



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 10 février 2022

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Réf. 21/PU/75

Le Collège communal de Chastre,

Sont présents : CHAMPAGNE Thierry, le Bourgmestre, Président
HENKART Thierry, COLIN Stéphane, BRISON Christine, CARDOEN Frédéric, Echevins
COLOT Jacqueline, Présidente du CPAS
THIBEAUX Stéphanie, Directrice générale

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

Vu le Code du droit de l'Environnement ;

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

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

Considérant que Madame [REDACTED] demeurant [REDACTED] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Avenue du Castillon, 36A et 36B, cadastré Division 1, section B n°275S et ayant pour objet : la construction de deux habitations mitoyennes ;

Considérant que la demande complète de permis d'urbanisme a été adressée à l'administration communale et reçue par celle-ci le 05 octobre 2021 ;

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 22 octobre 2021 ;

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

Considérant que le Collège communal a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ;

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 10 février 2022

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 a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que, en effet, au regard de la nature du projet qui se rapporte à la construction de deux habitations mitoyennes, il n'est pas à craindre d'impact sur la nappe phréatique ni le réseau hydrographique ; que le projet ne prévoit du reste pas l'établissement de volume en sous-sol ;

Considérant qu'il n'est dès lors pas à craindre d'impact sur l'érosion non plus ;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet supplémentaire, ni impact quantifiable sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines, par rapport à la situation existante ; que les eaux captées par la toiture sont dirigées vers une citerne à eau de pluie de d'une capacité de 10.000 litres par logement ; que les eaux usées sont dirigées vers l'égout public présent dans la rue ;

Considérant que le projet n'est pas consommateur de ressources naturelles, sauf en ce qui concerne les matériaux nécessaires à sa propre réalisation et l'emprise au sol du bâtiment et des accès ;

Considérant que le projet ne produira pas de déchets autres que ceux nécessités par sa réalisation et les déchets générés par la consommation des occupants de l'immeuble ;

Considérant que le projet ne générera pas de pollution autre que celle issue d'un usage résidentiel normal ;

Considérant qu'au regard de sa localisation, dans une rue déjà bordée de maisons unifamiliales, l'incidence du projet sur l'homme, la faune, la flore, est marginale ;

Considérant que telle que décrite, l'incidence du projet quant aux éventuels rejets dans le sol, l'eau et l'air correspondent aux normes et standards pour ce type de projet résidentiel ;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un site Natura 2000 ou d'une réserve naturelle ; qu'il ne se situe pas à proximité d'une zone sensible du point de vue environnemental ; que du reste, son impact sur l'environnement est très limité ;

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

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère villageois – centre (Chastre – Blanmont) au schéma de développement communal, anciennement schéma de structure communal de la commune de Chastre, entré en vigueur le 13 avril 2009, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 10 février 2022

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien immobilier exposé à un risque naturel d'inondation : comprise dans une zone soumise à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau – aléa faible – par débordement du cours d'eau ;
- à un bien longé par un cours d'eau de 2ème catégorie ;
- un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Dyle-Gette qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que les services ou commissions suivants ont été consultés :

- SPW DGO3 - DGARNE - Cellule GISER,
- Province du Brabant wallon - Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables,
- Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement du Patrimoine et de l'Energie,
- InBW ;

Vu l'avis favorable de la Cellule Giser daté du 24 novembre 2021 et libellé comme suit :

Sur base du dossier, des éléments mis à notre disposition et des données disponibles, le projet ne semble pas soumis à un risque naturel majeur d'inondation par ruissellement.

Il ne fait pas obstacle au ruissellement, ne dévie pas les écoulements vers les fonds voisins et n'aggrave pas la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs ;

La cellule GISER émet dès lors un avis favorable ;

Vu l'avis de l'InBW daté du 17 novembre dernier et rédigé comme suit :

L'In BW autorise à raccorder les eaux usées du bien précité dans le regard de visite RV 950 ou 940 (cf plan en annexe), à la condition de respecter les quelques prescriptions décrites ci-dessous :

- *les eaux pluviales seront séparées des eaux usées ;*
- *les eaux usées uniquement seront raccordées dans le RV 950 ou 940*
- *le percement de la CV se fera à la scie à cloche en dehors des échelons d'accès, un cimentage hydrofuge sera appliqué à l'intérieur et extérieur de la CV ;*
- *un tuyau de chute dirigera les eaux usées dans la CV jusqu'à 30 cm de la cunette;*
- *prévoir le placement d'un clapet anti-retour visitable à l'amont du collecteur ;*
- *Monsieur Ronald Colqhoun (Tél. : 0495/91.24.70) devra être averti de la date de raccordement, la tranchée au droit du raccordement au collecteur ne pourra être remblayée qu'après vérification de la bonne exécution des travaux par in BW.*
- *les eaux pluviales devront, quant à elles, être récupérées par une citerne d'eau de pluie dont le trop-plein sera infiltré (nous recommandons la réutilisation de l'eau de pluie pour les points ne nécessitant pas d'eau potable). Nous notons les conclusions du rapport GEOTEC stipulant que l'infiltration n'est pas possible à faible profondeur toutefois celle-ci peut se faire à une profondeur plus importante (d'autant plus que la nappe phréatique n'est pas à faible profondeur). Par conséquent, nous recommandons d'étudier l'infiltration par un puits perdu.*

A toutes fin utiles, un collecteur traverse la parcelle concernée et il est rappelé à toutes fins utiles qu'il est strictement interdit, à moins de 1,5 mètres de part et d'autre de l'axe du collecteur de :

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 10 février 2022

- Planter et ériger des bâtiments ;
- Procéder à des fouilles ;
- Modifier le relief du sol ;
- Entreposer du matériel ou garer des véhicules ;
- Effectuer des remblais ;
- Circuler avec des véhicules de + de 10 T de charge utile ;

Considérant que le projet prévoit la construction de deux habitations unifamiliales mitoyennes présentant les caractéristiques suivantes :

Superficie bâtie : ± 70m² au sol par habitation + locaux poubelles 2 x 6m²

Matériaux : briques de ton brun-rouge et de ton brun plus foncé et toitures en tuiles plates de ton gris anthracite

Gabarit : Rez-de-chaussée + 1 étage + toiture à double versants

Hauteur : 5,04 à la corniche et 8,66m au faîte (par rapport au niveau du rez-de-chaussée) ;

Considérant qu'un car-port est adjoint à chaque maison, avec une toiture plate végétalisée ;

Considérant que le projet présente toutes les qualités architecturales lui permettant de s'intégrer au cadre bâti environnant (matériaux, gabarit, implantation, toiture, verticalité des baies,...) ;

Considérant que les constructions s'implantent au niveau du terrain là où il est le plus haut, soit avec un remblai allant jusqu'à plus de 0,80m au point opposé ; que ce remblai permet de préserver les constructions des risques d'inondation par débordement du cours d'eau traversant la parcelle ;

Considérant que le dossier comporte un rapport d'étude de perméabilité du sol duquel il ressort que la faible perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration des eaux de pluies à faible profondeur, qu'il conviendra dans ce cas de soit évacuer les eaux de pluie dans le cours d'eau moyennant autorisation du gestionnaire de cours d'eau, soit dans un puits perdant comme le conseil l'InBW ;

Vu l'avis préalable favorable du Collège communal daté du 16 décembre 2021 pour les motivations repris ci-dessus ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 20 décembre 2021 ; que son avis est réputé favorable par défaut en vertu de l'article D. IV.39 du Code ;

Considérant que l'avis du Collège Provincial nous a été transmis le 17 décembre 2021 ; que ce avis est favorable conditionnel et rédigé comme suit :

« Suite à votre demande d'avis du 28 octobre 2021 (le cachet de la poste faisant foi), réceptionnée par notre administration le 29 octobre 2021, concernant le dossier repris en objet, nous vous informons que nous émettons un avis favorable conditionnel à l'encontre de ce dossier, condition expliquée ci-dessous.

Le bien est situé en bordure du cours d'eau non navigable « L'Orne », n° 2.218, classé en 2° catégorie. Les constructions projetées sont situées à plus de 6 mètres du cours d'eau. Ce recul de la zone constructible par rapport au cours d'eau est suffisant.

En effet, le Code de l'Eau stipule en son article D.43 que « Les riverains, les usagers et les propriétaires d'ouvrages sur les cours d'eau non navigables :

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 10 février 2022

1° livrent passage aux agents de l'administration, aux ouvriers, aux engins nécessaires pour l'exécution des travaux et aux autres personnes chargées de l'exécution de travaux ou d'études ;

2° laissent déposer sur leurs propriétés, sur une bande de six mètres, à compter de la crête de berge, les matières enlevées du lit du cours d'eau, ainsi que les matériaux, l'outillage et les engins nécessaires pour l'exécution des travaux.

§2. Aucune indemnité n'est due aux riverains, aux usagers et aux propriétaires d'ouvrages en raison du dépôt des matières provenant des travaux d'entretien et de curage, sur leurs propriétés, sur une bande de six mètres, à compter de la crête de berge. [...] »

L'application de cette disposition nécessite donc le respect d'une distance de 6 mètres entre la crête de berge et toute construction afin garantir une servitude d'accès au cours d'eau pour le gestionnaire pour la réalisation des travaux d'entretien, de curage et de réparation des cours d'eau. Cette précaution est également nécessaire en ce qui concerne la stabilité des berges (intégrité du cours d'eau) et des bâtiments.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette parcelle est partiellement située en zone d'aléa d'inondation faible, mais que le projet l'est entièrement selon la carte « aléa inondation par débordement et ruissellement » approuvée par l'AGW du 4 mars 2021.

L'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau comprend les zones dans lesquelles des inondations sont susceptibles de se produire, de façon plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement naturel de cours d'eau. La carte de l'aléa d'inondation représente donc des zones où il existe un risque d'inondation, même aux endroits où aucune inondation n'est historiquement connue. Inversement, l'absence d'une zone d'aléa sur la carte ne peut garantir qu'une inondation ne s'y produira jamais. Cette carte ne concerne pas les inondations trouvant leur origine dans le refoulement d'égouts, la remontée de nappe phréatique ou tout phénomène apparenté. La valeur de l'aléa inondation est issue de la combinaison des valeurs de récurrence et desubmersion.

Un aléa « faible » concerne un risque d'inondation dont la récurrence est rare (moins d'une fois tous les 25 ans) et dont la submersion possible est inférieure à 1,30 mètre.

Il y aurait lieu de recommander à la demanderesse que la cote de tout niveau fonctionnel de l'habitation soit supérieure d'au moins 30 centimètres par rapport à la cote la plus élevée du terrain naturel au droit du bâtiment. Il y aurait lieu aussi de veiller à ce que le projet d'aménagement des abords ne prévoit pas de modification sensible du relief du sol et limite au maximum l'imperméabilisation du sol ainsi que la perturbation du stockage naturel des eaux de débordement du cours d'eau en cas de crue.

Dans ce cadre, en vertu de l'article D.IV.57 du CoDT, le permis d'urbanisme se doit d'être assorti de conditions particulières de protection des personnes, des biens et de l'environnement, par rapport à d'éventuelles inondations.

Lors des dernières inondations le terrain fut inondé, l'eau n'est pas venue directement de l'Orme mais de la route située en fond de parcelle ; elle est donc remontée depuis le, fond du jardin pour arriver au milieu des deux parcelles.

Le projet tient compte des dernières inondations, le niveau d'implantation des deux maisons a donc été déterminé en fonction de ces derniers événements. Les niveaux fonctionnels sont plus hauts que le niveau de la cote la plus élevée du terrain naturel au droit du bâtiment sur la gauche de 79 cm et sur la droite de 70 cm.

Au niveau de la maison de gauche, le terrain naturel est conservé. Des « L » en béton permettent de contenir les différences de niveau tant sur la partie avant que sur la partie arrière. Le niveau de vie reste ainsi à une hauteur suffisante pour ne pas être inondé.

Les vides ventilés quant à eux peuvent se retrouver remplis d'eau, des évacuations seront mises en oeuvre afin d'évacuer l'eau naturellement. Leurs fonctions sont dans ce cas bien remplies, ils jouent un rôle important et préservent ainsi la maison de tout problème d'humidité.

Par ailleurs, des recommandations de protection des constructions existantes en zone d'aléa d'inondation sont disponibles à l'adresse <http://www.wallonie.be/fr/publications/guideinondations>.

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 10 février 2022

Ce guide constitue un catalogue de bonnes pratiques à destination des particuliers vivant dans une zone où le risque d'inondation est réel. Il répertorie quantité de gestes simples, de petits travaux, d'aménagements pratiques, qui permettent de mieux se protéger en cas d'inondation.

En ce qui concerne l'évacuation des eaux usées, d'après les Plans d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH), le bien est repris en zone d'assainissement collectif. Il y a donc lieu de connecter l'évacuation des eaux usées des habitations au réseau d'égouttage public présent dans la rue, le cas échéant. Ce qui est prévu dans le projet.

L'installation de citernes d'eau de pluie de 10.000 L ainsi qu'une zone tampon de 5.000 L sont prévues pour chaque maison. Cette capacité est suffisante. Pour assurer la disponibilité d'un volume de rétention utile minimal de 5.000 L en cas de pluie abondante, il y aurait lieu de prévoir l'installation d'une citerne à double trop plein, afin de réserver la moitié du volume disponible à l'usage exclusif de tampon hydraulique, le solde étant destiné aux usages domestiques. Il y aurait lieu en outre de régler soigneusement l'ajutage du trop-plein inférieur afin de limiter le débit de fuite en période d'orage à 0,1l/s.

Pour information, toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux claires (pluviales, drains,...) et des eaux résiduaires, même si in fine ces eaux sont rejetées à l'égout unitaire. Lorsque c'est possible, il est recommandé de veiller à évacuer les eaux claires ailleurs que dans le réseau d'égouttage, même si celui-ci est unitaire, afin d'améliorer la qualité de l'épuration et limiter les surcharges de débit en période d'orage.

Les eaux pluviales ou de drainage ne peuvent être rejetées dans l'égout destiné à recevoir les eaux usées mais doivent être gérées par le biais de puits perdants, de drains dispersants, des voies artificielles d'écoulement ou d'eaux de surface, sauf interdiction spécifique (notamment zone de prévention de captage).

Lien vers la brochure réalisée par le CR Senne et Inbw concernant la gestion des eaux pluviales à la parcelle :

https://www.inbw.be/sites/default/files/images/espace_commune/gerer_ses_eaux_pluviales_en_milieu_urbain_ouvert-2018.pdf

Les trop-pleins des citernes d'eaux pluviales pourront être rejetés dans le cours d'eau moyennant une demande d'autorisation (travaux de modification du cours d'eau) à adresser au Collège provincial.

Il y a donc lieu dans le cadre de ce projet, d'introduire une demande d'autorisation écrite au Collège provincial accompagnée d'un plan de situation, d'une coupe et de plans détaillés des aménagements en bordure de cours d'eau, le tout imprimé en 5 exemplaires.

La délivrance de cette autorisation relève toutefois d'une police administrative indépendante de la présente demande de permis et l'une ne doit pas être conditionnée à l'autre. Cependant, la demanderesse aura besoin des deux autorisations pour exécuter les travaux.

Le projet n'a pas prévu de raccorder un exutoire reprenant les trop-pleins des citernes au cours d'eau. Vu l'installation d'une capacité tampon suffisante et la proximité du cours d'eau, l'exutoire peut également être connecté directement au cours d'eau moyennant une demande d'autorisation à adresser au Collège provincial à condition de respecter les conditions suivantes :

- 1. qu'il se situe à minimum 10 cm et maximum 20cm au-dessus du niveau normal de l'eau, et selon un axe de minimum 35° et maximum 90° (idéalement 45°) par rapport à l'axe d'écoulement ;*
- 2. qu'il soit installé de façon à garantir sa stabilité dans le temps et ne former aucune saillie qui rétrécirait la section d'écoulement du cours d'eau et constituerait un obstacle susceptible de retenir des embâcles ;*
- 3. que la berge soit renforcée, si nécessaire, par une tête en béton, en maçonnerie, en petit enrochement, gabions ou tout autre ouvrage de renforcement visant à renforcer la zone de fouille (sur la largeur de la tranchée augmentée de 30cm de part et d'autre) ainsi que la zone soumise à l'écoulement en provenance du tuyau de rejet.*

Compte tenu de ces éléments et des recommandations émises, un avis favorable conditionnel peut être réservé à la présente demande, la condition étant de prévoir un exutoire reprenant les trop-pleins des deux citernes à raccorder au cours d'eau.

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 10 février 2022

Pour les motifs précités ;

DECIDE

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par Madame Dubois Eveline pour la construction de deux habitations mitoyennes sur un bien sis Avenue du Castillon, 36A et 36B à 1450 Chastre, cadastré division 1, section B n°275S, est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

a) sans préjudice des conditions énumérées ci-après, se conformer aux plans n° 8/11 à 11/11 datés du 05/08/2021 établis par l'architecte Didier Marischal.

b) respecter les conditions suivantes :

1. Installer pour chaque habitation une citerne à eau de pluie d'au moins 10.000 litres, collectant les eaux pluviales provenant des toitures et raccordée à au moins un système d'utilisation domestique en état de fonctionnement, ainsi qu'une citerne tampon de 5.000 litres dont le débit de fuite de sortie sera limité à 0,1l/s.

Les eaux pluviales sont évacuées dans le cours d'eau traversant la parcelle moyennant l'autorisation à solliciter auprès du Collège provincial et dans le respect des conditions techniques suivantes :

- que le raccordement se situe à minimum 10 cm et maximum 20cm au-dessus du niveau normal de l'eau, et selon un axe de minimum 35° et maximum 90° (idéalement 45°) par rapport à l'axe d'écoulement ;

- qu'il soit installé de façon à garantir sa stabilité dans le temps et ne former aucune saillie qui rétrécirait la section d'écoulement du cours d'eau et constituerait un obstacle susceptible de retenir des embâcles ;

- que la berge soit renforcée, si nécessaire, par une tête en béton, en maçonnerie, en petit enrochement, gabions ou tout autre ouvrage de renforcement visant à renforcer la zone de fouille (sur la largeur de la tranchée augmentée de 30cm de part et d'autre) ainsi que la zone soumise à l'écoulement en provenance du tuyau de rejet.

2. Les eaux usées seront évacuées dans le collecteur de l'InBW au niveau des regards de visite RV 950 ou 940 (cf plan en annexe), à la condition de respecter les conditions techniques suivantes :

- les eaux pluviales seront séparées des eaux usées ;

- le percement de la CV se fera à la scie à cloche en dehors des échelons d'accès, un cimentage hydrofuge sera appliqué à l'intérieur et extérieur de la CV ;

- un tuyau de chute dirigera les eaux usées dans la CV jusqu'à 30 cm de la cunette;

- prévoir le placement d'un clapet anti-retour visitable à l'amont du collecteur ;

- Monsieur Ronald Colqhoun (Tél. : 0495/91.24.70) devra être averti de la date de raccordement, la tranchée au droit du raccordement au collecteur ne pourra être remblayée qu'après vérification de la bonne exécution des travaux par in BW.

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 10 février 2022

3. Un collecteur traverse la parcelle en sous-sol, il est strictement interdit, à moins de 1,5 mètres de part et d'autre de l'axe du collecteur de :
 - Planter et ériger des bâtiments ;
 - Procéder à des fouilles ;
 - Modifier le relief du sol ;
 - Entreposer du matériel ou garer des véhicules ;
 - Effectuer des remblais ;
 - Circuler avec des véhicules de + de 10 T de charge utile ;

4. Le cours d'eau longe la parcelle. Le propriétaire de la parcelle concernée aura l'obligation de
 - permettre le passage aux agents de l'administration, aux ouvriers, aux engins nécessaires pour l'exécution des travaux et aux autres personnes chargées de l'exécution de travaux ou d'études ;
 - laisser déposer sur leurs propriétés, sur une bande de six mètres, à compter de la crête de berge, les matières enlevées du lit du cours d'eau, ainsi que les matériaux, l'outillage et les engins nécessaires pour l'exécution des travaux.

Aucune indemnité n'est due aux riverains, aux usagers et aux propriétaires d'ouvrages en raison du dépôt des matières provenant des travaux d'entretien et de curage, sur leurs propriétés, sur une bande de six mètres, à compter de la crête de berge. [...] »

L'application de cette disposition nécessite donc le respect d'une distance de 6 mètres entre la crête de berge et toute construction afin garantir une servitude d'accès au cours d'eau pour le gestionnaire pour la réalisation des travaux d'entretien, de curage et de réparation des cours d'eau. Cette précaution est également nécessaire en ce qui concerne la stabilité des berges (intégrité du cours d'eau) et des bâtiments.

5. Réaliser les abords avec un revêtement perméable (parking et terrasse), non compris le gravier, soit avec des pavés perméables (ajourés) sur une fondation perméable (c'est-à-dire ni sable stabilisé, ni béton maigre).

6. En cas de réalisation d'un vide ventilé, celui-ci devra être inondable et vidangeable par le bas.

7. Le constructeur devra prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger les maisons en cas d'inondation du terrain par débordement du cours d'eau :
 - Colmater les gaines des réseaux (électricité, téléphone, eau, gaz...),
 - Eviter les bouches de ventilation situées sous le niveau inondable,
 - Utiliser des isolants thermiques retenant faiblement l'eau,
 - Installer des clapets anti-retour pour les canalisations d'eau sale,
 - Préférer des menuiseries en PVC ou en aluminium plutôt qu'en bois,
 - Mettre hors de portée le tableau électrique, les installations de chauffage et d'eau chaude,
 - Utiliser des revêtements de sol résistants à l'eau,
 - ...

8. Ne réaliser aucune autre modification de relief du sol que celles indiquées sur les plans du présent permis. Les terres excédentaires des déblais des fondations devront par conséquent être évacuées et ne pourront en aucun cas être étendues sur le terrain ;

9. N'abattre aucun autre arbre ou haie que ceux qui sont mentionnés sur les plans du présent permis ;

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 10 février 2022

f) fournir les garanties financières suivantes :

Avant tout début de travaux de construction de l'habitation, la preuve de la constitution d'une garantie bancaire de 14.188 € devra être transmise au service de l'Urbanisme.

Cette garantie sera libérée à la réception des travaux de voirie, une fois les travaux de construction de la maison terminés. Cette réception devra être sollicitée par le demandeur au plus tard 5 ans à dater de l'envoi du présent permis.

Article 2 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 3 : Le présent permis est délivré sous réserve des droits civils en cause.

Article 4 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

Délibéré en séance du Collège communal, le 10 février 2022

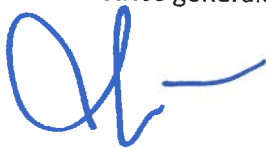
Par le Collège
La Directrice générale

Stéphanie THIBEAUX

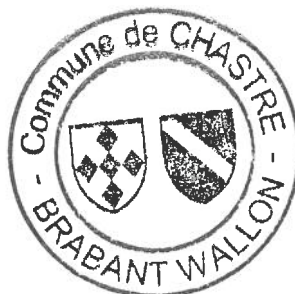
Pour le Bourgmestre,
L'Echevin délégué,
Stéphane COLIN

Pour expédition conforme :
Chastre, le **14 FEV. 2022**

Par ordonnance.
La Directrice générale



Stéphanie THIBEAUX



Pour le Bourgmestre,
L'Echevin délégué,



Stéphane COLIN

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 10 février 2022

10. Réaliser la plantation de 2 arbres haute ou moyenne-tige d'espèce indigène endéans l'année d'octroi du permis.
11. Mettre en œuvre des haies d'espèces indigènes feuillus en remplacement ou en renforcement des clôtures.
12. En cas d'utilisation d'une pompe à chaleur, il conviendra de le poser sur un socle isolé de la maison et de prendre les mesures adéquates pour éviter la propagation du bruit aux riverains.

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

1. Transmettre à l'administration communale et au fonctionnaire délégué, 15 jours avant le début des travaux, la notification de début des travaux visée à l'article D.IV.71 du CoDT via le formulaire ci-joint.
2. Transmettre à l'administration communale, 15 jours avant le début des travaux, un plan d'implantation reprenant les limites cotées du terrain, le levé topographique des repères visibles qui seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, des chaises délimitant la future construction, des repères de niveaux ainsi que des points de référence fixes situant avec précision les limites du terrain. Ce plan sera dressé par un géomètre-expert et contresigné par le demandeur.
3. Avant le début des travaux, un reportage photographique doit être envoyé par voie électronique à urbanisme@chastre.be. Ce reportage doit reprendre avec précision l'état de la voirie avant travaux sur toute la largeur du bien et inclure tout l'espace public : les bordures, la voirie et les trottoirs. A défaut, les dégradations seront facturées aux titulaires du permis.
4. Prendra à sa charge l'abaissement des bordures si le projet le requiert.
5. Respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique des bâtiments, et notamment le suivi de la procédure administrative (déclaration PEB finale).
6. Respecter la législation CertiBEau et prendre en sens contact avec un certificateur certibeau agréé par l'InBW.
7. Tous les raccordements impétrants (eau, électricité, gaz, téléphone, télédistribution) devront obligatoirement se faire via la plateforme Conect my home.

d) réaliser les charges suivantes :

Aménager le trottoir de 1,50m en pavés de béton de ton gris, sur l'espace public, sur toute la longueur de la parcelle B275S, soit également devant l'habitation située au n° 36. La sur largeur de l'espace public entre le trottoir et la limite de propriété sera enherbée et sera entretenue par les propriétaires des parcelles.

L'ensemble des travaux en domaine public devront :

- Respecter le CCT Qualiroute de la région wallonne,
- Respecter les normes PMR (pourcentage et longueur des rampes du trottoir),
- Être validé par le service travaux et mobilité (plans, coupe-types, métré estimatif, ...),
- Faire l'objet d'une constitution de garantie bancaire de 14 188€ (soit ± 120€ / m²).

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 10 février 2022

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

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

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

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

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

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

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

Art. D.IV.64

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

Art. D.IV.65

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 10 février 2022

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Art. D.IV.98

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

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

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

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

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

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

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

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

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

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

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou 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.

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 10 février 2022

Art. D.IV.75

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

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

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

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

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

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

Art. D.IV.82

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

Art. D.IV.83

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

Art. D.IV.84

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

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

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

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

§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

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 10 février 2022

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



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 10 février 2022

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.