aux dispositions de décret du 9 mars 2023 relatif aux déchets, à la circularité des matières et à la propreté publique et à l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018 relatif à la gestion et à la traçabilité des terres ; que lorsque les terres de déblais sont stockées, avant leur valorisation, dans le périmètre du chantier d'où elles proviennent, une déclaration de classe 3 doit être réalisée conformément à la rubrique 45.92.01 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences, des installations et activités classées ou des installations ou des activités présentant un risque pour le sol ;

D E C I D E :

Article 1 : Le permis [REDACTED]

Dion-le- Mont relatif à un bien rue de l'Eglise, 1325 Corroy-le-Grand, cadastré Division 3, Section G, n° 76D et ayant pour objet la construction d'une nouvelle maison d'habitation **est octroyé.**

Article 2 : L'habitation objet du présent permis se voit attribuer le numéro 34 rue de l'Eglise.

Article 3 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et à la Fonctionnaire déléguée aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

Par ordonnance :
La Directrice Générale,
(s) Méliza CAKAR

Le Bourgmestre - Président,
(s) Philippe BARRAS

Pour extrait conforme délivré à Chaumont-Gistoux le 26 janvier 2026

Par ordonnance :
La Directrice Générale,


M. CAKAR



Le Bourgmestre,

Ph. BARRAS

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

La réforme du CoDT du ministre W. Borsus n'a pas prévu d'adapter les annexes du CoDT dont la présente, nous attirons votre attention sur la nécessité de vous référer aux dispositions du CoDT entrées en vigueur ce 1^{er} avril 2024 en consultant le Moniteur belge et/ou le site du SPW DGO4 aménagement du territoire pour disposer en temps réel des dernières dispositions en vigueur.

Nous avons cependant adapté les articles ci-dessous au CoDT partie décrétable entrée en vigueur ce 1^{er} avril 2024.

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

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

- 1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62 et D.IV.91;
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1^{er} ;
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;
- 4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

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

Art. D.IV.64

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

Art. D.IV.65

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Art. D.IV.98

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

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

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

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

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué (Avenue Einstein 12, 2^{ème} étage à 1300 Wavre) du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

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

DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Art. D.IV.73.

Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse au collège communal dans le cas où la demande relevait en première instance du collège communal ou au fonctionnaire délégué dans le cas où la demande relevait du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, il est dressé une déclaration certifiant que :

- 1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient, le cas échéant, être achevés ;
- 2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré.

Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration, selon le cas, contient la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indique en quoi le permis n'a pas été respecté.

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

Art. D.IV.74

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

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

Art. D.IV.75

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

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

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

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

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

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

Art. D.IV.82

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

Art. D.IV.83

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

Art. D.IV.84

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

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

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

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

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

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

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

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

Art. D.IV.86

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

Art. D.IV.87

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

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

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

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

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

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

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 41, 1° du Code wallon du Patrimoine ;

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du (décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – Décret du 1^{er} mars 2018, art. 101)

4° en cas de découverte fortuite, après la délivrance du permis, de la présence d'individus d'une espèce protégée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature auxquels la mise en œuvre du permis risque de porter atteinte d'une manière prohibée par cette loi. Lorsque le permis peut être partiellement mis en œuvre sans porter atteinte aux individus d'une manière prohibée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, il n'est pas suspendu que pour les actes et travaux susceptibles de porter l'atteinte et durant le temps nécessaire à l'obtention des dérogations requises en vertu de cette loi.

Art. D.IV.90

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

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

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

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

- 1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions (de l'article 41, 2° - Décret du 26 avril 2018, art. 17) du Code wallon du Patrimoine
- 3° en cas de non-respect des règles sur l'emploi des langues.
- 4° en cas de découverte fortuite, après la délivrance du permis, de la présence d'individus d'une espèce protégée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature auxquels la mise en œuvre du permis risque de porter atteinte d'une manière prohibée par cette loi. Lorsque le permis peut être partiellement mis en œuvre sans porter atteinte aux individus d'une manière prohibée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, il n'est retiré que pour les actes et travaux susceptibles de porter l'atteinte.

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

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

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

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

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

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

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

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

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

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

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

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



IMI0010132500023753

Zone de Secours



BW
Brabant wallon

Reçu le
13 NOV 2025
Commune de Chaumont-Gistoux

Monsieur le Bourgmestre de Chaumont-Gistoux
Rue Colleau, 2
1325 Chaumont-Gistoux

Wavre, le 31 octobre 2025

Vos réf. :

Nos réf.

Correspondant : David VAN den HOUTE

Monsieur le Bourgmestre de Chaumont-Gistoux,

Je vous prie de trouver, en annexe, le rapport de prévention incendie référencé **CG2280c76D/001/1MMS/RP** établi par **MILLECAMPS Manon**, Officier - Technicien en prévention à la Zone de secours, suite à la demande de Corthouts Adrien: Chaussée de Huy (N243), 113 à 1325 Chaumont-Gistoux relative à « Habitation » pour un bien sis Rue de l'Eglise, à 1325 Chaumont-Gistoux

Je vous en souhaite une bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Bourgmestre, en l'assurance de notre meilleure considération.

David VAN den HOUTE
Secrétariat du
Département Prévention

Zone de Secours  Brabant wallon	Rapport de prévention incendie : CG2280c76D/001/1MMS/RP Concerne : habitation unifamiliale Rue de l'Eglise, 1325 Chaumont-Gistoux Mesures de sécurité et de protection contre les risques d'incendie et d'explosion
--	---

1. INTRODUCTION :

1.1. Donneur d'ordre :

Demande formulée par Monsieur le Bourgmestre de Chaumont-Gistoux en date du 23/10/2025.
Références commune : URBA-PU/25.100

N° dossier ZSBW : CG2280c76D
Entré le 28/10/2025

1.2. Formulation de la mission et description du bâtiment :

Le présent rapport est établi dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme relative à la construction d'une habitation unifamiliale constitué des niveaux suivants :

- un rez-de-chaussée comprenant un hall, un séjour, une cuisine, une buanderie/cellier et un WC ;
- un premier étage comprenant un hall de nuit, trois chambres, deux salles de bain et un WC ;
- des combles aménagés comprenant un hall de nuit et deux chambres.

L'étude est réalisée sur base de 22 plans, datés du 19/06/2025 dessinés par : GILSON Patricia :
Rue de la Commune, 49 à 1325 Chaumont-Gistoux

1.3. Rapport rédigé le : 29/10/2025

1.4. Agent traitant :

Madame MILLECAMPS Manon – Conseillère en prévention de la zone de secours du Brabant wallon.

1.5. Transmis à :

- Monsieur le Bourgmestre de Chaumont-Gistoux

1.6. Réglementation :

Les remarques reprises au point 2 - relatives aux mesures de sécurité, de prévention, de protection et de lutte contre les risques d'incendie, d'explosion et de panique à réaliser, ont été établies sur base des normes belges, règlements, codes de bonnes pratiques et/ou expérience personnelle en la matière. Dans le cadre du présent rapport les textes suivants sont d'application :

- ❑ Interprétation du Ministère de l'Intérieur relative à la définition d'une maison unifamiliale datée du 15/12/2014
- ❑ Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements
- ❑ Règlement Général de Police (dénommé R.G.P. dans la suite du rapport) relatif à la protection contre l'incendie et l'explosion de la commune de Chaumont-Gistoux adopté en séance du Conseil communal du 27/04/2015 Chapitre 1 : dispositions générales

1.7. Remarque(s) préliminaire(s) :

1.7.1. Suite aux informations reçues par l'architecte, nous avons considéré :

- que l'habitation sera chauffée par une pompe à chaleur ;
- que l'accessibilité à l'habitation est conforme aux normes des services de Secours.

Le Maître de l'ouvrage ou l'architecte sont tenus d'informer la zone de secours lors d'un éventuel changement d'une de ces données. En fonction des informations reçues la zone de secours pourrait imposer des mesures préventives complémentaires.

1.7.2. Les prescriptions établies ci-dessous sont fondées sur base des plans transmis. Elles peuvent être éventuellement remises en cause ou complétées sur base d'éléments non portés à notre connaissance. Seuls les éléments qui sont renseignés dans les plans ont été contrôlés ; les éléments pour lesquels il existe des exigences dans la réglementation et dont il n'est pas fait mention dans les plans sont supposés y satisfaire.

2. Principales prescriptions à respecter (liste non exhaustive) :

Chemin d'accès

1. Les éventuels arbres implantés le long des voiries d'accès doivent être régulièrement élagués afin de ne pas entraver les manœuvres des véhicules de secours.

Implantation

2. La distance horizontale séparant une habitation unifamiliale d'une autre habitation (ou de tout autre bâtiment n'appartenant pas à l'habitation unifamiliale) est de 6 mètres au moins sauf si au moins une des deux façades qui se font face présente au moins EI 60 ou Rf 1h et les éventuelles portes EI 30 ou Rf ½h.

Prescriptions relatives à certains éléments de construction

3. Nous recommandons que les éléments structuraux assurant la stabilité de l'habitation unifamiliale présentent les résistances au feu suivantes:
 - pour les bâtiments de plus d'un niveau : R 60 ou Rf 1h.
 - pour la structure de la toiture : R 30 ou Rf ½h (cette prescription n'est pas d'application pour la toiture si elle est séparée du reste du bâtiment par un élément de construction Rf ½ h ou EI 30).

Toiture (réaction au feu)

4. Nous recommandons vivement, pour le choix du matériau d'isolation, l'utilisation de laine de roche ou de verre cellulaire qui présentent des qualités de réaction au feu nettement supérieures aux autres matériaux isolants.

Pour autant qu'ils soient prévus, nous recommandons l'utilisation d'une sous-toiture incombustible et d'un pare-vapeur classé au moins B en matière de réaction au feu.

Chemins d'évacuation

5. Nous recommandons d'équiper chaque habitation d'une entrée principale constituée par une large baie d'au moins 80cm de large et 200cm de haut.

Nous recommandons d'équiper cette issue d'un bloc serrure du type anti-panique (déverrouillage du pêne lançant et du pêne dormant par rotation de la béquille) ou, au moins, d'un cylindre (barillet) du type « à bouton ».

Chaufferie

6. Voir annexe « Chaufferie »

Installations électriques

7. La conformité de l'installation électrique basse tension de l'habitation doit être contrôlée par un organisme agréé par le SPF Economie avant sa mise en fonction ; le rapport de contrôle doit indiquer de manière très explicite l'installation ou partie de l'installation qui a fait l'objet du contrôle ; une copie du rapport doit être tenue à disposition de la zone de secours.

Annonce

8. Nous recommandons que l'habitation soit équipée au minimum d'un poste téléphonique fixe raccordé au réseau public de téléphone. La communication doit pouvoir être établie même en l'absence d'alimentation électrique. Les numéros de secours doivent être affichés près de l'appareil téléphonique (Pompiers – Police – Ambulance – Centre Anti-Poison).

Détection

9. Le décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement stipule à l'article 12 : « *Tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement. On entend par détecteur d'incendie l'appareil de surveillance de l'air qui, selon des critères fixés par le Gouvernement, avertit par un signal sonore strident de la présence d'un niveau précis de concentration dans l'air de fumée ou de gaz dégagés par la combustion. L'appareil doit être certifié par un organisme reconnu par le Gouvernement. Il incombe au propriétaire du logement de supporter le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs, à l'occupant de l'entretenir et de prévenir le propriétaire sans délai en cas de dysfonctionnement* ».

L'habitation doit être équipée d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement par niveau comportant au moins une pièce d'habitation.

L'habitation doit être équipée d'au moins 2 détecteurs d'incendie pour chacun de ses niveaux dont la superficie est supérieure à 80 m² (et qui comporte au moins une pièce d'habitation).

Pour les logements qui doivent être équipés d'au moins 4 détecteurs et dont l'installation électrique sera réceptionnée après le 20 avril 2005, une des deux solutions suivantes devra être retenue :

- soit les détecteurs devront être reliés entre eux (interconnectés),
- soit le logement devra être équipé d'une installation centralisée de détection automatique d'incendie.

Pour le nombre et la localisation des détecteurs, nous recommandons que chaque pièce du chemin d'évacuation privatif (l'ensemble des pièces que l'on doit traverser pour relier la ou les chambres à coucher à la porte donnant vers l'extérieur du logement) soit pourvue d'un détecteur de fumées.

Les détecteurs seront conformes aux prescriptions de l'article 3 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 ; ils seront certifiés BOSEC et seront obligatoirement du type optique.

Les détecteurs ainsi que leurs composants devront être garantis au moins 5 ans (excepté les piles non rechargeables).

Ils doivent émettre un signal sonore (différent de l'alarme incendie) en cas de défaut de l'alimentation électrique (pile ou secteur).

Ils seront munis d'une batterie incorporée ou bien ils devront être reliés au circuit électrique (220V). Dans ce dernier cas, une batterie de secours doit être prévue afin de garantir le bon fonctionnement de l'appareil en cas de panne de courant.

L'installation des détecteurs sera conforme à l'article 4 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004.

Moyens d'extinction

10. Nous recommandons qu'un extincteur portant le label BENOR de 6 kg de poudre ABC ou de 6 litres à eau pulvérisée avec additif soit placé au rez-de-chaussée de l'habitation.

Nous recommandons vivement les extincteurs du type à eau pulvérisée qui présentent beaucoup plus d'avantages par rapport aux autres types d'extincteurs (efficacité, temps d'utilisation, visibilité, etc.).

11. Nous recommandons qu'une couverture anti-feu soit disponible à portée de main dans la cuisine. Ce moyen de lutte contre l'incendie est totalement différent de l'extincteur ; il sera réservé à l'extinction d'un feu sur des personnes ou d'un feu de friteuse par exemple. La couverture anti-feu doit être fixée sur une paroi suffisamment éloignée des points de cuisson afin de permettre la prise de celle-ci en cas de problème majeur.

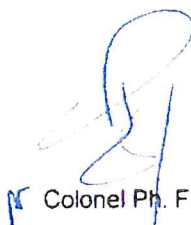
Divers

12. Le numéro officiel de police attribué au bâtiment par l'administration communale doit être renseigné très clairement (couleur contrastée par rapport au support) au niveau de la rue afin de permettre la localisation aisée du bâtiment ou établissement aux services de secours.

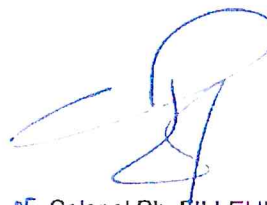
3. CONCLUSIONS du rapport de prévention incendie :

3.1. Avis global :

La zone de secours remet un avis **FAVORABLE** à l'octroi du permis d'urbanisme pour autant que les conditions reprises au point 2 soient respectées.


Colonel Ph. FILLEUL
en charge du dossier
MILLECAMPS Manon,
Conseillère en Prévention Incendie

☎ (ligne directe) : 010/39.55.46
✉ (E-mail) : manon.millecamps@incendiebw.be


Colonel Ph. FILLEUL
Commandant de la zone de
secours du Brabant wallon

Les différentes annexes sont téléchargeables sur <http://www.zsbw.be> → « Prévention incendie »



Veronique Vandembulcke

De: bat Charleroi <bat.Charleroi@swde.be>
Envoyé: mardi 28 octobre 2025 15:23
À: Urbanisme
Objet: certificat d'équipement réf: PU/25.100

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Terminé

Bonjour

AVIS FAVORABLE

Le bien cadastré CHAUMONT GISTOUX 3^{ème} DIVISION SECTION G N° 76D est actuellement desservie par une conduite DN125 en accotement du bon côté de la voirie.

Bien à vous

Stéphanie BAIEN COBO

BAT

Investissements

Esplanade René Magritte, 20 à 6010

Couillet

Tel : +32 71 276 827



INTERNE



SEANCE DU 26 NOVEMBRE 2007

PRESENTS :

MM. Luc DECORTE : Bourgmestre-Président ;
Philippe MIGNON – Luc MERTENS – Anne-Marie
MAILLEUX-LOUETTE - Pierre LANDRAIN : Echevins ;
André DEMOULIN – Brigitte TROOSTERS-CORBION - Luc
GAUTHIER –
Marie-Claire NOËL-TONNON – Guy MICLOTTE – Thérèse
DE BAETS-FERRIERE - Serge DENIS – Natacha
VERSTRAETEN – Jacques BREDDEL – Bérangère AUBECQ-
David FRITS - Jean-Luc GUILMOT – Caroline de
VILLENFAGNE de SORINNES-du PARC LOCMARIA du
PARC – Fabienne van der STRATEN WAILLET-VELGE –
Patrick LAMBERT : Conseillers communaux ;
Bernard ANDRE : Secrétaire Communal.

OBJET : Règlement relatif aux citernes à eau de pluie – Approbation.

Le Conseil communal.

Vu le Code de Démocratie locale et de la Décentralisation,

Considérant que l'installation d'une citerne à eau de pluie s'avère judicieuse, notamment en vue de réduire l'utilisation d'eau potabilisée pour des usages qui ne le nécessitent pas ;

Considérant l'importante économie d'eau potable engendrée par l'utilisation d'eau de pluie pour des usages pour lesquels une qualité sanitaire parfaite de l'eau n'est pas nécessaire (toilettes, lessive, arrosage, nettoyage des sols, piscines, ...) ;

Considérant qu'il est nécessaire, afin que les citernes installées soient réellement utilisées et jouent le rôle souhaité, d'imposer un système technique de récupération de l'eau de pluie pour les usages d'eau non potable d'une construction (chasses d'eau des W.C., lessiveuse, arrosage, nettoyage des sols, ...);

Considérant qu'il est essentiel de rechercher toutes les solutions adéquates afin de lutter contre les inondations;

Considérant que les citernes ne sont jamais tout à fait pleines, qu'en cas de pluie, une petite partie des précipitations reste captive dans ces citernes et ne se précipite pas directement dans les cours d'eau, qu'à titre d'exemple, 100 maisons munies d'une citerne de 10.000 litres chacune remplie à 50% engendre une masse de 500m³ d'eau qui restent captifs et qui ne viennent pas engorger les cours d'eau déjà surchargés;

Par 16 oui, 1 non et 3 abstentions,

ARRETE

Article 1^{er} : L'installation d'une citerne à eau destinée à récupérer les eaux de pluie de toiture est imposée. Cette imposition est applicable à la délivrance d'un permis d'urbanisme pour de nouvelles constructions, y compris dans le cadre de permis de lotir ou de logements multiples ;

Article 2 : Les normes techniques des citernes sont fixées selon les critères suivants :

- 1°) Contenance totale de 10.000 litres (10 m³) pour les constructions dont la toiture présente une superficie inférieure ou égale à 150 m² ;
- 2°) Contenance totale de 15.000 litres (15 m³) pour les constructions dont la toiture présente une superficie supérieure à 150 m² ;
- 3°) Contenance totale de 20.000 litres (20 m³) pour les bâtiments industriels et commerciaux dont la superficie est égale ou supérieure à 400 m² ainsi que pour les hangars agricoles.
- 4°) Contenance totale de 30.000 litres (30 m³) pour les bâtiments industriels et commerciaux dont la superficie est égale ou supérieure à 600 m².

Article 3 : L'installation d'un système automatique de récupération de l'eau de pluie de la citerne pour les usages d'eau non potables de la construction est mis en place.

Article 4 : Un système de contrôle systématique de l'installation des citernes et de l'utilisation de l'eau, ainsi que des raccordements voulus pour assurer l'usage de l'eau de pluie ainsi récupérée pour la plus grande partie des usages d'eau non potables de la construction (WC, machine(s) à lessiver, arrosage jardin ...) est mis en place.

Article 5 : Les règles fixées aux articles 3 et 4 sont applicables pour toute extension de bâtiment comportant une augmentation de toiture de plus de 50 m².

Une dérogation pourra toutefois être accordée, si le demandeur établit qu'en raison des contingences techniques, l'installation de la (les) citerne(s) et /ou des raccordements en vue de l'utilisation entraînerait un coût anormalement élevé.

Article 6 : La date d'entrée en vigueur est fixée au 1^{er} janvier 2008.

Ainsi fait à Chaumont-Gistoux en séance susmentionnée.

Par Ordonnance,

Le Secrétaire,

(s) B. ANDRE

Le Président,

(s) L. DECORTE

Pour copie conforme délivrée à Chaumont-Gistoux, le 27 novembre 2007.

Par ordonnance,

Le Secrétaire Communal,

B. ANDRE

Le Bourgmestre,

L. DECORTE



**SERVICE DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

DIRECTIVES

Conformément à l'article D.IV.72 du CoDT, les travaux de constructions nouvelles ou d'extension des constructions existantes ne peuvent débuter qu'après avoir réalisé l'entière des démarches administratives obligatoires suivantes :

- L'implantation doit être correctement matérialisée sur chantier (par le demandeur du permis, son architecte ou son entrepreneur), à l'aide de supports matériels suffisamment identifiables et non équivoques:
 - Chaises d'implantation et non simple piquets seuls aux angles de bâtisse,
 - 2 niveaux (altitude) de référence fixes et immuables minimum, qui restent contrôlables après travaux (pas de simple marquage sur poteau électrique ou autre;
 - fournir 2 niveaux fixes pris sur des éléments immuables tels que seuil de construction voisine, tache d'égout, ...), identiques à ceux fournis dans la demande de permis;
 - En cas d'extension de bâtiments existants, un seul niveau de référence immuable peut être toléré (niveau fini d'un bâtiment existant et conservé), identique à celui fourni dans la demande de permis.
- Une fois que cette implantation matérialisée est prête à être contrôlée, vous devez contacter le service d'urbanisme et l'avertir de votre demande de débuter les travaux.
- La commune, via un marché public a sélectionné un prestataire de service géomètre auquel elle a confié la mission.
- Ces prestations vous seront refacturées au prix coutant, à titre de redevance.
- Le service d'urbanisme mandatera ensuite le géomètre attitré de la Commune, afin qu'il convienne avec vous (votre architecte ou votre entrepreneur) d'une visite sur place pour contrôle des chaises d'implantation.
(Veillez donc à ce que la matérialisation de cette implantation soit conforme aux recommandations ci-dessus, pour éviter des visites et frais inutiles)
- Le PV de ce contrôle, signé par le géomètre et le maître de l'ouvrage, doit être fourni au Service Urbanisme
- Ce PV et son plan d'implantation doivent être validés par le Collège Communal

- Attention : les travaux ne pourront démarrer que lorsque vous aurez reçu l'accord du Collège sur ce plan d'implantation.
- Veillez à démarrer ces démarches administratives au minimum 30 jours calendrier avant le démarrage des travaux.



Présents :

Monsieur Philippe BARRAS, Bourgmestre - Président;
Madame Bérangère AUBECQ, Madame Christine DOTREMONT, Monsieur Luc della FAILLE de LEVERGHEM, Monsieur Pierre-Yves DOCQUIER, Monsieur Ravi MISRA, Échevins;
Madame Claire ESCOYEZ-CHARLES, Présidente du CPAS;
Monsieur Pierre LANDRAIN, Monsieur David FRITS, Madame Danielle MOREAU, Madame Anne HERNALSTEENS, Monsieur Renaud SIMAR, Madame Sophie WINTGENS, Monsieur Stéphane VAN LIPPEVELDE, Monsieur Olivier BAUCHAU, Monsieur Raphaël NOËL, Monsieur André CUSTERS, Conseillers;
Madame Marie-Laure GOUDESEUNE, Directrice Générale f.f.;

Absents :

Monsieur Patrick LAMBERT, Madame Mégane HOUTHOOFT, Madame Armelle GYSEN, Madame Valérie COSSE, Conseillers;

Le Conseil Communal,

Objet : Finances communales - Règlement relatif à la taxe sur la construction et l'aménagement de bâtiments et de leurs annexes pour les exercices 2026 à 2031 inclus - Article 040/367-02 - Arrêt du règlement

Le Conseil communal,
Réuni en séance publique,

Références légales

Vu les articles 41, 162 et 170, par. 4, de la constitution, en ce qu'ils consacrent l'autonomie fiscale des communes ;
Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;
Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à 12 ;
Vu le Code du Développement Territorial (CoDT) ;
Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;
Vu les recommandations émises par la circulaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour l'année 2026.

Exposé du règlement

Considérant la situation financière de la commune et vu la nécessité de garantir l'équilibre budgétaire ;
Considérant que la commune doit disposer des ressources nécessaires pour assurer ses missions de service public, notamment en matière d'infrastructures et d'équipements publics ;
Considérant que le développement urbain, notamment par la multiplication des logements et des bâtiments, génère des coûts significatifs pour la collectivité, tels que l'entretien des voiries, l'éclairage public et le développement des infrastructures sportives et culturelles ;

Considérant que la politique générale de la Commune vise à préserver le caractère semi-rural de son territoire tout en assurant un développement harmonieux et cohérent de son urbanisation ;
Considérant que certaines constructions jouent un rôle primordial dans l'intérêt général et ne doivent pas être soumises à la taxation afin de favoriser le logement social et le développement économique local ;
Considérant que les sociétés immobilières de service public ont pour mission essentielle de mettre à disposition des logements accessibles aux citoyens, participant ainsi à la cohésion sociale et à la lutte contre la précarité du logement ;
Considérant que les constructions bénéficiant de primes à fonds perdus dans le cadre du logement social et des petites propriétés terriennes participent activement à la politique de logement abordable et doivent être encouragées dans l'intérêt des habitants ;
Considérant que les bâtiments destinés exclusivement à l'exercice d'une profession dans les secteurs du commerce, de l'artisanat, de l'industrie et de l'agriculture contribuent directement au dynamisme économique local, à la création d'emplois et au développement du tissu économique communal ;
Considérant que la circulaire budgétaire précise que les montants d'une taxe constituant une dérogation à la paix fiscale ne peuvent pas être augmentés sauf si la commune le justifie ; que cette augmentation est nécessaire en raison de l'augmentation du coût de la vie ;
Attendu que les taux de la taxe, soit 0,62 € pour les 700 premiers m³ et 1,00 € pour les m³ suivants, n'ont pas été modifiés depuis 2013 ;
Attendu que l'indice des prix à la consommation de janvier 2013, en base 2013 s'élevait à 100 et que l'indice de janvier 2025 s'élève à 135,39, soit une évolution du coût de la vie de 35,39% ;
Considérant dès lors que le montant de la taxe peut être augmenté au maximum de 35,39% ;
Considérant que le taux de 0,62€ pour les 700 premiers m³ pourrait être porté à 0,83 €, et qu'il est proposé de fixer un taux de 0,80 € pour une question d'arrondi ;
Considérant que le taux de 1€ pour les m³ suivant pourrait être porté à 1,35 € et qu'il est proposé de le porter à 1,30 € pour une question d'arrondi ;
Vu la communication du dossier au Directeur Financier en date du 5 septembre 2025 conformément à l'article L1124-40 §1, 3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;
Vu l'avis de légalité rendu par le Directeur Financier en date du 12 septembre 2025 duquel il ressort que le projet de délibération n'appelle pas de remarques quant à sa légalité ;
Sur proposition du Collège communal et après en avoir délibéré.

Arrête

Par 13 VOIX POUR, 4 VOIX CONTRE (P. Landrain, S. Wintgens, D. Frits, S. Van Lippevelde),

Article 1 – Objet

Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031 inclus, une taxe communale sur la construction et l'aménagement de bâtiments et de leurs annexes.

Article 2 – Redevable

La taxe est due par le maître de l'ouvrage, quelle que soit l'autorité qui a délivré le permis (Commune, F.D., FT et FD, FIC, ..)

Les candidats bâtisseurs sont avertis de l'existence de cette taxe dans l'accusé de réception du dossier complet de demande de permis d'urbanisme.

Article 3 – Exception

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

- La construction de bâtiment par les sociétés immobilières de service public ;
- La construction de bâtiments répondant aux conditions mises à l'octroi de primes à fonds perdues à la construction, par l'initiative privée, de logements sociaux et de petites propriétés terriennes ;
- Les constructions et parties de constructions destinées exclusivement à l'exercice d'une profession. Cette exonération ne vise que les secteurs du commerce, de l'artisanat, de l'industrie et de l'agriculture.

Article 4 - Taux

Le taux de la taxe est fixé à **0,80€** le mètre cube ou fraction de mètre cube pour les 700 premiers et à **1,30€** pour les mètres cube ou fraction de mètre cube suivants construit ou reconstruit, en ce compris les parties souterraines utilisables, fondations proprement dites exclues.

Les murs mitoyens ne sont pris en considération que pour la moitié de leur épaisseur.

En cas de modification d'une construction existante, la taxe est calculée sur le volume de la partie nouvelle.

Article 5 – Mode de perception et exigibilité

La taxe est payable au comptant contre-remise d'une preuve de paiement, conformément à l'article L3321-3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

À défaut de paiement dans les délais prévus, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, une sommation de payer sera envoyée au contribuable.

Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais seront recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 6 - Remboursement

Le redevable qui n'a pas débuté la construction et dont le permis est périmé conformément aux règles du Code de développement du Territoire peut demander le remboursement du montant de la taxe par lettre recommandée à la poste, dans un délai de six mois à dater de la péremption du permis.

Le redevable qui renonce à la construction ou à l'extension de son permis de bâtir peut demander le remboursement du montant de la taxe par lettre recommandée à dater de la péremption du permis, dans un délai de six mois suivant ladite péremption.

Article 7 – Recouvrement - Contentieux

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie et de la Décentralisation et de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 8 – RGPD

Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : la Commune de Chaumont-Gistoux ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données selon le type de règlements taxes : données d'identification directes, coordonnées de contact, caractéristiques personnelles, renseignements sur la santé, données financières et transactionnelles ;
- Durée de conservation : la Commune s'engage à conserver les données pour un délai de 30 ans et à les supprimer par la suite ;
- Méthode de collecte : Au cas par cas en fonction de la redevance ;
- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du CIR92, ou à des sous-traitants de la commune.

Article 9 – Tutelle

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 10 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 et 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Par ordonnance :

La Directrice Générale f.f.,

(s) Marie-Laure GOUDESEUNE

Le Bourgmestre - Président,

(s) Philippe BARRAS

Pour extrait conforme délivré à Chaumont-Gistoux le 16 octobre 2025

Par ordonnance :

La Directrice Générale f.f.,

Le Bourgmestre,


M. CAKAR




Ph. BARRAS