

Dossier traité par le Service Urbanisme
Tél : 081/626.369 • 081/625.558 • 081/625.552
Nos réf. : **BC202300171 (bis)**
CDU : 1.778.511

Gembloux, le 10 juin 2024

Objet : Permis d'Urbanisme – Décision du Collège communal

Projet : démolition d'une habitation et construction d'un immeuble mixte (10 cabinets médicaux + conciergerie)

Bien sis : Rue des Foulons, 18 - 5032 MAZY

Références cadastrales : Division 10, section D numéro 81F

Monsieur,

Nous vous transmettons, en annexe, la **décision du Collège communal** relative à la demande de permis d'urbanisme mieux reprise en objet, conformément à l'article D.IV.46, alinéa 1^{er} du Code du Développement Territorial.

Nous vous invitons à prendre connaissance de l'intégralité de la décision contenant des conditions, obligations et démarches complémentaires éventuelles.

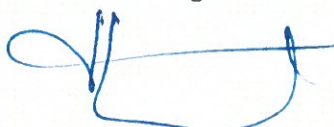
Une copie de cette décision est envoyée simultanément à l'auteur de projet et au Fonctionnaire délégué de la Direction extérieure de Namur.

Un recours contre cette décision peut être introduit auprès du Gouvernement wallon. Les modalités de recours figurent dans la décision annexée.

Nous attirons votre attention sur le fait que le **permis d'urbanisme délivré par le Collège communal est non-exécutoire durant le délai de trente jours** octroyé au Fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension de ladite décision en application de l'article D.IV.62 du Code précité.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

La Directrice générale



Vinciane MONTARIOL



Le Député-Bourgmestre



Benoît DISPA

Administration communale de Gembloux

Parc d'Épinal • 5030 Gembloux

☎ 081 62 63 31 • 📠 081 62 63 36 • administration@gembloux.be

Extrait du Code du Développement Territorial

Art. D.IV.46

La décision du Collège communal octroyant ou refusant le permis ou délivrant le certificat d'urbanisme n° 2 est envoyée au demandeur dans les délais suivants à dater du jour où le Collège communal a envoyé l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 ou, à défaut, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer l'accusé de réception :

1° trente jours lorsque la demande ne requiert pas de mesures particulières de publicité, qu'aucun avis des services ou commissions visés à l'article D.IV.35 n'est sollicité et que l'avis facultatif du Fonctionnaire délégué n'est pas sollicité ou que l'avis du Fonctionnaire délégué n'est pas obligatoire ;

2° septante-cinq jours lorsque :

a) soit la demande requiert des mesures particulières de publicité ;

b) soit l'avis de services ou commissions visés à l'article D.IV.35 est sollicité ;

c) soit l'avis facultatif du Fonctionnaire délégué est sollicité ou que l'avis du Fonctionnaire délégué est obligatoire ;

3° cent quinze jours lorsque l'avis facultatif du Fonctionnaire délégué est sollicité ou que l'avis du Fonctionnaire délégué est obligatoire et que :

a) soit la demande requiert des mesures particulières de publicité ;

b) soit l'avis de services ou commissions est sollicité.

Le jour où le Collège communal envoie sa décision au demandeur, il l'envoie également au Fonctionnaire délégué. Il envoie une copie de la décision à l'auteur de projet.

...

L'envoi mentionne les personnes à qui la décision est notifiée.

Art. D.IV.62.

§ 1er. Le Fonctionnaire délégué vérifie, en ce qui concerne les permis et certificats d'urbanisme n° 2 délivrés par le Collège communal, que :

1° la procédure de délivrance du permis ou du certificat d'urbanisme n° 2 est régulière ;

2° le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 est motivé ;

3° le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 est conforme aux dispositions à valeur contraignante prises en vertu du Code ou, à défaut, qu'il est fondé sur une dérogation conforme aux articles, D.IV.6 à D.IV.13 ;

4° le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 est conforme aux dispositions à valeur indicative du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, du schéma de développement pluricommunal, du schéma de développement communal, du schéma d'orientation local, de la carte d'affectation des sols, du ou des guides d'urbanisme ou du permis d'urbanisation ou, à défaut, qu'il est fondé sur un écart conforme à l'article D.IV.5 ;

5° le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 est conforme à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en application de l'article 6 de cette loi. À défaut pour le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 de satisfaire aux points 1° à 5° de l'alinéa précédent, le Fonctionnaire délégué suspend la décision du Collège communal.

§ 2. Dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal, le Fonctionnaire envoie la suspension au demandeur, au Collège communal et au Gouvernement. Le Fonctionnaire délégué précise la nature de l'irrégularité dans la procédure, le défaut de motivation ou la disposition à laquelle le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 n'est pas conforme.

...

URBANISME AVIS DE DÉCISION

Le Collège communal fait savoir qu'en vertu du Code du Développement Territorial, un **Permis d'Urbanisme a été octroyé** en séance du 30 mai 2024.

Le demandeur est :

Le terrain concerné est situé **Rue des Foulons, 18 à 5032 MAZY** et cadastré **Division 10, section D numéro 81F**.

Le projet consiste en **démolition d'une habitation et construction d'un immeuble mixte (10 cabinets médicaux + conciergerie)**.

Conformément à l'article 19 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, un recours en annulation contre cette décision peut être introduit devant la section du contentieux administratif pour violation des formes soit substantielles soit prescrites à peines de nullité, excès ou détournement de pouvoir.

La requête est adressée au greffe du Conseil d'Etat, rue de la Science 33 à 1040 Bruxelles, soit sous pli recommandé à la poste, soit suivant la procédure électronique (voir la rubrique "e-Procédure" sur le site <http://www.raadvst-consetat.be/>). Les recours en annulation doivent être introduits dans un délai de soixante jours après la publication, la notification ou la prise de connaissance de la décision.

La Directrice générale



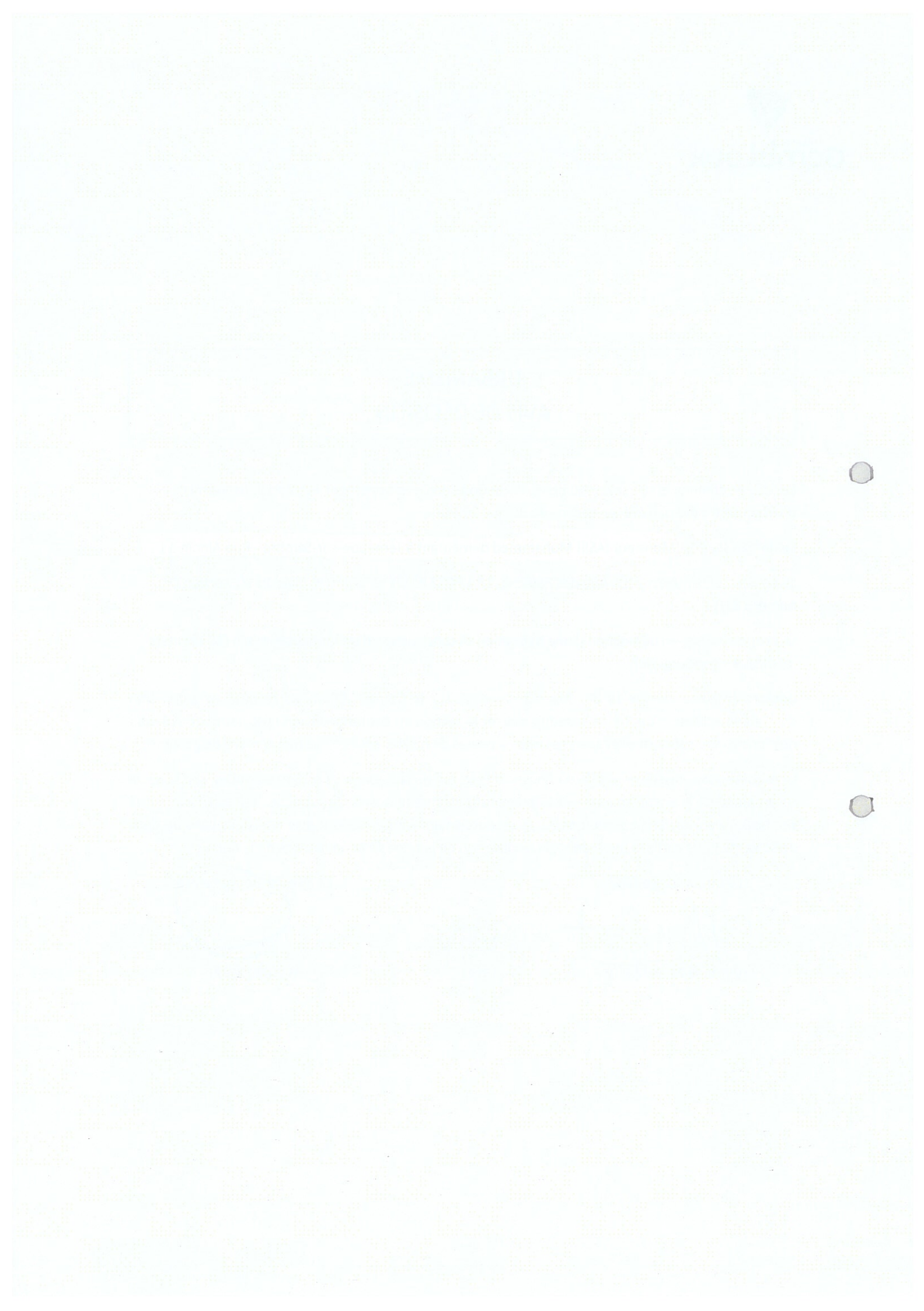
Vinciane MONTARIOL



Le Député-Bourgmestre



Benoît DISPA



Implantation d'une construction - Procès-verbal d'indication

Province de NAMUR
Ville de GEMBLOUX

L'an 2025, le 10 du mois de mars,

Vu l'article D.IV.72 du Code du développement territorial ;

Nous soussigné, DETIFFE Michaël, géomètre communal, délégué du Collège communal de la Ville de GEMBLOUX par délibération du 14 août 2008. suite à la demande introduite par Monsieur ^{atteste qu'a eu lieu à MAZY,} rue des Foulons, 18 – 10e division, section D, n°81 F, l'indication de l'implantation de la construction d'un immeuble mixte (10 cabinets médicaux + conciergerie) dont les travaux sont autorisés par un permis d'urbanisme délivré en date du 30 mai 2024 à Monsieur

Considérant que les limites du terrain sont déterminées par le plan de division du géomètre Luc LIBERT daté du 11 octobre 2021;

Considérant que des chaises de chantier ont été implantées de façon à matérialiser le futur bâtiment et l'abri-vélos;

Considérant qu'il est à noter qu'une condition du permis d'urbanisme sollicite l'augmentation de l'abri-vélos à minimum 2 mètres qui, après vérification sur le plan du permis, prévoit bien un abri d'une profondeur de 2,15 mètres ;

Considérant que la condition du permis aurait dû préciser ce qui suit : « *augmenter la profondeur intérieure de l'abri-vélos à minimum 2 mètres* » ;

Considérant ainsi que, comme la profondeur intérieure de l'abri est 1,88 mètres, il est demandé de reculer la façade arrière de l'abri-vélos de minimum 12 cm pour respecter la condition ;

Considérant qu'un point de repère de nivellement a été établi à partir du niveau de référence (taque d'égout) ;

Considérant également qu'il est rappelé dans les conditions du permis d'urbanisme que le niveau rez soit situé 30 cm plus haut par rapport au niveau des abords extérieurs lorsque ces derniers seront aménagés à l'exception de l'accès au bâtiment qui doit respecter les articles 415 et 416 du guide régional d'urbanisme ;

Considérant que deux points de repères fixes ont été levés;

Dès lors, l'implantation ainsi matérialisée est conforme au plan d'implantation du permis d'urbanisme à condition de reculer la façade arrière de l'abri-vélos de minimum 12 cm. Il est également rappelé dans les conditions du permis d'urbanisme que le niveau rez soit situé 30 cm plus haut par rapport au niveau des abords extérieurs lorsque ces derniers seront aménagés à l'exception de l'accès au bâtiment qui doit respecter les articles 415 et 416 du guide régional d'urbanisme

Est joint à ce procès-verbal le plan du levé des chaises et repères daté du 2 mars 2025, dressé par le géomètre Johan LUYCKX et signé par le maître d'ouvrage et l'architecte (la signature de l'entrepreneur n'est pas nécessaire dès lors qu'il s'agit d'une auto-construction).

Fait à GEMBLOUX,

Le délégué du Collège:

Le Collège Communal réuni en séance du 13 mars 2025, au vu du document qui précède, constate que l'implantation prévue correspond sous condition avec celle prévue au permis et considère que les travaux peuvent démarrer dans le respect des conditions du permis et de celle émise ci-dessus.

Il est rappelé au demandeur que cette indication d'implantation par la commune ne décharge d'aucune manière les édificateurs de leurs responsabilités à l'égard du maître de l'ouvrage ou des tiers, la commune étant uniquement chargée de procéder à une indication de nature à ce que l'implantation soit conforme au permis délivré.

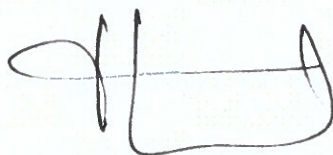
Par le Collège,

La Directrice générale,
Vinciane MONTARIOL

Le Président,
Benoît DISPA

Pour expédition conforme,

La Directrice générale,



Vinciane MONTARIOL



Le Député-Bourgmestre,



Benoît DISPA

A RENVoyer AU MINIMUM 20 JOURS AVANT LE DEBUT DES TRAVAUX

Collège communal

Parc d'Epinal
5030 GEMBOUX

Vos réf. : BC202300171 (bis)
CDU : 1.778.511

Le

Objet : Permis d'Urbanisme – Notification du début des travaux

Titulaire :

Projet : démolition d'une habitation et construction d'un immeuble mixte (10 cabinets médicaux + conciergerie)

Bien sis : Rue des Foulons, 18 - 5032 MAZY

Références cadastrales : Division 10, section D numéro 81F

Monsieur Le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Échevins,

Je vous informe du début des actes et travaux relatif à la demande de permis d'urbanisme mieux reprise en objet, conformément à l'article D.IV.71 du Code du Développement Territorial.

Je vous informe également que l'implantation a été réalisée le/...../..... par un géomètre repris au tableau du Conseil fédéral des géomètres-experts.

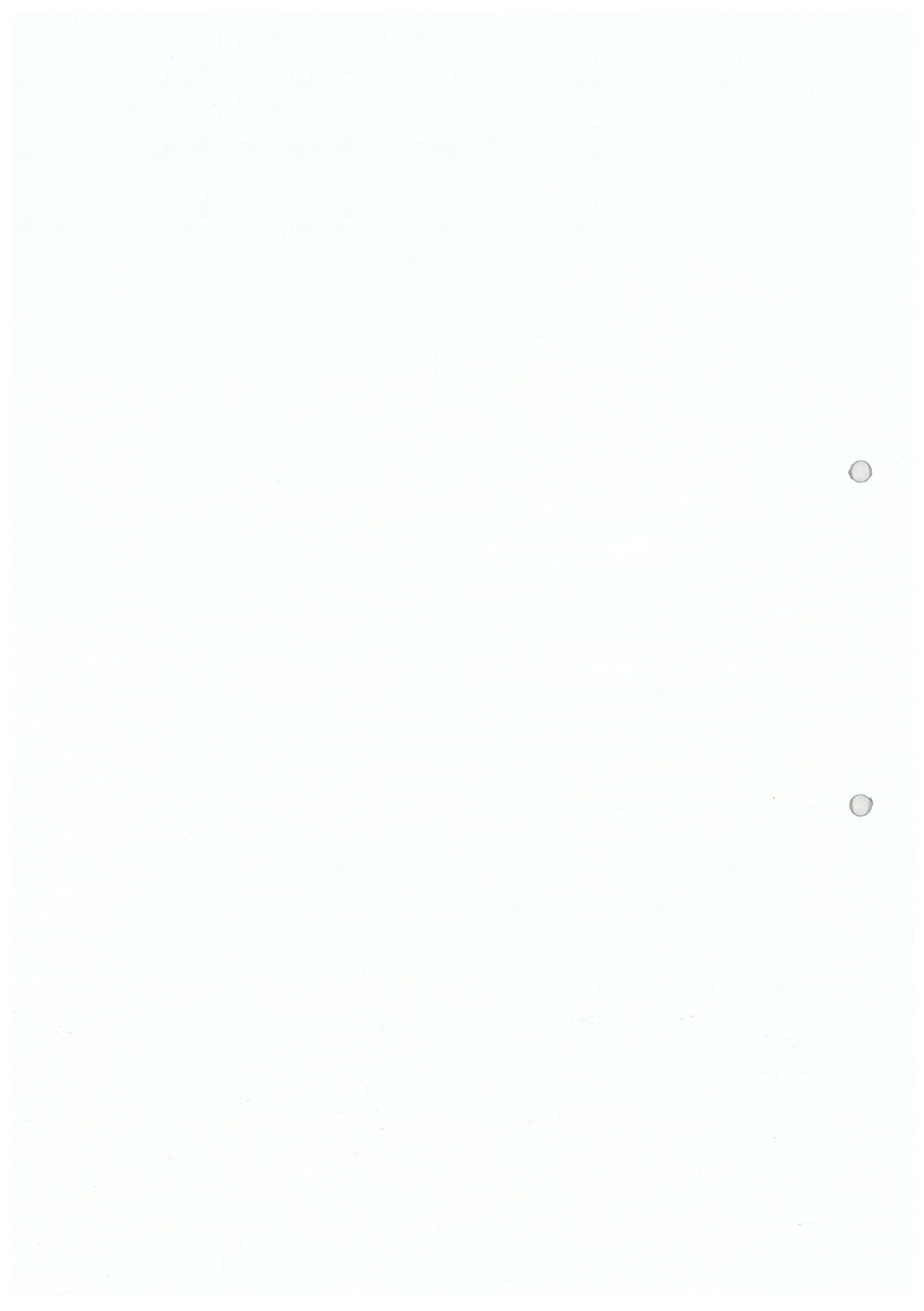
Je joins à la présente, le plan d'implantation coté et signé par le géomètre et toutes les parties concernées par la construction (titulaire du permis, architecte et entrepreneur).

Je déclare avoir pris connaissance que les travaux ne pourront commencer avant réception du procès-verbal d'indication, déclarant la conformité de l'implantation avec le permis d'urbanisme.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Échevins, l'expression de ma considération distinguée.

Le titulaire

5



Dossier traité par le Service Urbanisme
Tél. : 081/626.369 • 081/625.558 • 081/625.552
Nos réf. : **BC202300171 (bis)**
CDU : 1.778.511

CONDITIONS RELATIVES AU PERMIS D'URBANISME OCTROYÉ

Le titulaire du permis est tenu de respecter les conditions suivantes :

***0 Conformité de la construction aux plans approuvés**

Cette construction devra être strictement conforme aux plans qui ont été produits et approuvés par le Collège communal. Ces plans sont déposés dans les archives communales.

Toute dérogation aux plans entraînera, de plein droit, le retrait de l'autorisation et exposera le propriétaire à l'obligation de démolir à ses frais la construction érigée.

***1 Raccordement à l'égout public**

Tout raccordement à l'égout public des eaux usées de la construction à ériger doit impérativement faire l'objet d'une demande à envoyer à l'adresse suivante : travaux@gembloux.be

Il vous sera ensuite demandé de constituer une caution de 500€ pour une habitation unifamiliale ou de 2000€ pour un immeuble à appartements auprès de l'organisme public de la Caisse des Dépôts et Consignations.

L'autorisation du collège communal de procéder au raccordement pourra dès lors vous être délivrée, ce qui signifie qu'aucun percement de la voirie communale ne peut se faire sans cette autorisation écrite.

L'entreprise qui effectuera les travaux de raccordement devra au préalable **encoder sa demande via la plateforme Eaglebe 15 jours calendrier avant toute intervention.**

***2 Raccordement aux impétrants**

Toute demande de raccordement aux impétrants (ORES, SWDE, VOO et PROXIMUS) est à solliciter via le lien internet suivant : <https://www.connectmyhome.be/fr/>

***3 Etat de la voirie**

Préambule : Si l'article 4 ou 5 de votre permis ne mentionne pas l'état des lieux de la voirie, veuillez ne pas tenir compte de ce chapitre

Les trottoirs et les accotements situés entre la limite de la propriété et la voirie communale devront être maintenus ou rétablis dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux.

Le titulaire du permis constituera un cautionnement bancaire du montant fixé dans le permis d'urbanisme. Le titulaire du permis transmettra au Collège communal, au plus tard 20 jours avant le commencement des travaux, les pièces justificatives prouvant que le cautionnement a bien été effectué. Il est possible au titulaire du permis d'urbanisme d'effectuer les démarches nécessaires pour le cautionnement auprès de l'organisme public de la Caisse des Dépôts et Consignations qui ne demande aucun frais lié à l'ouverture ou à la clôture d'un dossier (pour la procédure d'ouverture de dossier, voir chapitre 8).

Le titulaire du permis fera réaliser par le service Urbanisme (Monsieur Michaël DETIFFE – 081/625.552), au plus tard 20 jours avant le début des travaux, un état des lieux préalable et contradictoire.

Il est spécialement à remarquer que les travaux projetés ne pourront à aucun moment gêner la circulation des véhicules ni l'écoulement des eaux du chemin. En outre, aucun dépôt de matériaux ne sera toléré sur la voie publique.

***4 Fin des travaux**

Le demandeur doit avertir par lettre l'Administration communale de la fin des travaux de construction.

***5 Feu de déchets de construction sur les chantiers**

Art. 89.8° du code rural: "Seront punis [...] ceux qui auront allumé des feux dans le champ à moins de 100 m des maisons, des bois, des bruyères, des vergers, des meules et des lieux où le lin est mis à sécher".

Art. 7 §2 du décret du 27 juin 1996 de la Région Wallonne relatif aux déchets: " Toute personne qui produit ou détient des déchets est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion dans des conditions propres à limiter les effets négatifs sur les eaux, l'air, le sol, la flore, la faune, à éviter les inconvénients par le bruit et les odeurs et, d'une façon générale, sans porter atteinte à l'environnement ni à la santé de l'homme."

***6 Implantation de la construction**

Préambule : Si l'article 3 , 4 ou 5 de votre permis ne mentionne pas le rapport d'implantation à réaliser par géomètre, veuillez ne pas tenir compte de ce chapitre

Vingt jours avant le commencement des travaux, le demandeur fournira au Collège communal un plan d'implantation coté reprenant les limites du terrain, les chaises délimitant la future construction, les repères de niveaux ainsi que deux points de référence fixes permettant un contrôle à posteriori. Ce plan sera dressé et signé par un géomètre et sera signé par le demandeur, le maître d'œuvre et l'entreprise qui exécute les travaux.

***7 Commencement de la construction**

Le demandeur ne pourra commencer les travaux de constructions nouvelles ou d'extension qu'après avoir reçu de l'Administration communale le procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis.

Pour les constructions s'élevant le long d'une voirie régionale, l'autorisation ne dispense pas le demandeur de solliciter la permission nécessaire au Service Public de Wallonie MI -Direction des Routes de Namur.

***8 Procédure pour ouvrir un dossier auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

Préambule : Si l'article 3, 4 ou 5 de votre permis ne mentionne pas le dépôt d'un cautionnement bancaire, veuillez ne pas tenir compte de ce chapitre

Avant tout versement, vous devrez ouvrir un dossier à la Caisse des Dépôts et Consignations en vous connectant à <https://finances.belgium.be/fr/pai/e-depo>

En cliquant sur l'onglet « Allez sur e-depo », vous devez vous identifier via la carte d'identité ou itsme. Après l'identification confirmée, ouvrir un nouveau dossier et cliquer sur « caution demandée par une instance publique ».

Là vous devrez obligatoirement remplir le plus précisément possible les champs dans l'application e-DEPO. Dans le cas contraire, la demande ne pourra pas être traitée.

1. Caution

Montant de la caution :*voir article 4 ou 5 du permis d'urbanisme*

Votre référence :*celle du permis d'urbanisme*

Brève description de l'objet de la caution :*Conservation de la voirie*

4. Bénéficiaire

BCE :*0216.697.505*

Nom de la société :*Ville de Gembloux*

Rue :*Parc d'Epinal N° : 2*

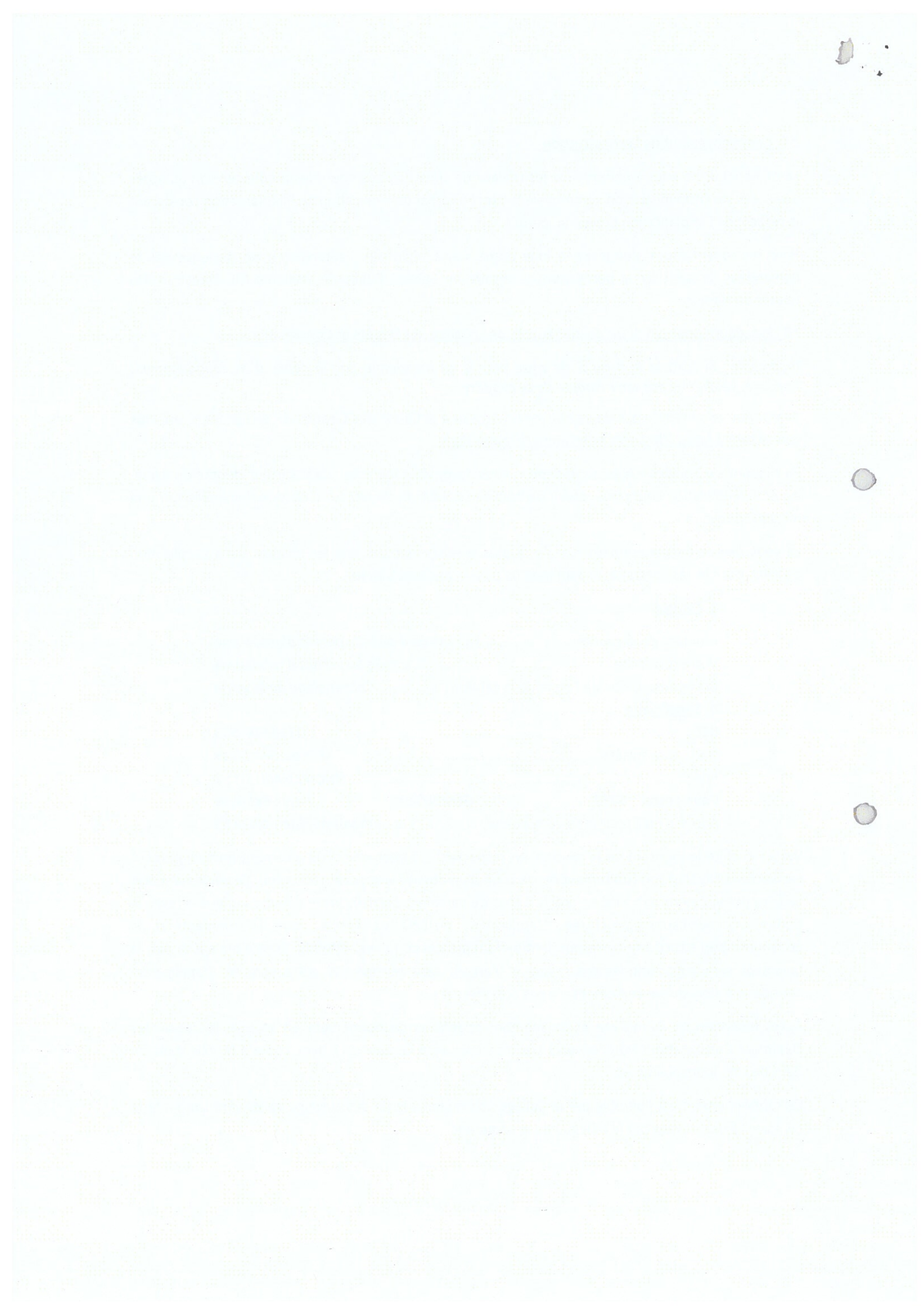
Code postal : *5030* Ville : *GEMBOUX* Pays : *Belgique*

Adresse mail pour le suivi du dossier :*urbanisme@gembloux.be*

Versez ensuite le montant de la caution, en respectant les instructions de paiement immédiatement reçues dans l'application (traitement de création d'un dossier largement raccourci). Ce versement doit se faire par virement bancaire en une fois (pas de paiement partiel), sur le compte indiqué et avec la bonne communication structurée. L'application e-DEPO va vérifier que le montant et la communication structurée correspondent parfaitement à ce qui est attendu. Si ce n'est pas le cas, le paiement sera automatiquement refusé et l'argent sera reversé sur votre compte. L'application considérera alors que le versement n'a pas été effectué.

Après réception du formulaire et du montant relatifs au cautionnement en espèce, la Caisse des Dépôts et Consignations vous enverra par mail un « acte de caution » avec copie à la Ville dans un délai de cinq jours ouvrables.

Ce cautionnement est libérable par le Collège communal à la fin des travaux, après vérification de la conformité des travaux par le délégué de la commune.





Wallonie

Dossier traité par le Service Urbanisme
Tél. : 081/626.369 • 081/625.558 • 081/625.552
Nos réf. : BC202300171 (bis)
CDU : 1.778.511

OCTROI DU PERMIS PAR LE COLLÈGE COMMUNAL

Présents : Monsieur Benoît DISPA, Député-Bourgmestre-Président
Mesdames, Messieurs Laurence DOOMS, Gauthier de SAUVAGE VERCOUR, Gauthier le
BUSSY, Emmanuel DELSAUTE, Echevins
Madame Isabelle GROESSENS, Présidente du C.P.A.S.
Madame Vinciane MONTARIOL, Directrice générale
Excusé(s) : Madame Jeannine DENIS, Echevine

Le Collège communal,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (CDLD) ;

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

Vu le livre Ier du Code de l'Environnement ;

Considérant que

a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien situé Rue des Foulons, 18 à 5032 MAZY, cadastré division 10, section D n°81F et ayant pour objet « *la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble mixte (10 cabinets médicaux + conciergerie)* » ;

Considérant que la demande a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 07 novembre 2023 ;

Considérant que la demande a été jugée incomplète en date du 17 novembre 2023 ; que les documents manquants ont été déposés par le demandeur à l'Administration communale contre récépissé daté du 19 décembre 2023 ;

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 22 décembre 2023 ;

Considérant que la demande semble contenir l'ensemble des pièces et documents énumérés dans le Code ;

Vu la jurisprudence du Conseil d'état et notamment son arrêt n°157.204 du 30 mars 2006, qui précise que d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause ;

Vu la Circulaire ministérielle du 1er février 2010 relative à la composition de la demande des permis d'urbanisme qui précise que le contenu de la demande de permis d'urbanisme ne peut donc être considéré comme une finalité en soi, qui serait indépendante de la qualité, de l'exactitude et de l'utilité de l'information qui est fournie à propos d'un projet précis et d'un environnement précis ;

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

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, § 1er du Code wallon sur l'Environnement, il y lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs indiqués ci-après ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement pour les motifs indiqués ci-après ;

Considérant, après analyse complète du dossier, que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier portant sur la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble mixte (10 cabinets médicaux + conciergerie) synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, que la population intéressée a pu recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ;

Considérant que l'incidence du projet sur l'homme, la faune, la flore, apparaît marginale ;

Considérant que le Collège communal a procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large et a constaté que ledit projet ne présente en aucune manière de risques d'incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de permis d'environnement ;

Considérant que les activités envisagées nécessitent une déclaration environnementale ;

Considérant que l'incidence du projet sur le climat est prise en compte par la législation relative à la performance énergétique des bâtiments ;

Considérant qu'à l'issue de l'analyse posée, le Collège communal confirme que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude incidences ;

Considérant que les permissions administratives en matière d'urbanisme ne préjudicient pas aux droits des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires ; que cette règle doit être

rappelée au maître d'ouvrage ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien dont la localisation 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 ;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien concerné par un risque d'inondation par ruissellement concentré ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé le long d'une voirie régionale ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du Plan de Secteur (PdS) de NAMUR adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural audit plan ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du Schéma de Développement Communal (SDC) adopté par arrêté ministériel du 23 juillet 1996 (M.B. du 5 septembre 1996) ; que le bien est situé en unité d'habitat à caractère rural à vocation résidentielle prioritaire audit schéma ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du Guide Communal d'Urbanisme (GCU) adopté par arrêté ministériel du 23 juillet 1996 (M.B. du 5 septembre 1996) ; que le bien est situé en espace bâti périurbain audit guide ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du Guide Régional d'Urbanisme (GRU) ;

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 pour les motifs suivants :

Art. D.IV.40 les demandes impliquant un ou plusieurs écarts ..., aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides ...;

- Le projet s'écarte du GCU sur les points suivants :

- *front de bâtisse non conforme;*
- *hauteur sous corniche et sous acrotère (5,60m) supérieure à 5,00m;*
- *hauteur sous acrotère du volume secondaire supérieure à celle du volume principal;*
- *toiture plate sur le volume secondaire au lieu de à versant(s);*
- *utilisation de 3 matériaux d'élévation au lieu d'un seul;*
- *matériau d'élévation en ardoises non conforme;*
- *matériau de toiture plate non conforme;*

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 09 janvier 2024 au 29 janvier 2024 conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant qu'aucune réclamation/observation n'a été introduite ;

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après a - ont été consulté(s) pour les motifs

suivants :

- **Plain-pied asbl** : que son avis sollicité en date du 22 décembre 2023 et transmis en date du 11 janvier 2024 est **favorable conditionnel** et est libellé comme suit :

« Veuillez trouver ci-dessous notre avis pour le dossier concernant la conformité au chapitre 4 du 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.

Notre avis reprend en premier lieu les points non-conformes, puis les éléments non visibles sur plans et en dernier les éléments à vérifier au stade ultérieur.

Les non-conformités concernent :

Art. 415/2 : Portes extérieures et intérieures

La longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, pour le cabinet 1, 5, 6 et 10 n'est pas de 50 cm minimum.

Pour rendre ces points conformes nous faisons référence à la législation et aux fiches techniques mises à votre disposition sur notre site : <https://plain-pied.be/ressources/>

*Plusieurs points sont **non visibles sur les plans**. Ces exigences devront être précisées et prises en compte ultérieurement :*

Art. 415 : Parkings

Ces emplacements sont réservés sur une surface horizontale.

Art. 415/1 : Voies d'accès

La surface est de préférence horizontale, dépourvue de toute marche et de tout ressaut ; la largeur minimale est de 120cm

Les pentes (nécessite l'indication des % de pente sur une longueur sur les plans) : une main-courante double à 75cm et à 90cm du sol est prévue de part et d'autre du plan incliné et du palier de repos

Art. 415/3 : Cages d'escaliers

Chaque escalier est équipé de chaque côté d'une main courante solide et continue. Du côté du mur, la main-courante dépasse l'origine et l'extrémité de l'escalier de 40cm et ne constitue de danger pour personne.

Au sommet de l'escalier, à 50cm de la première marche, un revêtement au sol est installé en léger relief pour l'éveil à la vigilance des personnes handicapées de la vue.

Art. 415/5 : Ascenseur et élévateur

Le bouton d'appel est situé entre 80 et 95cm du sol ; une aire de manœuvre de 1,5m libre de tout obstacle, débattement de porte éventuel compris, est disponible face au bouton d'appel. La profondeur de la cabine éventuelle, face à la porte, et à chaque étage, est de 140cm minimum.

La largeur de la cabine éventuelle est de 110cm minimum.

La porte éventuelle, automatique et coulissante, présente un libre passage de 90cm

L'ascenseur est réglé pour que sa mise à niveau s'effectue parfaitement de plain-pied.

Art. 415/8 : Boîtes aux lettres

Lorsque des boîtes aux lettres sont mises à la disposition du public, l'ouverture se situe à une hauteur comprise entre 85 cm et 90cm du sol.

Art. 415/10 : Toilettes et locaux sanitaires

La cabine est accessible sans verrouillage de l'extérieur et ne doit pas être strictement réservée.

La hauteur du siège est à 50cm du sol ; si un socle est utilisé pour sa mise à hauteur, celui-ci ne dépasse pas le profil de la cuvette.

Des poignées rabattables indépendamment l'une de l'autre sont prévues à 35cm de l'axe de la cuvette. Ces poignées sont situées à 80cm du sol et ont une longueur de 90cm.

La porte est munie à l'intérieur d'une lisse horizontale fixée à 90cm du sol.

Le lavabo est de type PMR

Le bord supérieur du lavabo est situé au maximum à 80cm du sol.

Plusieurs points sont à vérifier à un stade ultérieur :

Art. 415 : Parkings

Ces emplacements sont signalés (horizontalement (= logo et peinture au sol) et verticalement (= panneau E9A))

Art. 415/3 : Cages d'escaliers

les marches sont antidérapantes et le palier caractérisé par un changement de ton contrasté

Art. 415/5 : Ascenseur et élévateur

Les systèmes d'appel et de commande sont perceptibles par toutes personnes handicapées, à l'aide de dispositifs lumineux et vocaux, si nécessaire.

L'ascenseur ou l'élévateur n'est pas verrouillé, sans préjudice de l'application de règles de sécurité. Une double série de boutons de commande est prévue :

La première série, à hauteur habituelle, comporte des inscriptions en braille et les touches ne sont pas du type digital

La deuxième série ainsi que le téléphone éventuel, sont disposés horizontalement à une hauteur comprise entre 85 et 90cm du sol

Les boutons mesurent minimum 3cm

Le téléphone est muni d'un dispositif visuel signalant aux personnes sourdes qu'un interlocuteur est à l'écoute

Pour des raisons de sécurité à l'égard des enfants le bouton « STOP » se situe à 130cm du sol

Un signal auditif et lumineux indique le passage d'un étage

Avis favorable sous condition au déplacement de la porte suivant Art. 415/2 repris ci-dessous »

- Service Aménagement du Territoire (alignement) : que son avis sollicité en date du 22 décembre 2023 et transmis en date du 05 janvier 2024 est favorable et est libellé comme suit :

« Projet conforme: L'implantation de la nouvelle construction respecte le plan d'alignement et le Procès-verbal du géomètre définissant la limite de propriété avec le Domaine public approuvé par la Ville. »

- Service Mobilité : que son avis sollicité en date du 22 décembre 2023 et transmis en date du 24 janvier 2024 est favorable conditionnel et est libellé comme suit :

« "Conciergerie" de 3 chambres + bâtiment en 3 volumes pour 10 cabinets (para)médicaux - rue des foulons 18 à Mazy

Ce projet ambitieux va générer du trafic de voitures.

On peut estimer que - chaque jour - 240 voitures feront un aller-retour, soit 480 trajets. (3 patients / heure x 8 heures x 10 cabinets = 240 voitures).

Il est donc primordial de gérer ce flux et son stationnement.

Pour le stationnement des voitures, il faut :

10 places pour le corps (para)médical

2 places pour la conciergerie de 3 chambres

18 places pour les visiteurs (les salles d'attente prévoient 36 sièges => 2 personnes max. / voiture = 18 voitures minimum en attente en même temps)

2 places PMR

Total : 32 places à prévoir

*Je conseille de prévoir dès à présent l'installation de **bornes de rechargements électriques** sur les parkings privés.*

*Un **ralentisseur avec éclairage public** est installé en voirie devant cette parcelle. Il faudra en tenir compte pour gérer les entrées/sorties du parking.*

Un large trottoir existe devant la parcelle. Les 480 trajets journaliers vont l'abîmer. Il faut prévoir de faire refaire ce trottoir de manière durable par le promoteur.

*Au niveau du revêtement du parking, il faut prévoir une **surface perméable**.*

En effet, cette zone - bien que non identifiée sur Wallonmap - est sujette à de forts ruissellements d'eau que nous gérons déjà par ailleurs dans Mazy.

Je me permet de placer mon collègue M. Geerts en copie qui pourrait donner des conseils.

Pour le stationnement des vélos, on peut sous-calibrer et prévoir un abri vélos de 2 places pour la conciergerie + 5 places pour les visiteurs = 7 places vélos $\times 2m^2 = 14m^2$

Il faut donc prévoir un abri vélos de $14m^2$ pour 7 vélos.

Le bord de la parcelle vers la N93 doit laisser un dégagement et une visibilité maximale pour permettre aux voitures de rentrer / sortir aisément.

Une bande de "tourner à gauche" est présente en descente et sera précieuse.

Il faudra vérifier la sécurité avec le SPW en temps voulus et - peut être - effectuer les démarches pour réduire la vitesse à cet endroit sur la N93. »

- **Service Travaux (égouttage)** : que son avis sollicité en date du 22 décembre 2023 et transmis en date du 03 janvier 2024 est **favorable conditionnel** et est libellé comme suit :

« Installer une fosse septique by-passable. »

- **SWDE** : que son avis sollicité en date du 22 décembre 2023 et transmis en date du 08 janvier 2024 est **favorable conditionnel** et est libellé comme suit :

« Le raccordement de la parcelle GEMBLOUX 10° Div section D 81F est possible sur une conduite DN 100 en TRAVERSEE COMPLETE DE VOIRIE ET TRANCHEE OUVERTE, sauf modification du gabarit de cette voirie. »

- **Service Energie** : que son avis sollicité en date du 22 décembre 2023 et transmis en date du 1er février 2024 est **défavorable** car le formulaire de déclaration PEB initiale doit être corrigé ;

- **SPW MI - Direction des Route de Namur** : que son avis sollicité en date du 22 décembre 2023 et transmis en date du 02 février 2024 est **favorable conditionnel** et est libellé comme suit :

« INDICATION DES TRAVAUX A EXECUTER : démolition d'une habitation et construction d'un immeuble mixte (10 cabinets médicaux + conciergerie) sur un terrain sis rue des Foulons 18 et cadastré Sion D n081F.

Le permis peut être délivré aux conditions suivantes

CONCERNANT ALIGNEMENTS ET ZONES DE REcul LE LONG DES ROUTES DE LA REGION WALLONNE

Remarques: Les conditions de 1 à 4 concernent uniquement les cas soumis à la servitude de recul.

Les conditions de 5 à 8 se rapportent aux alignements sans zone de recul.

Les autres conditions sont applicables pour tous les cas.

Les conditions particulières doivent être consultées, pour les conditions 4, 6, 9 et 12b.

1.Des avant-corps, loggias, bow-windows, porches, escaliers et autres saillies sont tolérés à condition:

a) Qu'ils ne s'avancent sur le nu du mur de face que du quart au plus de la profondeur de la zone de recul et que la distance les séparent des propriétés voisines soit égale à la saillie autorisée.

b) Qu'ils ne comportent pas d'éléments faisant partie de la structure même du bâtiment, tels que des canalisations mères de gaz, d'électricité, d'eau, des cages d'escaliers, etc.

2. La propriété sera clôturée suivant l'alignement prescrit

Lorsque la clôture est constituée par un mur bas, la hauteur maximum de ce dernier est de 0,75m, qu'il soit ou non surmonté d'une grille, la hauteur totale ne peut dépasser 2,25m. Au-dessus de 1,50 m de hauteur, la clôture doit présenter plus de vides que de pleins.

Lorsque la clôture est constituée par une haie vive, celle-ci est plantée à 0,50m en arrière de la limite du domaine public; la haie ne peut avoir en souche une hauteur supérieure à 1,50m ; elle sera coupée et ramenée à cette hauteur tous les ans avant le 15 avril.

Les barrières ne peuvent en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route.

Les clôtures situées aux abords des croisements et jonctions de routes ne peuvent masquer la vue au-dessus de 0,75 m de hauteur.

3. Il est toléré dans les clôtures prévues au 2, des entrées cochères dont les dimensions en hauteur peuvent être supérieures à celles mentionnées au 2.-. Ces entrées cochères ne peuvent en aucun cas, être établies en face d'arbres existants de la route.

4. Dans toute la zone résultant de l'application de l'alignement en recul et de la zone de recul, telle qu'elle est indiquée dans les conditions particulières (5°) aucune fosse à purin ou à gadoue, maçonnerie ou bétonnée, ni rampe d'accès aux souterrains ne peuvent être établies ; il en va de même des fosses septiques, puits perdus, séparateurs de boue et de graisses. Il est défendu d'établir dans cette zone des clôtures mitoyennes dépassant 1,50 m de hauteur. Des réservoirs à combustible sont tolérés, à condition qu'ils n'exigent pas de construction en maçonnerie.

Toutes plantations à l'exception d'une haie vive, sont interdites dans une zone de 2 m à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement éventuel ; dans le restant de la zone, les plantations ne peuvent avoir plus de hauteur que celle indiquée dans les conditions particulières (3°).

5. Il ne peut être formé sur le nu du mur de face aucune avancée dépassant les limites indiquées ci-après

a) Trottoir ou accotement en élévation.

Sur une hauteur de 2,10 m mesurée à partir du niveau du trottoir, il n'est toléré sur l'alignement aucune saillie de plus de 20 centimètres. Les portes et les fenêtres ne peuvent, en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route. Au-dessus de 2,10 m de hauteur, aucune saillie ne peut avancer de plus d'un mètre sur l'alignement et, en tout cas, doit rester en retrait d'au moins 0,50 m du plan vertical de la bordure du trottoir.

b) Trottoir et accotement de plain-pied.

Jusqu'à 5,50 m de hauteur mesurée à partir du niveau de l'accotement, les saillies de 0,20 m sont seules admises pour autant que le bâtiment se trouve en retrait d'au moins 1 m du bord de la chaussée proprement dite. Au-dessus de 5,50 m, les saillies sont admises pour autant qu'elles restent en retrait d'au moins 0,50 m du plan vertical du bord de la chaussée proprement dite.

6. Le niveau du pied de la construction, c'est-à-dire la ligne d'intersection du mur de face et du trottoir définitif, par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières (2°).

7. Les ouvertures à pratiquer éventuellement dans le trottoir ou l'accotement ne sont tolérées que pour permettre l'éclairage et l'aération des souterrains ainsi que l'approvisionnement en combustible ; ce, dans les limites des dimensions prescrites par le conseil communal, sans que les dimensions puissent faire en plan une saillie supérieure à 0,60 m sur l'alignement prescrit pour les constructions et dépasser une largeur de 0,70 m. Ces ouvertures doivent être fermées, au niveau du trottoir ou de l'accotement, par une couverture solide en métal, en béton ou en béton translucide, à surface plane non glissante. Si la couverture est en grillage, l'écartement des barres ne pourra dépasser 0.015 m.

Les encadrements en pierre de taille ou en béton, de même que les couvertures, devront être arasés au niveau du trottoir ou de l'accotement,

8. Des entrées cochères ne peuvent être établies en face d'arbres existants de la route.

9. Le niveau des seuils des portes, portes cochères ou entrées quelconques par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières (1°). Lorsque le niveau n'est pas respecté, le propriétaire ne pourra, en cas de modification éventuelle du profil en long de la route, faire valoir aucun droit à indemnisation du fait d'adaptation des portes, portes cochères ou entrées quelconques.

10. La couverture des murs de clôture doit être conçue de telle sorte que les eaux qu'elle reçoit s'écoulent sur la propriété privée.

11. Les travaux projetés sont exécutés de manière à ne gêner à aucun moment l'écoulement des eaux de la route, (tout revêtement en gravier le long des filets d'eau des voiries du SPW, est désormais pros crit).

12.

a) Les dépôts de matériaux ou d'objets quelconques destinés aux travaux projetés sont permis sur le trottoir ou l'accotement de la route, conformément aux prescriptions du règlement communal.

c) A défaut de règlement communal, le lieu de dépôt se limite à la largeur de la propriété, la profondeur maximum étant indiquée dans les conditions particulières (4°). Ce lieu de dépôt sera solidement clôturé sur 1,50 m de hauteur minimum. Les dépôts ne peuvent subsister que pendant le temps strictement nécessaire ils ne sont tolérés ni après l'achèvement ou l'abandon des travaux, ni pendant leur suspension.

d) Les dépôts ne peuvent gêner l'écoulement des eaux de la route et devront être éclairés la nuit.

e) L'impétrant sera en tout temps rendu responsable des accidents et difficultés qui pourraient résulter de la présence de ces dépôts.

f) A défaut d'un règlement communal, des matériaux ou objets quelconques destinés aux travaux projetés ne peuvent être déposés sur le trottoir ou l'accotement de la route.

13. Il est loisible à l'impétrant de remblayer au niveau de l'accotement, le terrain compris entre l'arête extérieure de l'accotement et l'alignement fixé pour la construction. Le cas échéant, il est tenu d'établir un aqueduc sur la longueur de cette construction, à la première réquisition de la Direction des Routes compétente.

14. Moyennant autorisation délivrée par la direction des Routes compétente sur sa demande,

l'impétrant peut remblayer le fossé, pour autant qu'il y établisse un aqueduc.

15. L'écoulement des eaux ménagères dans le fossé de la route n'est plus toléré même lorsqu'il n'existe pas de canalisation d'égouts, (dans ce cas, il sera fait usage de drains de dispersion). Le déversement dans le fossé, filet d'eau, ou tout autre ouvrage de la route, des eaux de w. c. ou de nature résiduaire est strictement interdit.

16. Aucune modification ne peut être apportée aux inclinaisons longitudinales et transversales de l'accotement de la route sans l'autorisation préalable de la Direction des Routes.

17. Par suite de l'alignement proposé, il se peut qu'une parcelle de terrain appartenant au requérant doive être incorporée à la route ou, au contraire, qu'une partie du domaine public doive devenir propriété du riverain. Cette mutation est traitée au moment des travaux routiers réalisant l'alignement. Jusqu'à ce moment, l'entretien et l'aménagement de toute la zone décrite au 4, incombe au particulier. La propriété peut éventuellement être clôturée à la limite du domaine public actuel mais uniquement au moyen d'une clôture provisoire.

18. Le délai de validité du présent avis se limite à un an.

19. Les plans approuvés et le permis de bâtir, de même que les avis l'accompagnant doivent se trouver en permanence sur les chantiers, de manière à pouvoir être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.

20. L'impétrant ne mettra la main à l'œuvre qu'après avoir reçu du responsable du district routier les indications nécessaires à cet effet.

21. Cet avis formulaire se limite aux prescriptions relatives à l'alignement et la zone de recul. Il ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux lois et règlements généraux et locaux, et notamment aux dispositions du Code Du Développement Territorial (C.o.D.T.).

22. Tout revêtement en gravier le long des filets d'eau du SPW est désormais proscrit.

CONDITIONS PARTICULIERES

1. Niveau des seuils à l'alignement par rapport au niveau de la chaussée : MIN. : + 25 cm MAX. : + 40 cm

2. Niveau du pied de la construction à l'alignement en rapport avec le bord de la chaussée : + 20 cm

3. La construction est à réaliser au-dessus du niveau de la voirie. En cas de non-respect de cette règle, le S.P.W. ne pourra être tenu pour responsable des problèmes d'écoulement des eaux affectant la propriété.

4. En l'absence de ceux-ci, le riverain assurera à ses frais l'écoulement des eaux de surface (caniveau, filet d'eau, fossé, ainsi que la mise en place d'un trottoir.

5. Hauteur maximale des plantations dans la zone de recul : 2 mètres.

6. Profondeur maximale du lieu de dépôt : 0 mètres. (Pas de dépôt admis)

7. Profondeur de la zone de recul (Z.N.A.) : 5 mètres de la limite du domaine public.

8. En ce qui concerne le front de bâtisse, l'intéressé est néanmoins tenu de se conformer à la loi et aux

prescriptions du fonctionnaire délégué et reprises dans les délibérations du Collège statuant sur la demande en permis de bâtir.

9. L'évacuation des eaux usées est de la compétence communale. L'autorisation de raccordement à la canalisation de voirie pour celle-ci ne peut être accordée par le SPW, Mobilité et Infrastructure. Cette autorisation est subordonnée au transfert de propriété de la canalisation de voirie à la SPGE/commune comme égout. Le raccordement à l'égout sera muni d'un clapet anti-retour.

10. Le bien est situé dans le Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique de La Sambre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif. »

- Zone de secours NAGE (officier préventionniste) : que son avis sollicité en date du 22 décembre 2023 et transmis en date du 25 janvier 2024 est favorable conditionnel et est libellé comme suit :

« Sur base des documents reçus et sans préjudice de la législation en vigueur, nous attirons l'attention sur les points suivants :

CONCIERGERIE — MAISON UNIFAMILIALE

1.1. Définition de la maison unifamiliale:

La maison unifamiliale est un bâtiment indépendant, principalement affecté au logement et destiné à une seule famille (avec ou sans lien de parenté).

La maison unifamiliale doit être séparée des bâtiments contigus par des parois EI 60,

1.2. Détection incendie

Conformément aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 (M.B. du 10/11/2004) relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements, tout logement individuel ou collectif doit être équipé d'au moins:

Un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation.

Deux détecteurs pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation et dont la superficie est supérieure à 80 m².

Ces détecteurs doivent être des détecteurs de fumée optique, certifiés par un organisme reconnu par le Gouvernement, munis des labels CE-EN14604.

Ils doivent être garantis au minimum 5 ans contre tout défaut de fabrication et de composants, à l'exception des piles non rechargeables.

Ces détecteurs doivent être conformes aux normes belges et européennes relatives aux détecteurs d'incendie pour les applications domestiques.

1.3. Installations électriques de basse tension, de force motrice, d'éclairage et de signalisation

L'installation électrique du bâtiment doit être conforme au Règlement Général sur les Installations Électriques. L'installation électrique doit être contrôlée par un organisme agréé.

1.4. Installations alimentées en gaz combustible et distribué par canalisations

Les installations, alimentées en gaz combustible *plus léger que l'air*, doivent répondre aux normes NBN D 51-001, NBN D 51-003, NBN D 51-004 et *doivent* être contrôlées par un organisme agréé.

1.5. Cuisinière au gaz LPG

Tout flexible dont la date de validité est *dépassée*, ou vieux de plus de 5 ans, ou détérioré est immédiatement remplacé. La longueur sera limitée à 1,5 mètres. Chacune de ses extrémités sera dotée d'un collier de serrage.

L'utilisation et le stockage de récipients mobiles de gaz de pétrole liquéfié, même vides dans les locaux en sous-sol et dans ceux qui se trouvent à un niveau en-dessous du sol sont fortement déconseillés. Les bonbonnes devraient être installées à l'extérieur de l'habitation.

1.6. Chauffage

Les chaudières doivent être installées et entretenues conformément à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 29.01.2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique.

ENSEMBLE CABINETS MEDICAUX

1. IMPLANTATION ET CHEMINS D'ACCÈS

1.1. Accessibilité et possibilités de stationnement de la Zone de Secours

Afin de faciliter l'intervention de la Zone de Secours, l'employeur veille à ce qu'un dossier d'intervention soit mis à leur disposition à l'entrée du bâtiment. Ce dossier d'intervention comprend

- les éléments du dossier relatif à la prévention de l'incendie visés à l'article 25, alinéa 2, 4°, 7° et 11° du code du bien-être au travail;
- l'emplacement des installations électriques;
- l'emplacement et le fonctionnement des vannes de fermeture des fluides utilisés;
- l'emplacement et le fonctionnement des systèmes de ventilation;
- l'emplacement et le fonctionnement de la centrale de détection d'incendie.

1.2. Distance horizontale entre bâtiments

Afin d'éviter la propagation d'un incendie entre deux bâtiments :

- soit, quand des façades se font face ou forment un dièdre rentrant, la distance la plus courte (en m) entre les parties de façade qui ne présentent pas une résistance au feu d'au moins EI 60 ou REI 60 est d'au moins 6 m.
- soit le rayonnement thermique d'un bâtiment sur un bâtiment opposé, et inversement, ne peut pas être supérieur à 15 kW/m²,

Les parois contiguës entre un bâtiment bas et un autre bâtiment doivent être EI 60 ou REI 60 lorsqu'elles sont portantes;

2. STABILITÉ DU BÂTIMENT EN CAS D'INCENDIE

Les éléments structuraux du bâtiment doivent présenter une résistance au feu R 60

Les éléments structuraux de la toiture doivent présenter une résistance au feu R 30, ou être séparés du reste du bâtiment par un élément de construction EI 30.

Les escaliers de même que les paliers, doivent présenter une stabilité au feu R 30 ou présenter la même conception de construction qu'une dalle de béton ayant une stabilité au feu R 30; Toutefois aucune stabilité au feu n'est requise pour les escaliers et les paliers composés uniquement de matériaux de classe A1 ayant une température de fusion supérieure à 727 °C (par exemple l'acier satisfait à cette condition, l'aluminium et le verre ne satisfont pas à cette condition).

3. PROTECTION CONTRE LA PROPAGATION DE L'INCENDIE (COMPARTIMENTAGE)

3.1. Compartiments

Au sein du volume du bâtiment, on distinguera les différents compartiments suivants

- L'ensemble des 10 cabinets médicaux et leurs locaux communs (en duplex)
- Le local technique

3.2 Locaux techniques

Un local technique ou un ensemble de locaux techniques doit constituer un compartiment. Un local technique doit être séparé du reste du bâtiment par:

- des parois horizontales et verticales EI 60;
- des portes EI130 à fermeture automatique.

3.3. Local d'entreposage des ordures

Ce local doit être séparé du reste du bâtiment par:

- des parois horizontales et verticales EI60;
- une porte EI130 à fermeture automatique.

3.4. Cuisines collectives

Ces locaux doivent être séparés du reste du bâtiment par:

- des parois horizontales et verticales EI 60;
- des portes EI130, à fermeture automatique s'ouvrant dans le sens de l'évacuation de la cuisine.

Ces prescriptions ne sont pas d'application dans le cadre d'une kitchenette sans préparation de plats cuisinés.

3.5. Traversées de parois

Les traversées de parois par des conduites de fluides ou d'électricité et les joints de dilatation des parois ne peuvent pas altérer le degré de résistance au feu exigé pour cet élément de construction.

Les dispositions de l'annexe 7 « Prescriptions communes », chapitre 1, doivent être d'application.

MESURES DESTINÉES À FACILITER L'EVACUATION

4.1. Nombre de sorties

Chaque compartiment, chaque niveau, chaque local pouvant accueillir jusqu'à 100 personnes doit être desservi par au moins une sortie.

4.2. Chemins d'évacuation et les coursives.

Remarque : ces dispositions ne s'appliquent pas aux par4ng.

Aucun point d'un compartiment ne peut se trouver à une distance supérieure à :

Pour les locaux à occupation exclusivement diurne:

- 30 m du chemin d'évacuation reliant les escaliers ou les sorties;*
- 45 m de l'accès à l'escalier ou la sortie la plus proche;*
- 80 m de l'accès à un deuxième escalier ou une deuxième sortie.*

Les chemins d'évacuation doivent mener soit:

- vers l'extérieur;*
- vers des escaliers;*
- vers des cages d'escalier intérieures ou extérieures.*

La longueur des chemins d'évacuation en cul-de-sac ne peut pas dépasser 15 m.

La largeur utile des chemins d'évacuation, des coursives, de leurs portes d'accès, de sortie ou de passage doit être de 0,80 m au moins pour les chemins d'évacuation et les portes, et de 0,60 m au moins pour les coursives.

Sur le parcours des chemins d'évacuation, les portes ne peuvent comporter de verrouillage empêchant l'évacuation.

4.3. Escaliers

Les escaliers doivent présenter les caractéristiques suivantes

- ils doivent être pourvus de chaque côté d'une main courante, toutefois, pour les escaliers de largeur utile inférieure à 1,20 m, une seule main courante suffit, pour autant qu'il n'existe pas de risque de chute;*
- le giron de leurs marches doit être en tout point égal à 20 cm au moins;*
- la hauteur de leurs marches ne doit pas dépasser 18 cm;*
- leur pente ne doit pas dépasser 75 % (angle de pente maximal de 37°);*
- ils sont du type « droit »*

les escaliers de types "tournant" ou "incurvé" sont admis s'ils sont à balancement continu. Les exigences ci-dessus sont d'application, à l'exception que leurs marches doivent avoir un giron minimal de 24 cm sur la ligne de foulée.

Largeur utile des volées d'escaliers doit être au moins égale à 0,80 m

4.4. Les voies d'évacuation, les sorties, les sorties de secours - Code du bien-être au travail - Livre III Titre 3 - Art. 111.3-12.

Les portes de secours doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation. Elles ne peuvent pas être coulissantes ou à tambour.

Elles doivent pouvoir être ouvertes facilement et immédiatement par toute personne qui veut en faire usage, en cas d'urgence. Elles ne peuvent pas être fermées à clé.

Les portes situées sur le parcours des voies d'évacuation et les portes donnant accès aux voies d'évacuation et aux sorties de secours doivent pouvoir être ouvertes à tout moment sans aide spéciale lorsque les lieux de travail sont occupés.

Pour les portes placées dans les sorties du bâtiment, l'employeur détermine le type de mouvement, la rotation et le verrouillage éventuel en fonction de l'utilisation, de l'aménagement et des dimensions du lieu de travail et du nombre maximal de personnes qui peuvent y être présentes.

Il est interdit de placer des objets quelconques pouvant gêner la circulation dans les dégagements, sorties, sorties de secours et voies qui y conduisent ou pouvant réduire leur largeur utile.

Les portes situées sur les voies d'évacuation peuvent être verrouillées moyennant le respect des conditions suivantes

- déverrouillage électrique commandé à partir d'un endroit accessible en tout temps (bureau de garde, accueil...)
- déverrouillage automatique en cas de détection incendie, alarme et de coupure de courant;
- installation réalisée suivant les principes de la sécurité positive.

Le dispositif d'alimentation énergétique des portes automatiques située sur le chemin d'évacuation doit être du type à sécurité positive.

Les dispositifs anti-intrusion ou d'interdiction d'accès devront respecter les principes suivants

- toutes les portes situées sur le parcours des évacuations doivent pouvoir s'ouvrir facilement et immédiatement par toute personne qui aurait besoin de les utiliser en cas d'urgence.
- toutes les issues doivent être équipées d'une quincaillerie du type ((anti-panique »; les issues équipées de serrures doivent être munies de serrures du type « anti-panique » (déverrouillage du pêne lançant et du pêne dormant par rotation de la béquille) ou, au moins, de cylindres (barillets) du type « à bouton ».

→ A modifier : sens d'ouverture de la porte d'entrée (sortie de secours)

4.5. Signalisation

L'indication des sorties et des sorties de secours doit répondre aux exigences concernant la

signalisation de sécurité et de santé au travail.

Le numéro d'ordre de chaque niveau doit être apposé de façon apparente sur les paliers et dans les dégagements des cages d'escalier et des ascenseurs.

5. ÉQUIPEMENT DES IMMEUBLES

5.1. Ascenseurs et monte-charges

Les prescriptions de l'article 6.1 de l'annexe 2/1 de l'AR sont d'application.

Tous les ascenseurs doivent être équipés à leur niveau d'évacuation d'un dispositif permettant de les rappeler à ce niveau, après quoi l'ascenseur est mis hors service. Ce dispositif doit être signalé. L'ascenseur ne pourra être remis en service que par une personne compétente.

Aucun dispositif d'extinction à eau ne peut se trouver dans la (ou les) gaine(s).

En cas d'élévation anormale de la température de la machine et / ou des organes de contrôle, les ascenseurs doivent être conçus et construits de manière à ce qu'ils puissent s'arrêter au premier palier techniquement possible, et refuser de nouveaux ordres de commande. Dans ce cas un signal acoustique d'alarme doit prévenir les occupants de la cabine qu'ils doivent la quitter lorsqu'elle s'arrête; les portes doivent s'ouvrir et rester ouvertes pendant le temps nécessaire à la sortie des occupants ou pendant au moins 15 secondes.

Les dispositifs permettant l'ouverture de la porte doivent rester actifs. Cette manoeuvre doit être prioritaire sur toute autre commande.

5.2. Installations électriques de basse tension, de force motrice, d'éclairage et de signalisation

L'installation électrique du bâtiment doit être conforme au Règlement Général sur les Installations électriques. L'installation électrique doit être contrôlée par un organisme agréé :

- tous les 5 ans pour les lieux accessibles au public;*
- et chaque fois que des modifications importantes sont effectuées.*

Les canalisations électriques alimentant l'installation dont le maintien en service est indispensable en cas de sinistre doivent être placées de manière à répartir les risques de mise hors service général (encastrement, protection, câblage résistant au feu...)

Les installations ou appareils visés sont:

l'éclairage de sécurité et éventuellement l'éclairage de remplacement; les Installations d'annonce, d'alerte et d'alarme;

Les circuits dont il est question ci-dessus doivent pouvoir être alimentés par une ou plusieurs sources autonomes de courant dont la puissance est suffisante pour alimenter simultanément toutes les installations raccordées à ces circuits. Dès que l'alimentation normale en énergie électrique fait défaut, les sources autonomes doivent assurer automatiquement et dans un délai d'une minute, le fonctionnement des installations susdites pendant une heure.

Un éclairage de sécurité tel qu'un éclairage d'au moins un lux soit assuré au niveau du sol (5 lux aux endroits dangereux: changements de direction, changements de niveaux, croisements, accès aux

escaliers...) doit être installé dans le bâtiment.

Cet éclairage de sécurité doit en outre:

- satisfaire aux prescriptions des normes NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 et NBN EN 50172 et être vérifié annuellement par l'exploitant;
- être alimenté, par la source de courant normal, mais, en cas de défaillance de celle-ci, l'alimentation doit être fournie par une ou plusieurs source(s) autonome(s);
- les locaux suivants doivent être équipés de cet éclairage de sécurité:
 - les chemins d'évacuations et leurs sorties;
 - les cabines d'ascenseurs;
 - les locaux techniques;
 - les cuisines collectives.

5.3. Alerte/Alarme incendie

Placer un système d'alerte / alarme audible dans tout le bâtiment (boutons poussoirs de commande à répartir judicieusement à chaque niveau).

5.4. Moyens d'extinction

Extincteurs

Des extincteurs à poudre ABC d'une unité d'extinction doivent être installés: un à chaque niveau, dans les halls communs et un par 150 m² de surface au sol.

Dans les cuisines collectives, un extincteur à CO₂ de 5 kg et une couverture extinctrice doivent être fixés et signalés.

Les extincteurs doivent être fixés au mur et signalés par pictogramme.

Les extincteurs à poudre peuvent être remplacés par des extincteurs à eau plus additif d'une capacité d'extinction équivalente.

Les extincteurs doivent être contrôlés annuellement par un technicien agréé.

Bouches et bornes d'incendie

Appliquer l'article 6.8.5.4 de l'annexe 2/1 de l'A.R.

5.5. Moyens de détection de l'incendie

Conformément aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 21.10. 2004 (M.B. du 10/11/2004) relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements, tout logement individuel ou collectif doit être équipé d'au moins:

- un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation;

- deux détecteurs pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation et dont la superficie est supérieure à 80 m², et au moins un par niveau dans les duplex.

Ces détecteurs doivent être des détecteurs de fumée optique, certifiés par un organisme reconnu par le Gouvernement, munis des labels CE-EN14604.

En outre, des détecteurs complémentaires doivent être répartis

- dans les communs;

Conformément au Livre III Titre 3 du Code du Bien-être relatif à la prévention incendie sur les lieux de travail, l'employeur est tenu d'effectuer une analyse de risques relative au risque d'incendie.

A défaut, l'établissement doit être équipé d'un système de détection et d'alarme incendie,

- à surveillance totale,

Dans ce cadre, les prescriptions des normes NBN S21-100-1 et NBN S21-100-2 doivent être respectées.

6. RÉACTION AU FEU

La réaction au feu des matériaux et, notamment, les revêtements des parois (sol, mur et plafond) doivent être conformes à l'annexe 5/1 de l'AR du 12.07.2012.

Les bâtiments sont répartis dans les classes suivantes, en fonction du risque décroissant lié au type d'occupation

- type 1 : occupants non-autonomes;

- type 2 : occupants autonomes et dormants;

- type 3 : occupants autonomes et vigilants.

Les matériaux superficiels de couverture de toiture doivent être de classe Broof (t1). Les revêtements de façades présentent la classe D-s3, d1.

REMARQUES

Les avis émis ne sont pas de nature à restreindre les prescriptions existantes et les dispositions qui pourraient être applicables. En outre, ils sont rédigés en tenant compte exclusivement des informations communiquées à propos d'une situation existante. Pour toute modification ultérieure, quelle qu'en soit la nature, la Zone de Secours doit être à nouveau consultée.

Les portes résistantes au feu sont placées conformément aux conditions de placement sur la base desquelles elles ont obtenu leur classement en matière de résistance au feu.

La performance en matière de résistance au feu à placer doit être attestée par :

- Les informations accompagnant le marquage CE;

- À défaut du marquage CE:

- Par un rapport de classement établi par un laboratoire ou un organisme de certification d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre pays, partie contractante de l'accord relatif à l'Espace

économique européen;

- Par une note de calcul élaborée selon une méthode agréée par le Ministre de l'Intérieur selon la procédure et les conditions qu'il détermine;

Par les informations accompagnant un agrément BENOR et/ou ATG, ou une appréciation équivalente acceptée dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre pays, partie contractante de l'accord relatif à l'Espace économique européen.

Préciser la référence du document (PV d'essai ou document ATG) qui définit ces conditions de placement.

Les portes résistantes au feu à fermeture automatique ne peuvent en aucun cas être maintenues en position ouverte à l'aide de quelque dispositif que ce soit (cales, ...).

Les preuves des classements au feu des matériaux et la résistance au feu des structures doivent pouvoir être fournies.

CONCLUSION

La Zone de Secours insiste sur les points suivants:

- assurer la stabilité de la structure du bâtiment pendant un incendie;
- respecter les mesures destinées à la protection contre la propagation de l'incendie (compartimentage);
- prévoir les moyens d'extinction;
- respecter les mesures destinées à faciliter l'évacuation des occupants en cas d'incendie;
- choisir des matériaux de revêtement des parois qui répondent aux exigences de classes de réaction au feu de l'Arrêté Royal.

- ...

Rapport de prévention favorable à condition de respecter les prescriptions reprises ci-dessus ainsi que les plans joints à la demande.

Plans étudiés:

Dossier n°22-082

Feuilles n° 201 et 202 datées du 07/10/2023 »

Description de la demande de permis d'urbanisme

Considérant que la demande de permis d'urbanisme porte sur la démolition d'une habitation unifamiliale ainsi que sur la construction d'un immeuble composé de 10 cabinets médicaux et d'une conciergerie ;

Considérant que le projet se développe parallèlement à la rue des Foulons sur une parcelle située à l'intersection avec la chaussée de Nivelles ; que celle-ci présente une forme triangulaire avec une déclivité importante ponctuellement ;

Considérant que le projet se compose de 2 volumes principaux se développant sur 2 niveaux et couverts par des toitures à 2 versants ; que ces 2 volumes sont reliés entre eux par un volume d'articulation se développant également sur 2 niveaux et couvert par une toiture plate ;

Considérant qu'au niveau des matériaux d'élévation, il est prévu une brique de ton rouge-brun sur les volumes principaux et du crépi de ton blanc sur le volume d'articulation ;

Considérant qu'il convient de s'interroger sur le besoin de cabinets médicaux à cet endroit et surtout pour un tel nombre ; que le demandeur est invité à fournir des garanties quant à l'affectation du bâtiment permettant de justifier un besoin de cabinets médicaux à cet endroit ;

Considérant le rapport des actes et travaux projetés joint au dossier et libellé comme suit :

(...)

Programme:

Démolition:

Le bâtiment existant est vétuste et présente des problèmes de stabilité. L'étude faite par le bureau d'étude Goffaux relève d'importantes fissures. Les ingénieurs donnent des pistes pour consolider mais font remarquer que même en repérant, le bâtiment bougera encore au risque de s'effondrer.

Construction

Après avoir fait une étude dans le voisinage et aux alentours, nous nous sommes aperçus du manque de cabinets médicaux (kiné, dentiste, infirmière, docteur en médecine...). La parcelle étant relativement grande et présentant une forma particulière, nous avons opté pour une conciergerie, du côté des habitations existantes à gauche et des cabinets médicaux sur la partie droite de la parcelle avec les parkings.

La conciergerie sera indépendante des cabinets (elle a sa propre entrée) et sera composée de:

Au rez : un hall, un living/cuisine, un wc, un sas et une buanderie, A l'étage 1: un hall, trois chambres et une salle de bain, A l'étage 2: un grenier accessible par un escalier ce qui signifie que le grenier peut évoluer en chambre ou en bureau si nécessaire.

La partie médicale est composée de:

A rez: un hall d'entrée, des sanitaires, cinq cabinets médicaux, une cuisine et un local compteurs/poubelles, A l'étage 1: un hall, des sanitaires, cinq cabinets médicaux, une cuisine et un local technique.

A l'étage2: un grenier de faible hauteur accessible depuis chaque cabinet médical de l'étage.

Volumétrie:

Le bâtiment présente une surface en long importante. Afin de diminuer l'impact visuel et créer un bâtiment plus « léger », on travaille avec deux volumes à versants, parallèles à la voirie, et un volume central en toit plat. Ce toit plat annonce l'entrée des cabinets médicaux. Le fait de travailler en deux volumes permet de créer une partie plus profonde pour accueillir une conciergerie et la cuisine et les circulations des cabinets médicaux. Le bâtiment reste simple dans sa composition pour s'intégrer au

cadre bâti.

Implantation

Le bâtiment est implanté par rapport à la limite avant de 6,00 à 6,45 mètres. Il est difficile de reculer d'avantage le bâtiment car la parcelle est étroite et présente une forte déclivité vers l'arrière qui a engendré des problèmes de stabilité à l'habitation existante. Ce faible recul est également dicté par la chaussée de Nivelles à l'arrière. Cette voirie est gérée par le M.E.T. (SPW mobilité) et ce service demande un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

La limite latérale gauche est de 4,00 mètres.

Le bâtiment est implanté en long parallèlement à la limite avant. La limite latérale gauche est de 88,42 mètres.

Matériaux:

Parement briques de ton rouge/brun pour les deux volumes à versants et un crépi ton blanc avec soubassement en pierres bleues.

Toiture tuiles mate de ton gris anthracite pour les volumes à versants et membrane EPDM de ton gris anthracite pour le volume en toit plat.

Menuiserie extérieure PVC ton gris moyen. Bardage en ardoises de ton gris anthracite sur les pignons en contact avec la toiture plate.

Abords:

La parcelle a une superficie de 18,03 ares et présente une déclivité à l'arrière vers la chaussée de Nivelles. La parcelle est une pointe donnant sur deux rues.

Création d'une zone de parking en gravier devant la conciergerie, devant et en partie latérale droite des cabinets médicaux. Les deux parkings et l'entrée des cabinets médicaux seront réalisés en pavés béton. Création de terrasses à l'arrière du bâtiment en gravier délimitées par des « L » de soutènement et des bordures.

Le solde de parcelle sera le jardin, une pelouse, les dégagements avant et latéraux.

La haie en limite latérale gauche est conservée. Quelques arbres basses tiges seront plantés en devanture (type Saule boule). La plantation d'arbres répond à la demande de la Région qui veut placer 600 arbres d'alignement par an.

Les clôtures existantes sont conservées et adaptées au niveau des accès (parkings et entrées cabinets/conciergerie).

Le terrain sera légèrement modifié au niveau de la terrasse arrière ainsi que sur le pignon gauche.

Relief du sol

Le terrain étant en déclivité il y a lieu de réaliser des remblais et des déblais. Les terrasses et une partie des parkings seront réalisées avec des « L » de soutènement en béton. Cela permet de conserver au maximum le niveau naturel du terrain sans créer de talus.

Compatibilité du projet:

Le projet se situe dans la zone d'habitat à caractère rural dans une zone urbanisée. Présence d'école, de transports en commun (Bus TEC) et des commerces sont accessibles à pieds. Par contre, il n'y a pas de service de soins de santé (kiné, dentiste, infirmière, docteur en médecine...) à proximité, il faut parcourir quelques kilomètres pour avoir ces services.

Bâtiments voisins existants

Les bâtiments avoisinants sont des habitations unifamiliales 4 façades et des commerces sur la chaussée en contrebas.

(...)

Égouttage

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) de la Sambre qui, bien que repris en zone d'assainissement collectif, peut faire l'objet d'une épuration individuelle, en vertu de l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires ;

Considérant que l'avis formulé par le service travaux est pertinent et que le demandeur est tenu de s'y conformer en installant une fosse septique by-passable ;

PEB

Considérant que le formulaire de déclaration PEB initiale n'a pas été validé par le service énergie car des corrections ont été sollicitées ;

Considérant que le formulaire de déclaration PEB initiale corrigé devra être transmis avec les plans modificatifs ;

Alignement

Considérant que le service aménagement du territoire a formulé un avis favorable à la présente demande de permis ;

Considérant que l'implantation de la nouvelle construction respecte le plan d'alignement et le procès-verbal du géomètre définissant la limite de propriété avec le Domaine public approuvé par la Ville ;

Officier préventionniste

Considérant que l'avis formulé par l'officier préventionniste est pertinent et que le demandeur est tenu de s'y conformer strictement et plus particulièrement en ce qui concerne les points suivants :

- *assurer la stabilité de la structure du bâtiment pendant un incendie;*
- *respecter les mesures destinées à la protection contre la propagation de l'incendie (compartimentage);*
- *prévoir les moyens d'extinction;*

- respecter les mesures destinées à faciliter l'évacuation des occupants en cas d'incendie;
- choisir des matériaux de revêtement des parois qui répondent aux exigences de classes de réaction au feu de l'Arrêté Royal.

- ...

ASBL Plain-pied

Considérant que l'ASBL Plain-pied a formulé un avis favorable conditionnel à la présente demande de permis ; que le demandeur est tenu de se conformer strictement aux remarques formulées et plus particulièrement celle relative aux portes des cabinets, à savoir :

« La longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, pour le cabinet 1, 5, 6 et 10 n'est pas de 50 cm minimum.

Considérant que le projet doit être strictement conforme aux articles 414 et 415 du guide régional d'urbanisme relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le demandeur est invité prendre connaissance des fiches techniques disponibles sur le site internet suivant : <https://plain-pied.be/ressources/>

SWDE

Considérant que l'avis formulé par la société wallonne des eaux (SWDE) est pertinent et que le demandeur est tenu de s'y conformer ; que le raccordement de la parcelle est possible sur une conduite DN 100 en traversée complète de voirie et tranchée ouverte, sauf modification du gabarit de la voirie ;

Mobilité

Considérant que l'avis formulé par le Service Public de Wallonie – Mobilité et infrastructures est pertinent et que le demandeur est tenu de se conformer strictement aux conditions particulières, à savoir :

1. Niveau des seuils à l'alignement par rapport au niveau de la chaussée : MIN. : + 25 cm MAX. : + 40 cm
2. Niveau du pied de la construction à l'alignement en rapport avec le bord de la chaussée : + 20 cm
3. La construction est à réaliser au-dessus du niveau de la voirie. En cas de non-respect de cette règle, le S.P.W. ne pourra être tenu pour responsable des problèmes d'écoulement des eaux affectant la propriété.
4. En l'absence de ceux-ci, le riverain assurera à ses frais l'écoulement des eaux de surface (caniveau, filet d'eau, fossé, ainsi que la mise en place d'un trottoir.
5. Hauteur maximale des plantations dans la zone de recul : 2 mètres.
6. Profondeur maximale du lieu de dépôt : 0 mètres. (Pas de dépôt admis)
7. Profondeur de la zone de recul (Z.N.A.) : 5 mètres de la limite du domaine public.

8. En ce qui concerne le front de bâtisse, l'intéressé est néanmoins tenu de se conformer à la loi et aux prescriptions du fonctionnaire délégué et reprises dans les délibérations du Collège statuant sur la demande en permis de bâtir.

9. L'évacuation des eaux usées est de la compétence communale. L'autorisation de raccordement à la canalisation de voirie pour celle-ci ne peut être accordée par le SPW, Mobilité et Infrastructure. Cette autorisation est subordonnée au transfert de propriété de la canalisation de voirie à la SPGE/commune comme égout. Le raccordement à l'égout sera muni d'un clapet anti-retour.

10. Le bien est situé dans le Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique de La Sambre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif. »

Considérant que le service mobilité de la Ville a formulé des remarques sur la présente demande en ce qui concerne le stationnement voitures et le stationnement vélos ;

Considérant que dans son avis, le service mobilité demande d'augmenter la capacité du parking qui est actuellement de 18 places en le portant à 32 places ;

Considérant que ce nombre part du postulat que le taux d'occupation des cabinets et du logement soit de 100 % tout le temps ; que si un scénario maximaliste doit être envisagé, il semblerait néanmoins cohérent d'appliquer un coefficient de correction à déterminer par le demandeur ;

Considérant en effet que l'aménagement d'un parking de 32 places implique le fait que l'ensemble de la parcelle soit aménagé en parking ; que cela pose question d'un point de vue du bon aménagement des lieux vu qu'il convient de préserver une partie non artificialisée de la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu également d'émettre en évidence que la poche de parkings (8 places) reprise sur les plans est difficilement utilisable ; qu'en effet, la largeur de la bande centrale est de 5,00 mètres alors qu'elle devrait être portée idéalement à 6,00 mètres dans le cadre de places perpendiculaires ;

Considérant de même qu'il n'est techniquement pas possible de manœuvrer pour accéder aux places P14 et P18 de ce même parking ;

Considérant que pour ces raisons, le parking doit être repensé tant dans sa configuration que dans le nombre de places ; que le demandeur est invité à prendre en compte un coefficient correctif qui tient compte du taux d'occupation moyen des cabinets à appliquer au scénario maximaliste de 32 places de parking ;

Considérant également que des mesures d'intégration paysagère doivent être proposées dans l'aménagement du parking ; qu'il convient de ceinturer les poches de parking avec des haies composées d'essences régionales ;

Considérant que les accès aux parkings doivent également tenir compte du dispositif ralentisseur existant en voirie ;

Considérant que le parking doit être aménagé avec des matériaux perméables à l'exception des places PMR ; que ces dernières doivent être revêtues avec un matériau non meuble de même que les chemins d'accès à l'entrée du cabinet ;

Considérant que par rapport au stationnement des vélos, il y a lieu de prévoir un abri vélos de 14 m² permettant d'accueillir 7 vélos dans de bonnes conditions ;

Officier préventionniste

Considérant que l'avis formulé par l'officier préventionniste est pertinent et que le demandeur est tenu de s'y conformer strictement et plus particulièrement en ce qui concerne les conditions suivantes :

- *assurer la stabilité de la structure du bâtiment pendant un incendie;*
- *respecter les mesures destinées à la protection contre la propagation de l'incendie (compartimentage);*
- *prévoir les moyens d'extinction;*
- *respecter les mesures destinées à faciliter l'évacuation des occupants en cas d'incendie;*
- *choisir des matériaux de revêtement des parois qui répondent aux exigences de classes de réaction au feu de l'Arrêté Royal.*
- ...

Axe de ruissellement

Considérant que la demande de permis ne se rapporte à un bien concerné par un risque d'inondation par ruissellement concentré ; que néanmoins eu égard à la déclivité, il existe un risque d'écoulement d'eau ;

Considérant que par mesure de précautions générales, le demandeur est tenu de prendre toutes les mesures préventives nécessaires dans l'aménagement des abords : mise en place de sols drainants, de zones tampons et d'infiltration, de plantations diverses, de fossés ou chenaux enherbés laissant s'écouler l'eau vers l'aval, de bassins enterrés, zones incurvées dans le jardin, noues d'infiltration, ... ;

Considérant de même que par mesure de précaution, les demandeurs veilleront à ce que le niveau du rez-de-chaussée soit de + 30 cm par rapport au niveau des abords extérieurs ;

Considérant qu'il convient également de placer un clapet anti-retour afin de protéger le bâtiment contre le refoulement des égouts ;

Considérant que le demandeur doit également prendre des mesures visant à ne pas renvoyer les eaux vers les parcelles voisines ; que l'article 3.129 - Écoulement d'eaux entre fonds voisins du Code Civil doit être strictement respecté, à savoir :

« Sans préjudice de l'article 3.131, les fonds inférieurs doivent recevoir les eaux naturelles, et autres matières charriées par celles-ci, en provenance des fonds supérieurs.

Le titulaire d'un fonds inférieur ne peut réaliser aucun ouvrage qui entrave cet écoulement.

Le titulaire d'un fonds supérieur ne peut aggraver cet écoulement en quantité ou en qualité; cette obligation ne l'empêche pas d'utiliser normalement son fonds d'après sa destination, si l'ampleur de l'aggravation est raisonnable. L'entretien de la servitude d'écoulement est aux frais du titulaire du fonds dominant.

Les droits et obligations ci-dessus ne s'appliquent pas aux situations résultant de la force majeure. »

Considérant que les demandeurs ont invités à prendre connaissance des brochures éditées par le SPW – Cellule Giser traitant de la problématique et proposant des solutions d'aménagement : <https://www.giser.be/wallonie-ruissellement-urbanisme> ;

Écart(s)

Considérant que le projet induit 7 écarts aux objectifs du Guide Communal d'Urbanisme (GCU) ;

Considérant les justifications apportées par les demandeurs aux différents écarts sollicités et libellées comme suit :

(...)

Ecart au Schéma de développement communal:

1. 2/3 sous-unité d'habitat rural: Les fonction autorisée sont ... le logement pour au moins 50% de la surface au sol de la plage concernée. Le logement présente une surface plus petite que 50%. Le logement a une surface de 20% par rapport à la surface au sol. La volonté est de créer une ((maison » médicale car les services de médecins, dentistes, kiné, infirmière..., etc. sont rares dans cette zone. Un logement trois chambres y est intégré pour la conciergerie ou pour le logement de fonction de l'un des praticiens.

Ecart au règlement communal d'urbanisme:

1. Le gabarit est limité à 5,00 mètres de hauteur sous corniche. La hauteur sous-corniche est de 5,00 mètres sur la quasi-totalité mais sur l'angle avec le pignon gauche, nous avons 5,90 mètres car le terrain est en déclivité. La voirie étant plus haute à ce niveau du bâtiment, l'effet est diminué car depuis l'axe de la rue, la hauteur est de 5,00 mètres.

2. Le front de bâtisse n'est pas respecté. L'alignement avec le bâtiment voisin n'est pas respecté. Premièrement, la parcelle est la fin de la route et est en forme de triangle...elle est donc plus étroite que les autres parcelles avoisinantes. Deuxièmement, le bâtiment existant à démolir était déjà en écart puisqu'il est implanté à 5,58 mètres. Le nouveau bâtiment sera implanté à 6,00 et 6,40 mètres de la limite avant. Troisièmement, cette distance permet également de s'écarter de la limite arrière car le SPW veut un recul suffisant depuis l'axe de la voirie (chaussée de Nivelles). Pour terminer, l'arrière de la parcelle présente une importante déclivité. Le bâtiment devait être construit avant le début du talus afin d'éviter des problèmes constructifs qui pourrait survenir suite au mouvement de ce talus allant au pied de la chaussée de Nivelles.

3. La hauteur sous acrotère du volume secondaire supérieure à celle du volume principal. Le toit plat est 149cm plus haut que la hauteur sous-corniche. Afin de créer une cassure dans le bâtiment (pour le rendre moins massif), on a créé un toit plat entre deux volumes à versants. Pour pouvoir circuler dans cette partie, à l'étage, il est indispensable de créer un plafond à 250cm, ce qui induit la hauteur du toit plat, plus haut que la hauteur sous-corniche. Dans l'ensemble, cette partie plate est ressentie comme volume secondaire vu que les versants du toit sont plus haut que l'acrotère.

4. Toiture plate sur le volume secondaire au lieu de à versants. Sont seules autorisées les toitures à versants, à croupes ou à bâtière. Le toit plat est placé sur un volume minime par rapport à l'ensemble. La dominante reste les toits à versants d'autant plus que la partie plate se situe au milieu du bâtiment. Que l'on arrive d'un côté ou de l'autre de la voirie, c'est les pignons que l'on perçoit, donc le toit à

versants. Ce toit est placé pour créer une respiration dans le bâtiment en longueur. Le bâtiment n°2B dans la rue a un volume annexe en toit plat.

(...)

Considérant que le premier écart sollicité porte sur le non respect du front de bâtisse étant donné que le bien est implanté en deçà de celui-ci ; que le recours à cet écart est parfaitement justifié eu égard à la déclivité arrière de la parcelle qui impose de rapprocher la construction de la rue des Foulons afin de limiter les modifications du relief du sol ;

Considérant que le deuxième écart sollicité porte sur la hauteur sous corniche non conforme étant donné que celle-ci est de 5,60 mètres alors que les prescriptions du guide imposent un maximum de 5,00 mètres ;

Considérant que la hauteur sous corniche de 5,00 mètres sur la majorité du projet à l'exception de la partie gauche ; que cet écart découle en partie de la déclivité du terrain et qu'il peut donc être accepté pour des raisons techniques ;

Considérant que le troisième écart sollicité porte sur le gabarit du volume d'articulation supérieur à celui des 2 volumes principaux ; que le recours à cet écart semble nécessaire étant donné que ce volume dessert les étages des volumes principaux ;

Considérant que le quatrième écart sollicité porte sur le recours à une toiture plate pour couvrir le volume d'articulation ; que cette typologie est parfaitement justifiée afin de limiter l'impact visuel de ce volume qui aussi non présenterait un gabarit supérieur aux autres volumes ;

Considérant que le cinquième écart sollicité porte sur le matériau de couverture de toiture non conforme ; que celui-ci découle de l'écart relatif à la typologie de toiture plate et peut donc également être accepté ;

Considérant que le sixième écart sollicité porte sur le matériau d'élévation non conforme, à savoir l'utilisation d'un bardage en ardoises sur les pignons ; que le recours à ce matériau est parfaitement justifié pour des raisons techniques et qu'il peut être accepté ;

Considérant que le dernier écart sollicité porte sur le l'utilisation de plusieurs matériaux d'élévation à savoir une brique de ton rouge-brun sur les volumes principaux et un crépi de ton blanc sur le volume d'articulation ; que l'association de 2 matériaux peut être acceptée afin d'apporter une animation au projet ainsi que pour permettre de souligner le volume d'entrée ;

Considérant que pour ces motifs, les écarts sollicités peuvent être acceptés ;

Annonce de projet

Considérant que les mesures particulières de publicité n'ont pas donné lieu à des réclamations et/ou observations ;

Autres remarques

Considérant que dans un souci global de gestion des eaux, le demandeur est invité à prendre toutes les mesures préventives suivantes dans l'aménagement des abords : mise en place de sols drainants, de zones tampons et d'infiltration, de plantations diverses, de fossés ou chenaux enherbés laissant

s'écouler l'eau vers l'aval, de bassins enterrés, zones incurvées dans le jardin, noues d'infiltration, ... ;

Considérant que l'eau sortant du trop-plein de la citerne d'eau pluviale doit être évacuée prioritairement dans le sol par infiltration conformément à l'article R.277 §4 du Code de l'Eau ;

Considérant qu'une attention particulière doit être portée sur l'aménagement des abords et qu'à ce titre, il y a lieu de prévoir la plantation de haies et d'arbustes composés d'essences régionales en faveur de la biodiversité ;

Considérant que ces plantations devront être mises en œuvre dans les 6 mois de l'achèvement des travaux ;

Considérant qu'il convient de se conformer strictement aux dispositions du Code Civil (vues directes et indirectes, mitoyenneté, ...) ;

Considérant qu'il convient de se conformer strictement aux critères minimaux de salubrité ;

Considérant qu'il convient de limiter au strict minimum les modifications du relief du sol ; qu'en outre, ces modifications ne pourront être réalisées à moins d'un mètre des limites de propriétés ;

Considérant qu'il convient de munir les baies d'étage ouvrantes avec seuils inférieurs à 80 cm du plancher, d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre les éléments sont inférieurs à 10 cm ;

Considérant qu'il convient de munir toute surface de plancher accessible situé à plus d'un mètre du sol, d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre les éléments sont inférieurs 10 cm ;

Considérant de même que toute surface accessible présentant un risque de chute doit être munie de garde-corps conformément aux normes en vigueur ;

Plans modificatifs

Considérant que les remarques formulées dans la présente délibération ne permettent pas l'octroi d'un permis d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que conformément à l'article D.IV.42 du Code, le demandeur peut produire des plans modificatifs moyennant l'accord du Collège communal lorsqu'il est l'autorité compétente ;

Considérant qu'au vu de la situation analysée dans la présente délibération, le Collège communal se prononcera favorablement à l'introduction de plans modificatifs ;

Considérant néanmoins que le demandeur doit être informé que les plans modificatifs peuvent être soumis à de nouvelles mesures de publicité et à l'avis de certaines instances ;

Considérant également que le dépôt contre récépissé des plans modificatifs fait l'objet, préalablement à l'échéance du délai de décision, de l'envoi d'un nouvel accusé de réception qui se substitue à celui envoyé initialement, impliquant dès lors un nouveau délai de décision ;

Considérant par conséquent que le Collège communal offre la possibilité au demandeur de solliciter l'introduction de plans modifiés afin de rencontrer les remarques formulées dans la présente délibération ;

Considérant que si le demandeur souhaite apporter des modifications au projet, celles-ci doivent être introduites avant le 22 mars 2024 ;

Considérant qu'à défaut de réception de plans modificatifs à cette date, le Collège communal statuera en conséquence sur le dossier ;

Plans modificatifs du 21 mars 2024

Considérant qu'en sa séance du 08 février 2024, le Collège communal a marqué son accord à l'introduction de plans modificatifs afin de rencontrer les remarques suivantes :

- *fournir des garanties quant à l'affectation du bâtiment permettant de justifier un besoin de cabinets médicaux à cet endroit ;*
- *corriger le formulaire de déclaration PEB initiale ;*
- *installer une fosse septique by-passable ;*
- *se conformer à l'avis formulé par l'ASBL plain-pied en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;*
- *respecter strictement les articles 414 et 415 du guide régional d'urbanisme ;*
- *se conformer strictement à l'avis formulé par l'officier préventionniste ;*
- *prendre connaissance de l'avis formulé par la SWDE en ce qui concerne le raccordement ;*
- *revoir la configuration du parking ainsi que le nombre de places de stationnement conformément aux remarques formulées dans la présente décision ;*
- *se conformer à l'avis formulé par le Service Public de Wallonie – Mobilité infrastructures ;*
- *ceinturer les poches de parking avec des haies composées d'essences régionales ;*
- *prévoir un abri vélos de 14 m² permettant d'accueillir 7 vélos dans de bonnes conditions ;*
- *prendre toutes les mesures préventives nécessaires dans l'aménagement des abords : mise en place de sols drainants, de zones tampons et d'infiltration, de plantations diverses, de fossés ou chenaux enherbés laissant s'écouler l'eau vers l'aval, de bassins enterrés, zones incurvées dans le jardin, noues d'infiltration, ... ;*
- *veiller à ce que le niveau du rez-de-chaussée soit de + 30 cm par rapport au niveau des abords extérieurs ;*
- *placer un clapet anti-retour afin de protéger le bâtiment contre le refoulement des égouts ;*
- *prendre des mesures visant à ne pas renvoyer les eaux vers les parcelles voisines ; que l'article 3.129 - Écoulement d'eaux entre fonds voisins du Code Civil doit être strictement respecté ;*
- *prévoir la plantation de haies et d'arbustes composés d'essences régionales en faveur de la biodiversité.*

Considérant que des plans modificatifs ont été transmis par le demandeur à l'administration

communale contre récépissé daté du 21 mars 2024 ;

Considérant que ces plans modificatifs ont fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 21 mars 2024 ;

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après a - ont été consulté(s) pour les motifs suivants :

- **Service énergie** : que son avis sollicité en date du 21 mars 2024 et transmis en date du 26 mars 2024 est **favorable** ;

- **Plain-pied asbl** : que son avis sollicité en date du 21 mars 2024 et transmis en date du 02 avril 2024 est **favorable** et est libellé comme suit :

« Veuillez trouver ci-dessous notre avis pour le dossier concernant la conformité au chapitre 4 du 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.

Notre avis reprend en premier lieu les points non-conformes, puis les éléments non visibles sur plans et en dernier les éléments à vérifier au stade ultérieur.

Les non-conformités concernent :

néant

Pour rendre ces points conformes nous faisons référence à la législation et aux fiches techniques mises à votre disposition sur notre site : <https://plain-pied.be/ressources/>

*Plusieurs points sont **non visibles sur les plans**. Ces exigences devront être précisées et prises en compte ultérieurement :*

Art. 415/5 : Ascenseur et élévateur

Le bouton d'appel est situé entre 80 et 95cm du sol ; une aire de manœuvre de 1,5m libre de tout obstacle, débattement de porte éventuel compris, est disponible face au bouton d'appel. La profondeur de la cabine éventuelle, face à la porte, et à chaque étage, est de 140cm minimum.

La largeur de la cabine éventuelle est de 110cm minimum.

La porte éventuelle, automatique et coulissante, présente un libre passage de 90cm

L'ascenseur est réglé pour que sa mise à niveau s'effectue parfaitement de plain-pied.

Art. 415/8 : Boîtes aux lettres

Lorsque des boîtes aux lettres sont mises à la disposition du public, l'ouverture se situe à une hauteur comprise entre 85 cm et 90cm du sol.

Art. 415/10 : Toilettes et locaux sanitaires

La cabine est accessible sans verrouillage de l'extérieur et ne doit pas être strictement réservée.

La hauteur du siège est à 50cm du sol ; si un socle est utilisé pour sa mise à hauteur, celui-ci ne dépasse pas le profil de la cuvette.

Des poignées rabattables indépendamment l'une de l'autre sont prévues à 35cm de l'axe de la cuvette. Ces poignées sont situées à 80cm du sol et ont une longueur de 90cm.

La porte est munie à l'intérieur d'une lisse horizontale fixée à 90cm du sol.

Le lavabo est de type PMR

Le bord supérieur du lavabo est situé au maximum à 80cm du sol.

Plusieurs points sont à vérifier à un stade ultérieur :

Art. 415 : Parkings

Ces emplacements sont signalés (horizontalement (= logo et peinture au sol) et verticalement (= panneau E9A))

Art. 415/3 : Cages d'escaliers

les marches sont antidérapantes et le palier caractérisé par un changement de ton contrasté

Art. 415/5 : Ascenseur et élévateur

Les systèmes d'appel et de commande sont perceptibles par toutes personnes handicapées, à l'aide de dispositifs lumineux et vocaux, si nécessaire.

L'ascenseur ou l'élévateur n'est pas verrouillé, sans préjudice de l'application de règles de sécurité. Une double série de boutons de commande est prévue :

La première série, à hauteur habituelle, comporte des inscriptions en braille et les touches ne sont pas du type digital

La deuxième série ainsi que le téléphone éventuel, sont disposés horizontalement à une hauteur comprise entre 85 et 90cm du sol

Les boutons mesurent minimum 3cm

Le téléphone est muni d'un dispositif visuel signalant aux personnes sourdes qu'un interlocuteur est à l'écoute

Pour des raisons de sécurité à l'égard des enfants le bouton « STOP » se situe à 130cm du sol

Un signal auditif et lumineux indique le passage d'un étage

Avis favorable »

- Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM): que son avis sollicité en séance du 26 mars 2024 est favorable conditionnel et est libellé comme suit :

« Considérant que Monsieur Mohammed IASIR, Rue Alnoir, 11 à 5190 Jemeppe-sur-Sambre, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien situé Rue des Foulons, 18 à 5032 MAZY, cadastré division 10, section D n°81F et ayant pour objet « démolition d'une habitation et construction d'un immeuble mixte (10 cabinets médicaux + conciergerie) » ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communale contre

récépissé daté du 07 novembre 2023 ;

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 22 décembre 2023 ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du Plan de Secteur (PdS) de NAMUR adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural audit plan ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du Schéma de Développement Communal (SDC) adopté par arrêté ministériel du 23 juillet 1996 (M.B. du 5 septembre 1996) ; que le bien est situé en unité d'habitat à caractère rural à vocation résidentielle prioritaire, audit schéma ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du Guide Communal d'Urbanisme (GCU) adopté par arrêté ministériel du 23 juillet 1996 (M.B. du 5 septembre 1996) ; que le bien est situé en espace bâti périurbain audit guide ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du Guide Régional d'Urbanisme (GRU) ;

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 pour les motifs suivants :

- Art. D.IV.40 les demandes impliquant un ou plusieurs écarts ..., aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides ...;

Le projet s'écarte du GCU sur les points suivants :

- front de bâtisse non conforme;*
- hauteur sous corniche et sous acrotère (5,60m) supérieure à 5,00m;*
- hauteur sous acrotère du volume secondaire supérieure à celle du volume principal;*
- toiture plate sur le volume secondaire au lieu de à versant(s);*
- utilisation de 3 matériaux d'élévation au lieu d'un seul;*
- matériau d'élévation en ardoises non conforme;*
- matériau de toiture plate non conforme.*

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 09 janvier 2024 au 29 janvier 2024 conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant que la CCATM s'est réunie le 26 mars 2024 pour examiner la demande susvisée ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme porte sur la démolition d'une habitation unifamiliale ainsi que sur la construction d'un immeuble composé de 10 cabinets médicaux et d'une conciergerie ;

Considérant que le projet se développe parallèlement à la rue des Foulons sur une parcelle située à l'intersection avec la chaussée de Nivelles ; que celle-ci présente une forme triangulaire avec une déclivité importante ponctuellement ;

Considérant que le projet se compose de 2 volumes principaux se développant sur 2 niveaux et couverts par des toitures à 2 versants ; que ces 2 volumes sont reliés entre eux par un volume d'articulation se développant également sur 2 niveaux et couvert par une toiture plate ;

Considérant qu'au niveau des matériaux d'élévation, il est prévu une brique de ton rouge-brun sur les volumes principaux et du crépi de ton blanc sur le volume d'articulation ;

Considérant que des plans modificatifs ont été introduits par le demandeur afin de répondre à certaines remarques formulées par le Collège communal, notamment en ce qui concerne le parking et la justification d'un tel projet à cet endroit ;

Considérant que le parking proposé dans les plans modificatifs paraît suffisant et permettra d'absorber l'ensemble du stationnement induit par l'activité ;

Considérant qu'en ce qui concerne la justification du projet, à savoir 10 cabinets médicaux, le demandeur de permis a précisé qu'il existait une telle demande à Mazy et ses environs ;

Considérant que la commission n'a pas de remarques à formuler au projet ; qu'elle souhaite par contre attirer l'attention du demandeur sur la stabilité des futures constructions vu que le bâtiment à démolir a subi de nombreux désordres structurels ;

Pour les motifs précités,

DECIDE, à l'unanimité :

La Commission Consultative d'Aménagement du Territoire et de Mobilité émet un avis favorable au projet présenté tout en attirant l'attention du demandeur sur la stabilité des futures constructions vu les désordres structurels constatés dans le bâtiment à démolir. »

Considérant que le rapport des actes et travaux projetés joint aux plans modificatifs et libellé comme suit :

« Voici les éléments modifiés suivant les avis des différentes instances

1. Égouttage: Placement d'une fosse septique by-passable + un clapet anti-retour avant le raccordement à l'égout public.

2. PEB: Le PEB a été modifié et envoyé à Mme Guissard qui a approuvé les nouveaux documents.

3. Alignement : Avis favorable de l'aménagement du territoire.

4. Officier préventionniste: Le bâtiment est réalisé avec des matériaux stables au feu répondant aux normes en vigueur. Les portes RF sont indiquées au plans. Les portes d'entrées, de secours et local compteurs/poubelles sont ouvrante vers l'extérieur.

5 ASBL Plain-Pied Les portes des cabinets 1,5,6 et 10 ont été modifiées afin d'obtenir 50cm de mur du côté de la poignée. Les places PMR (en pavés béton) sont au niveau de la voirie avec une pente de moins de 2% et la rampe menant des places à l'entrée est de 2%. Elle sera équipée d'une main courante double à 75cm et à 90cm. Au-dessus de l'escalier, un revêtement au sol avec relief sur 50cm. La main courante est prolongée à 40cm à l'origine et à l'arrivée. Ces points seront à réaliser lors de l'exécution.

6. SWDE : Avis favorable sous condition — ok pour le raccordement.

7. Mobilité: Le niveaux des seuils des deux entrées est situés à 25cm plus haut que le niveau de la voirie (cfr. Coupe et implantation). Pour ce qui est du niveau du pied situé à plus moins de 20cm plus haut par rapport à la chaussée, cela est impossible vu la configuration du terrain. Le côté droit sera enterré mais des aménagements extérieurs seront prévus afin de diriger l'eau à l'opposé du bâtiment. Les parkings (face au bâtiment) seront avec une pente montante vers le bâtiment de manière à diriger les eaux vers la voirie. L'entrée du parking principal (à droite du bâtiment) est en pente vers l'arrière, il suit le terrain naturel. Un avaloir sera placé afin de récupérer les eaux et éviter le ruissellement vers les cabinets médicaux. Pour ce qui est du côté gauche et afin d'éviter l'écoulement des eaux chez le voisin, un fossé parabolique sera créer pour diriger les eaux vers l'arrière, parallèlement au pignon.

En ce qui concerne les parkings, il est prévu 24 places - 2 pour la conciergerie, 2 pour les PMR, 20 pour les cabinets médicaux. Le calcul du service est erroné. Il n'y aura pas trois patients/heure/spécialiste. Au maximum 2 patients/heure. De plus, les cabinets seront utilisés par des spécialistes qui exercent à l'hôpital et ces cabinets seront un supplément à leurs consultations. On peut donc imaginer que les 10 cabinets ne seront pas utilisés en même temps avec une fréquence maximum. Le parking principal ainsi que les place 3-4-5 et 6 seront réalisées en dalles engazonnées afin de conserver l'aspect végétal du site.

Un parking vélos est prévu, d'une surface de 14 m², en bas du parking principal.

8. Axe de ruissellement: Le terrain n'est soumis à aucun axe de ruissellement. Néanmoins, il est prévu de placer, devant les parkings, une haie afin de retenir l'eau si elle devait s'écouler de la voirie. La parcelle sera également bordée d'une haie et des arbres seront placés sur la parcelle. Ces éléments végétaux retiendront et absorberont les eaux de surface et d'écoulement.

Pour ce qui est des 30 cm de différence entre le niveau 0.00 et les abords, il est impossible d'y arriver. La parcelle est en forte déclivité vers l'arrière, plus nous surélevons le bâtiment, plus grand est la différence à l'arrière entre les terrasses et le niveau naturel du sol. Les abords sont réalisés de manière à diriger les eaux à l'opposé des façades. Pour la façade avant, les parkings penchent vers la rue, pour la façade arrière, le terrain naturel est en pente vers l'arrière de la parcelle, les eaux sont donc dirigées naturellement à l'opposé. Pour le pignon de gauche, création d'un fossé afin de diriger les eaux vers l'arrière sans toucher la façade latérale gauche. Pour le pignon de droite, les eaux sont dirigées vers le bas du parking dans un avaloir.

Les parkings (hormis les places PMR) sont réalisés en matériaux drainants.

9 Affectation du bâtiment : Monsieur lasir a été contacté par des spécialistes (Cardiologues et radiologues) de Braine-l'Alleud qui étaient intéressés par sa parcelle afin d'y créer un centre médical. C'est suite à cela que M. lasir a décidé d'introduire lui-même un projet et ensuite le louer ou le vendre à ces spécialistes. Ensuite en étudiant les alentours, il s'est aperçu que « l'offre » en spécialistes et paramédical était pauvre dans la commune de Mazy, que les riverains devaient se rendre à Gembloux, à Namur ou dans le Brabant.

Étude : Nombre de médecins généralistes — 3 à la chaussée de Nivelles (on compte +-1 médecin/210 personnes — la commune compte +/-1171 habitants ce qui fait 390 personnes/ médecin).

Nombre de dentiste: 0 à Mazy

Nombre de Kiné : 3 praticiens à Mazy

Nombre de spécialistes : 0 à Mazy

Il est de plus en plus difficile d'obtenir des rendez-vous médicaux chez les spécialistes, les dentistes, les kinés et même chez le médecin généraliste. De plus en plus de docteurs attachés à un hôpital créent des structures afin de recevoir leurs patients en soirée ou le week-end qui peinent à obtenir une consultation en journée à l'hôpital. »

Analyse des plans modificatifs

Considérant que le demandeur a justifié son projet par la demande de certains praticiens de pouvoir ouvrir des cabinets médicaux à Mazy ;

Considérant le formulaire de déclaration PEB initiale a été validé par le service énergie ;

Considérant que l'ASBL plain-pied a formulé un avis favorable aux plans modificatifs ; que le demandeur est invité à tenir compte des remarques formulées pour les points non visibles sur les plans ;

Considérant que la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité a pris connaissance des plans modificatifs en sa séance du 26 mars 2024 et a formulé un avis favorable ;

Considérant que dans son avis, la commission attire l'attention du demandeur sur la stabilité des futures constructions vu les désordres structurels constatés dans le bâtiment à démolir ;

Considérant que le demandeur a placé une fosse septique by-passable conformément à la demande du service travaux ;

Considérant que la configuration du parking a été revue afin d'en augmenter la capacité ; qu'il est à présent prévu au total 24 places de stationnement sur domaine privé contre 18 dans la version précédente ;

Considérant que le service mobilité a analysé les plans modificatifs et estime que ce nombre est toujours insuffisant que pour pouvoir absorber l'ensemble de la demande en stationnements induite par l'activité ;

Considérant que comme développé dans la délibération prise en séance du 08 février 2024, il convient d'appliquer un coefficient de correction vu que 32 places constituent un scénario maximaliste qui ne devrait se produire que ponctuellement ; qu'en outre, il y a lieu de relever l'impossibilité technique d'ajouter davantage de parkings sur la parcelle ;

Considérant par contre que la remarque relative à la zone de recul des places en épis est pertinente et qu'il convient de prévoir au minimum 4 mètres de recul ;

Considérant de même que le demandeur est invité à prévoir l'installation de quelques bornes de rechargements électriques sur les parkings privés ;

Considérant qu'un abri vélos de 14 m² permettant d'accueillir ± 10 vélos a été aménagé en relation directe avec le projet ; que néanmoins, la profondeur de celui-ci est insuffisant et qu'il convient de prévoir un minimum de 2,00 mètres ;

Considérant que les remarques relatives à l'aménagement des abords et à la gestion des eaux de pluies ont été prises en compte par le demandeur ;

Considérant que moyennant les remarques relatives à la mobilité, les plans modificatifs répondent aux remarques listées dans la délibération datée du 08 février 2024 ;

Avis du Fonctionnaire délégué

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué ;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 26 avril 2024 est **favorable conditionnel** ;

Que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le livre 1er du Code de l'environnement ;

Considérant que Monsieur Mohammed IASIR a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à rue des Foulons, 18 5030 GEMBOUX cadastré GEMBOUX-S-ORNEAU 10 DIV Section D N° 81 F et ayant pour objet démolir une habitation et construire un immeuble mixte (10 cabinets médicaux + conciergerie) ;

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 27/12/2023 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 26/04/2024 ;

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

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.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables 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.62 du livre 1er 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 le bien est repris au plan de secteur de Namur approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 en zone d'habitat à caractère rural ;

Considérant que la commune de Gembloux est couverte par un Schéma de Développement Communal

adopté le 07/02/1996 ;

Considérant que le bien est repris en espace bâti péri urbain au Guide Communal d'Urbanisme approuvé le 23/07/1996 ;

Considérant que le bien est situé le long d'une voirie régionale ;

Considérant que le bien jouxte une conduite de type VIVAQUA ;

Considérant que la demande s'écarte du Contenu à valeur indicative d'un guide pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- front de bâtisse;

- hauteur sous corniche et sous acrotère;

- hauteur sous acrotère du volume secondaire supérieure à celle du volume principal;

- toiture plate et matériau, '

- ardoise en parement;

- utilisation de 3 matériaux d'élévation ;

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

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 09/01/2024 au 29/01/2024 ;

Considérant que cette annonce de projet n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation ;

Considérant que le projet consiste à démolir une habitation isolée vétuste, et à construire à sa place un ensemble de cabinets médicaux avec un logement pour concierge;

Considérant que le projet se compose de deux volumes principaux alignés, et d'un volume de liaison à toit plat;

Considérant qu'un petit volume "abri vélos" est également construit sur la droite du bâtiment principal;

Considérant que les matériaux de parement principaux sont la brique de ton rouge-brun et le crépi de ton blanc pour le petit volume;

Considérant que c'est la déclivité de la parcelle qui induit une implantation en deçà de l'alignement; que c'était déjà le cas de l'habitation existante sans que cela ne crée de nuisance;

Considérant que la hauteur sous corniche un peu plus haute que prescrit est aussi générée par la déclivité de ce côté de la parcelle; que cela n'aura pas d'impact sur l'ensemble du paysage;

Considérant que le volume de jonction présente une hauteur sous acrotère plus importante que le niveau de corniche des volumes qu'il relie; que cela peut être accepté vu son petit gabarit et la nécessité de relier les étages également;

Considérant que le choix d'une toiture plate permet d'atténuer l'importance de ce volume de liaison;

Considérant cependant que la forme de la façade de ce volume engendrée par sa hauteur n'est pas harmonieuse et que pour éviter de faire ressortir le surplus dépassant la toiture en pente, mieux vaut utiliser un parement soit identique au parement des volumes principaux, soit un parement sombre de préférence assorti aux ardoises, à faire approuver par le service urbanisme communal;

Considérant que le parement en ardoises se justifie techniquement et pour son aspect discret; qu'il peut être accepté;

Considérant donc que la juxtaposition de ces différents matériaux peut être acceptée à condition de revoir la teinte de parement du volume de liaison;

Considérant que le projet doit être strictement conforme aux articles 414 et 415 du GRU concernant l'accessibilité PMR;

Considérant que le projet ne compromet pas la destination de la zone ni son caractère architectural;

Pour les motifs précités,

Émet un avis favorable au projet présenté, aux conditions suivantes :

- les façades du volume de liaison recevront un parement soit identique au parement des volumes principaux, soit de teinte sombre de préférence assortie aux ardoises, à faire approuver par le service urbanisme communal;

- le projet sera strictement conforme aux articles 414 et 415 du GRU concernant l'accessibilité PMR. »

Pour les motifs précités,

DECIDE à l'unanimité :

Article 1er : Le permis d'urbanisme sollicité par _____ est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- *les façades du volume de liaison recevront un parement soit identique au parement des volumes principaux, soit de teinte sombre de préférence assortie aux ardoises, à faire approuver par le service urbanisme communal;*
- *prévoir une zone de recul arrière de 4 m minimum pour les places en épis ;*
- *augmenter la profondeur de l'abri vélos à minimum 2,00 mètres ;*
- *prévoir l'installation de quelques bornes de rechargements électriques sur les parkings privés ;*
- *se conformer à l'avis formulé par l'ASBL plain-pied en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et respecter strictement les articles 414 et 415 du guide régional d'urbanisme ;*
- *se conformer strictement à l'avis formulé par l'officier préventionniste ;*
- *prendre connaissance de l'avis formulé par la SWDE en ce qui concerne le raccordement ;*
- *se conformer à l'avis formulé par le Service Public de Wallonie – Mobilité infrastructures ;*

- *prendre toutes les mesures préventives nécessaires dans l'aménagement des abords : mise en place de sols drainants, de zones tampons et d'infiltration, de plantations diverses, de fossés ou chenaux enherbés laissant s'écouler l'eau vers l'aval, de bassins enterrés, zones incurvées dans le jardin, noues d'infiltration, ... ;*
- *veiller à ce que le niveau du rez-de-chaussée soit de + 30 cm par rapport au niveau des abords extérieurs à l'exception de l'accès au bâtiment qui doit respecter les articles 415 et 415 du GRU ;*
- *placer un clapet anti-retour afin de protéger le bâtiment contre le refoulement des égouts ;*
- *prendre des mesures visant à ne pas renvoyer les eaux vers les parcelles voisines ; que l'article 3.129 - Écoulement d'eaux entre fonds voisins du Code Civil doit être strictement respecté ;*
- *gérer les eaux de ruissellement sur la propriété de manière à ce que celles-ci ne se répandent pas sur le domaine public ;*
- *limiter autant que possible le rejet des eaux pluviales dans l'égouttage public en favorisant un rejet sur la parcelle concernée ;*
- *proscrire l'utilisation de matériaux aux emplacements de stationnement qui sont susceptibles de se répandre sur le domaine public tout en prévoyant un matériau perméable.*
- *prévoir la plantation de haies et d'arbustes composés d'essences régionales en faveur de la biodiversité dans les 6 mois de l'achèvement des travaux et transmettre des preuves photographiques attestant de la mise en œuvre de ces conditions aux services environnement et urbanisme de la Ville ;*
- *évacuer entièrement les terres de déblai du terrain ;*
- *présenter, avant achat, un échantillon des matériaux d'élévation à l'approbation du service Urbanisme ;*
- *munir les baies d'étage ouvrantes avec seuils inférieurs à 80 cm du plancher, d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre les éléments sont inférieurs à 10 cm ;*
- *munir toute surface de plancher accessible situé à plus d'un mètre du sol, d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre les éléments sont inférieurs 10 cm ;*
- *munir de garde-corps toute surface accessible présentant un risque de chute conformément aux normes en vigueur (NBN B 03-004, ...) ;*
- *respecter strictement le Code Civil ;*
- *respecter les critères minimaux de salubrité ;*
- *se conformer au Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;*
- *se conformer à la réglementation relative à la Performance Énergétique des Bâtiments*

(PEB) ;

- *introduire une déclaration environnementale de classe 3 pour les activités classées ;*
- *si le projet prévoit la mise en place d'une pompe à chaleur, celle-ci devra obligatoirement s'implanter à un endroit ne créant aucune nuisance sonore pour le voisinage (éviter d'orienter la PAC vers les habitations voisines).*

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, au Fonctionnaire délégué et à l'auteur de projet.

Article 3 : Expédition de la présente décision est transmise aux instances consultées pendant la procédure, à savoir :

- *SPW MI - Direction des Route de Namur*
- *SWDE*
- *Zone de secours NAGE (officier préventionniste)*

Article 4 : Le titulaire du permis fournira au Collège communal, 20 jours avant le commencement des travaux, un plan d'implantation coté reprenant les limites du terrain, les chaises délimitant la future construction, les repères de niveaux ainsi que deux points de référence fixes permettant un contrôle à posteriori. Ce plan sera dressé et signé par un géomètre et sera signé par le demandeur, le maître d'œuvre et l'entreprise qui exécute les travaux.

Conformément aux dispositions réglementaires, les travaux de constructions nouvelles ou d'extension de construction ne pourront débiter qu'après réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis.

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.

Article 5 : Le titulaire du permis constituera un cautionnement bancaire de 1250 euros auprès de sa banque ou de la caisse des dépôts et consignations (<http://eservices.minfin.fgov.be/edepo>). Le titulaire du permis transmettra au Collège communal, au plus tard 20 jours avant le commencement des travaux, les pièces justificatives prouvant que le cautionnement a bien été effectué.

Le titulaire du permis fera réaliser par le service Urbanisme, au plus tard 20 jours avant le début des travaux, un état des lieux préalable et contradictoire de la voirie.

Article 6 : La déclaration PEB finale est établie par le responsable PEB et signée par celui-ci et le déclarant. Elle est adressée par le déclarant, par envoi, au Département de l'Energie et du Bâtiment durable du SPW TLPE dans les douze mois de l'occupation du bâtiment ou de l'achèvement du chantier. La survenance du premier de ces deux événements constitue le point de départ du délai de douze mois.

Article 7 : Le titulaire du permis sollicitera le Collège communal en vue de l'attribution de numéro(s) de police pour le(s) bâtiment(s) octroyé(s), via le service Logement de l'Administration communale.

Article 8 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Gembloux, le 30 mai 2024

Par le Collège communal,

La Directrice générale



Vinciane MONTABRIOL



Le Député-Bourgmestre



Benoît DISPA

Extrait du Code du Développement 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.

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 début des travaux

Art. D.IV.71

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

Indication de l'implantation des constructions nouvelles

Art. D.IV.72

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

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

Constat de l'exécution des conditions ou des charges d'urbanisme et responsabilité décennale

Art. D.IV.74

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

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

Art. D.IV.75

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

Péremption 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 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 245 du Code wallon du patrimoine ;
- 3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet

d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

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

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

Retrait de permis

Art. D.IV.91

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

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

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

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

Cession du permis

Art. D.IV.92

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

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

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

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

Renonciation au permis

Art. D.IV.93

§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.

