

Province
du
Brabant Wallon

Arrondissement
de
Nivelles

Commune de LASNE



Wallonie



Commune de Lasne

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLEGE COMMUNAL PU-2024/087

Séance du 9 décembre 2024

Le Collège Communal,

Certificat de publicité : Certifie que l'avis annonçant la tenue de l'annonce de projet pour la demande de permis d'urbanisme introduite par la SRL DEACON DEACON, Rue du Couvent, 6 à 1380 LASNE pour la construction d'une habitation et l'aménagement des abords concernant un bien sis route de l'Etat à 1380 LASNE et cadastré 3ème Division / section C / n° 16 B ; a bien été publié du 23 octobre 2024 au 13 novembre 2024, conformément à l'article R.IV.40-2 du Code du Développement Territorial CoDT.

Procès - verbal de clôture d'annonce : Prend acte de la clôture d'annonce relative à l'objet repris sous rubrique dont il résulte que 1 lettre(s) de remarques et/ou réclamations a/ont été introduite(s) dont 0 pétition(s) regroupant, au total, 0 signatures ; ;

Décision :

- Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, plus particulièrement en ce qu'il fixe les attributions de la présente assemblée ;
- Vu le Code du Développement Territorial (CoDT) ;
- Vu le Livre 1er du Code de l'Environnement ;
- Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la SRL DEACON DEACON, Rue du Couvent, 6 à 1380 LASNE pour la construction d'une habitation et l'aménagement des abords concernant un bien sis route de l'Etat à 1380 LASNE et cadastré 3ème Division / section C / n°16 B ;
- Considérant que la demande de permis a été déposée à l'Administration communale en date du 30 juillet 2024 ;
- Vu le courrier, envoyé en date du 26 août 2024, signalant le caractère incomplet de la présente demande et invitant le demandeur à compléter son dossier ;
- Considérant que les compléments de dossier ont été apportés au dossier ; que ceux-ci ont été réceptionnés en date du 30 septembre 2024 ;
- 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 10 octobre 2024 ;
- Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles approuvé par AR du 01.12.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- Considérant que le Guide Régional d'Urbanisme (GRU) est applicable sur le territoire où est situé le bien ; (GRBSR/PMR/Enseigne)
- Considérant que le bien est situé en zone à options particulières, périmètre de villages et hameaux au Schéma de Structure communal (S.S.C.) ayant acquis valeur de Schéma de Développement communal (S.D.C) adopté par arrêté ministériel du 19 décembre 2000 et au Guide communal d'Urbanisme (G.C.U.) approuvé le 18 mai 2017 par le Ministre wallon et entré en vigueur le 02 juillet 2017 ;
- Considérant l'arrêté ministériel du 29/11/2004 faisant entrer la Commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme (MB. 03/01/2005) ;
- Considérant que le bien est implanté dans une zone de consultation de la DRIGM (présence de carrière souterraines) repris sur la carte du Service public de Wallonie - Zones de consultation de la DRIGM - Série (Date de mise à jour de la géodonnée : 15 sept. 2015) ;
- Vu que le bien est situé le long d'une voirie régie par le Service Public de Wallonie – Direction générale opérationnelle des routes et des bâtiments (Route de l'Etat) ;
- Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;
- Considérant que la notice est complétée en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

- Considérant que la présente demande introduite par la SRL DEACON DEACON consiste en la construction d'une habitation et l'aménagement des abords ; que l'étude de la notice d'évaluation au regard des critères de l'article D.66 du Code de l'Environnement (livre Ier) fait apparaître que la présente demande : - donnera lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols dans l'atmosphère, - donnera lieu à des rejets liquides dans les égouts, - donnera lieu à des rejets liquides sur ou dans le sol de type eaux pluviales et eaux de ruissellement, - ne supposera pas de captages, - ne produira pas de déchets, - provoquera des nuisances sonores (chantier - emménagement et déménagement des futures résidents), - ne portera pas atteinte à l'esthétique générale du site, - ne donnera pas lieu à des phénomènes d'érosion ;
- Considérant que, au vu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le demandeur signale que la présente demande s'intègre dans son cadre bâti : *« Le projet est conçu de manière à s'harmoniser avec son environnement, la typologie lasnoise est respectée. Le gabarit projeté est légèrement inférieur à celui de son voisin mitoyen de manière à s'intégrer au mieux dans le voisinage. De la même manière, la palette chromatique développée au sein du projet assure une homogénéité et une continuité des formes dans des matériaux traditionnels. Les matériaux des abords sont en accord avec ce qu'on peut trouver dans le quartier (pavés gris). Les perrons, marches et terrasses sont recouverts de pierre bleue. »* ;
- Considérant qu'il ne semble dès lors pas utile de solliciter la réalisation d'une étude d'incidences ;
- Considérant que la demande de permis a été soumise conformément à l'article R.IV.40-2 à une annonce de projet du 23 octobre 2024 au 13 novembre 2024 pour le(s) motif(s) suivant(s) : Le projet s'écarte des prescriptions urbanistiques d'un Guide Communal d'Urbanisme (Art.D.IV.40, alinéa 3 du CoDT) notamment et principalement en ce qui concerne : GRU et GCU : -1. Rapport façade/pignon du volume principal non-conforme: inférieur à 1,7 ; -2. Implantation du volume principal non-conforme: l'ouvrage n'épouse pas le plus étroitement possible le relief du terrain naturel / aucun volume n'est implanté sur l'alignement ; -3. Pente de toiture non-conforme: inférieur à 40° ; -4. Matériau de parement non-conforme: utilisation d'ardoise de ton gris ; GCU : -5. Zone de stationnement non-conforme: non dissimulé à la vue depuis l'espace public ; -6. Gabarit non-conforme: hauteur de la façade à rue supérieur à 5,5m / hauteur sous-faîte supérieur à 9,5m ; -7. Baies des élévations non-conformes: baie à dominante horizontale ; -8. Baies des toitures non-conformes: dimension supérieure aux châssis des fenêtres des élévations ; -9. Accès carrossable non-conforme: delta de hauteur entre les terrains naturel et projeté supérieur à 0,5m ;
- Considérant qu'une lettre de remarques et/ou de réclamations a été introduite ; qu'aucune réunion de concertation n'a été organisée ;
- Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :
- InBW. - assainissement : l'avis sollicité en date du 10 octobre 2024 et réceptionné en date du 07 novembre 2024 est favorable ;
- InBW. - distribution : l'avis sollicité en date du 10 octobre 2024 et réceptionné en date du 10 novembre 2024 est favorable conditionnel ;
- ORES : l'avis sollicité en date du 10 octobre 2024 est réputé favorable par défaut ;
- S.P.W. - DGO1 - DIRECTION DES ROUTES DU BRABANT WALLON : l'avis sollicité en date du 10 octobre 2024 et réceptionné en date du 13 novembre 2024 est favorable conditionnel ;
- Direction des Risques industriels, géologiques et miniers : l'avis sollicité en date du 10 octobre 2024 et réceptionné en date du 04 novembre 2024 est favorable conditionnel ;
- C.C.A.T.M. : l'avis transmis en date du 13 novembre 2024 est favorable ;
- Vu le permis d'urbanisme délivré conditionnellement le 29 janvier 2018 sous la référence PU-2017/094 par le Collège communal au demandeur pour la construction d'une habitation et l'aménagement de ses abords ;
- Considérant que le précédent permis n'a pas été mis en œuvre ;
- Considérant que la demande porte sur la construction d'une habitation et l'aménagement de ses abords ;
- Considérant que l'habitation projetée est composée d'un volume principal couvert d'une toiture à 2 pans égaux et implanté en léger retrait par rapport au bâtiment voisin ; que celle-ci met en œuvre la brique peinte en blanc comme matériau de parement, l'ardoise de ton gris comme matériau de bardage, la tuile de ton gris anthracite comme matériau de couverture, l'aluminium de ton gris perle comme matériau de garde-corps et le PVC de ton gris perle pour les menuiseries extérieures ;
- Considérant que la présente demande vise à aménager les abords de l'habitation projetée par la réalisation d'une zone d'accès et de stationnement en pavés béton devant l'habitation, par la construction d'un perron menant de la zone de stationnement au rez-de-chaussée et par le placement d'une terrasse en pierre bleue en façade arrière ;
- Considérant que la réalisation des aménagements à l'avant de l'habitation engendre des modifications du relief du sol ;
- Considérant que l'écart sollicité relatif au rapport façade/pignon du volume principal peut être autorisé dans la mesure où celui-ci a déjà été autorisé dans le précédent permis pour le motif suivant : *« [...] celle-ci peut-être accordée dans la mesure où le projet se situe dans un cœur villageois ; que les parcelles sont étroites et la plupart des habitations sont mitoyennes ; que dès lors cette dérogation ne peut être évitée »* ; que l'analyse de la morphologie de la parcelle et du contexte bâti voisin est toujours valable aujourd'hui ; que cette argumentation reste donc pertinente ;

- Considérant que l'écart sollicité relatif à l'implantation du volume principal non-conforme peut être autorisé dans la mesure où la nouvelle construction s'implante sur la parcelle en tenant compte de l'alignement et de la rythmique des constructions voisines ; que les déblais réalisés à l'avant de l'habitation sont plus que nécessaire et permettent de bénéficier de deux emplacements de stationnement sur fond propre ; que l'implantation du rez-de-chaussée en hauteur permet de bénéficier d'un espace de vie en lien direct avec le jardin tout en évitant de devoir modifier le relief naturel du sol ;
- Considérant que l'écart sollicité relatif à la pente de toiture non-conforme (inférieur à 40°) peut être autorisé dans la mesure où, selon les documents graphiques, le bâtiment voisin auquel s'accôle le projet (n°277) présente une pente de toiture de l'ordre de 35° et le bâtiment voisin portant le n°283 présente une pente de toiture de l'ordre de 39° ; que la pente de toiture de 38° proposée dans le projet reste donc acceptable au vu du contexte urbanistique voisin ;
- Considérant que l'écart sollicité relatif au matériau de parement non-conforme peut être autorisé dans la mesure où celui-ci a déjà été autorisé dans le précédent permis pour le motif suivant : « *Considérant que la dérogation sollicitée relative au matériau d'élévation non-conforme (ardoises) peut être accordée dans la mesure où l'usage de l'ardoise sur une partie du pignon gauche au-dessus de la remise voisine s'impose pour des raisons techniques* » ; que dans la présente demande de permis, ce matériau n'est utilisé qu'au niveau du pignon gauche au dessus de la remise ; que cette argumentation reste donc pertinente ;
- Considérant que l'écart sollicité relatif à la zone de stationnement non-conforme (non dissimulé à la vue depuis l'espace public) peut être autorisé dans la mesure où, vu la configuration de la parcelle, le respect de cette prescription urbanistique est impossible ; que les propriétés voisines bénéficient soit d'emplacements de stationnement sur le domaine public soit disposent d'emplacements de stationnement sur fond propre visible du domaine public ;
- Considérant que l'écart sollicité relatif au gabarit non-conforme (hauteur de la façade à rue supérieur à 5,5m / hauteur sous-faîte supérieure à 9,5m) peut être autorisé dans la mesure où dans le précédent permis octroyé, le gabarit de l'habitation était supérieur à celui repris dans la présente demande ; que si l'on se fie à l'élévation à rue, reprise sur la planche 3 des documents graphiques, le gabarit du volume principal proposé est inférieur à ceux des parcelles voisines ; que le projet permet une transition douce entre la silhouette du bâtiment auquel il s'accôle et celle du bâtiment voisin formée par les volumes secondaires et le volume principal ;
- Considérant que l'écart sollicité relatif à l'accès carrossable non-conforme (delta de hauteur entre les terrains naturel et projeté supérieur à 0,5m) peut être autorisé dans la mesure où l'aménagement d'une zone de stationnement à l'avant de l'habitation induit indéniablement une modification du relief du sol ; que le terrain n'est pas entièrement aplani ; qu'en effet, la zone d'accès et les emplacements de stationnement présente une pente de 7% afin de limiter les déblais et de créer une transition douce entre l'espace rue et le pied de la construction ;
- Considérant que l'écart sollicité relatif aux baies des élévations non-conformes (baie à dominante horizontale) ne peut être autorisé dans la mesure où le seul châssis concerné est celui situé au rez-de-chaussée en façade arrière du volume principal ; que tous les autres présentent une dominante verticale marquée à l'aide de croisillons ; que cet écart peut être facilement supprimé en uniformisant les divisions sur l'ensemble des châssis ;
- Considérant que l'écart sollicité relatif aux baies des toitures non-conformes (dimension supérieure aux châssis des fenêtres des élévations) ne peut être autorisé dans la mesure où le velux concerné est celui présent sur le pan de toiture donnant vers le domaine public ; que bien que la rue soit étroite, celui-ci sera tout de même visible ; que ce châssis donne dans un grenier ; que cet espace n'est pas soumis aux critères minimaux de salubrité en termes d'éclairage naturel ; que cet écart peut être facilement supprimé en réduisant la largeur de l'élément ;
- Considérant que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le GCU ;
- Considérant que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis ;
- Considérant que la réclamation porte principalement sur le nombre important d'écart sollicité et la nécessité de répondre aux prescriptions en vigueur ; que cette réclamation est pertinente et qu'il y a lieu d'en tenir compte ; que comme précité, certains écarts pourraient être facilement supprimé ;
- Vu l'avis favorable émis par la C.C.A.T.M. en date du 13 novembre 2024 : « *AVIS FAVORABLE à l'unanimité.* » ;
- Vu l'avis favorable conditionnel émis par le Service Environnement de l'administration communale en date du 05 août 2024 : « *Plantation d'une haie d'essence indigène (se référer aux essences proposées). Plantation dans le jardin d'au minimum 3 arbres/arbustes d'essence indigènes en port libre.* » ;
- Considérant que le Guide Communal d'Urbanisme impose le raccordement de toute citerne d'eau de pluie au minimum à un point d'eau extérieur et/ou à un ou plusieurs points d'eau intérieurs (toilettes, machine à laver, ...), conformément aux indications fournies par le gestionnaire de distribution d'eau potable ; que les documents graphiques ne font état d'aucun raccordement de ce type ; qu'il serait judicieux d'adapter le projet afin de le conformer au GCU ;
- Considérant que le présent projet comprend la mise en œuvre de haies et de clôtures le long des limites de propriété ; que les documents graphiques ne reprennent pas les informations relatives aux hauteurs des haies et clôtures, à la position de la clôture par rapport à la haie (domaine public/haie/clôture ou domaine public/clôture/haie), à l'implantation des pieds par rapport aux limites de propriété, ... ; que le Guide Communal



d'Urbanisme comprend des prescriptions relatives à ce genre d'aménagement, notamment les Art. 51, 56 et 57 ; qu'il y a lieu d'en prendre connaissance et de s'y conformer ;

- Considérant que la Commune vise à promouvoir un urbanisme et une architecture qui s'inscrivent dans la continuité des traditions locales, mettant l'accent sur les qualités à conserver de l'espace rue villageois, et l'homogénéité générale des constructions ;

- Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.16 du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué ;

- Considérant que la demande porte sur la construction d'un bâtiment ; que la voirie est en bon état et qu'il s'agit d'un gros chantier ; que dès lors la caution garantissant la viabilité, la beauté et la propreté de la voirie, des voiries impactées, de ses accès, des avaloirs et de ses abords doit s'élever à 15.000,00€ conformément au Règlement communal du 17 octobre 2023 ;

- Considérant que l'obtention du présent permis ne dispense pas le demandeur du respect des autres réglementations applicables pour la mise en œuvre du présent permis d'urbanisme (évacuation de tôles d'amiantes, installation de citerne à combustible, ...) ;

Pour tous ces motifs,

DECIDE à la majorité,

Article 1er. : Le permis d'urbanisme sollicité par la **SRL DEACON DEACON** est **OCTROYE** sous les conditions expresses suivantes sans lesquelles il n'aurait pas été accordé.

Le titulaire du permis devra :

- Mettre en œuvre des croisillons sur le châssis coulissant situé en façade arrière du volume principal, et ce, afin de respecter le caractère à dominante verticale des baies ;

- Réduire la taille de la fenêtre de toit situé sur le pan de toiture coté rue, et ce, afin que sa largeur n'excède pas la largeur des baies de l'élévation à rue (située dans le même alignement) ;

- Conformément à l'avis du Service Environnement, planter dans le jardin au moins 3 arbres/arbustes d'essence indigènes en port libre ;

- Assurer un suivi en cas de mortalité des arbres, le remplacement de ces plants devra alors être effectif ;

- Se conformer au G.C.U. en raccordant la citerne d'eau de pluie au minimum à un point d'eau extérieur et/ou à un ou plusieurs points d'eau intérieurs (toilettes, machine à laver, ...) ;

- Se conformer au G.C.U. en ce qui concerne la mise en œuvre de haies et de clôtures le long des limites de propriété ;

- Respecter toutes les (autres) prescriptions urbanistiques du G.C.U. ;

- Respecter les plans annexés au présent permis en ce qui concerne les travaux projetés décrits ci-dessus et faisant l'objet de celui-ci ;

- Implanter la construction projetée en limitant au maximum les remblais afin de respecter le niveau du terrain naturel ;

- Evacuer toutes les terres de déblais dès la fin du terrassement (ces terres devront être regroupées et non dispersées sur la parcelle le temps des terrassements) ;

- Réaliser les travaux de peinture blanche des façades dans un délai maximal de 1 an à partir de la fin des travaux de gros œuvre fermé ;

- Aménager les abords de la construction en respectant le relief naturel du sol ;

- Ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux vers les propriétés voisines ;

- Faire réaliser, à sa charge et à ses frais, le raccordement à l'égout public par l'entrepreneur agréé par la Commune, sur base des prix unitaires applicables (permis spécifique à obtenir auprès du service Travaux) ; installer un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires ;

- Respecter le Règlement Communal de Police sur le raccordement aux égouts publics et sur l'épuration individuelle des eaux usées domestiques ;

- Les raccordements à l'égout et aux autres systèmes d'évacuation des eaux des habitations doivent être munis d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toutes garanties de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées ;

- Introduire une demande d'autorisation préalable à la Commune pour le placement éventuel d'une cuve à mazout d'une contenance de 3000 litres minimum ;

- Introduire une déclaration de classe 3 ou un permis d'environnement classe 2 pour une pompe à chaleur en fonction de la puissance frigorifique et/ou de la quantité du fluide frigorigène présent dans le circuit (Arrêté du Gouvernement wallon du 12 juillet 2007, déterminant les conditions intégrales et sectorielles relatives aux installations fixes de production de froid ou de chaleur mettant en œuvre un cycle frigorifique) ;

- Respecter les conditions et remarques émises par l'InBW. - distribution ;

- Respecter les conditions et remarques émises par le S.P.W. - DGO1 - DIRECTION DES ROUTES DU BRABANT WALLON ;

- Respecter les conditions et remarques émises par la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers ;

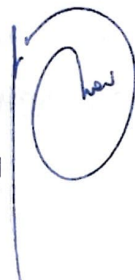
- Prévoir des plantations d'arbres et arbustes de préférence d'essences indigènes choisies sur base des espèces proposées dans le règlement communal sur la conservation de la nature. Dans tous les cas, la plantation de haies formées notamment des espèces suivantes est interdite : lauriers à feuilles persistantes (Prunus laurocerasus,

- prunus lusitanica, etc), bambous (poaceae bambusoideae), photinia, aucuba et toutes variétés de conifères (Chamaecyparis, Cupressocyparis, Thuya, Juniperus, Abies, Picea, Pinus, Taxus, etc) ;
- Respecter le règlement général de Police du 01.06.15 notamment en ce qui concerne la conservation de la nature/Abattage, protection des arbres et des haies et préservation du maillage écologique, notamment en ce qui concerne la période d'abattage (du 15 août au 31 mars) ;
 - Introduire à la Commune une demande pour tout abattage éventuel d'arbres et haies existants sur la propriété visée conformément au règlement général de Police du 01.06.15 ;
 - Prendre toutes les précautions lors du chantier (limitation du tonnage autorisé sur la voirie, installations provisoires sur bien propre uniquement, etc.) ;
 - Faire un état des lieux contradictoire de la voirie en présence d'un représentant de l'Administration communale 15 jours AVANT le début des travaux et joindre un reportage photographique au procès-verbal ;
 - Introduire un plan d'installation du chantier préalablement au début des travaux au service Travaux de l'Administration communale ;
 - Respecter les droits civils des tiers ;
 - Se conformer aux dispositions relatives à l'implantation du (des) bâtiment(s) 15 jours AVANT le début des travaux (voir annexe) ;
 - Respecter le règlement communal du 17/10/2023, notamment l'article 8 qui impose le versement de la caution élevée à 15.000,00€ (n° de compte BE23 0910 0016 1491, communication : SRL DEACON DEACON (PU-2024/087)) 10 jours minimum AVANT le début des travaux.

Lasne, le 10 décembre 2024

Le Directeur général,

Laurence BIESEMAN




Le Bourgmestre

Laurence ROTHIER





Service urbanisme – Tél : 02/634.05.75 – Email : urbanisme@lasne.be

Responsable de service : Marie SENIER

Agent traitant : Nicolas BOURGUIGNON (02/634.18.08) / Agent administratif : Daphné DELVAUX (02/634.05.76)

Nos références: NB/DD/PU-2024/087/CDU -1.778.511



AVIS

PERMIS D'URBANISME

Nous portons à la connaissance de toute personne intéressée que le Collège communal, réuni en séance du 09/12/2024, a **délivré** le permis d'urbanisme sollicité par SRL DEACON DEACON Rue du Couvent 6 à 1380 Lasne pour la construction d'une habitation et l'aménagement des abords concernant un bien sis route de l'Etat - 1380 Maransart et cadastré 3ème Division / section C n° 16B. (PU-2024/087)

En application de l'art. D.IV.70 du CoDT. 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.

Le Directeur général,

Laurence BIESEMAN



Le Bourgmestre,

Laurence ROTHIER



Province du Brabant wallon – Arrondissement de Nivelles
Commune de LASNE

RECOMMANDÉ
DEACON DEACON SRL
Monsieur Eric GODITIABOIS
Rue du Couvent 6
1380 LASNE

Service urbanisme – Tél : 02/634.05.75 – Email : urbanisme@lasne.be

Responsable de service : Marie SENIER

Agent traitant : Nicolas BOURGUIGNON (02/634.18.08) / Agent administratif : Daphné DELVAUX (02/634.05.76)

Nos références: NB/DD/PU-2024/087//CDU -1.778.511

Lasne, le 10 décembre 2024

Objet : Urbanisme – Demande de permis d'urbanisme – DÉCISION/OCTROI – Construction d'une habitation et aménagement des abords – route de l'Etat– 3ème Division / section C n° 16B – DEACON DEACON SRL (PU-2024/087)

Monsieur,

Conformément au CoDT, nous vous prions de trouver sous ce pli la décision du Collège communal concernant le permis repris en objet.

Nous vous invitons à lire attentivement et entièrement le permis, et à prendre connaissance des réserves éventuelles.

Ce permis ainsi que les plans sont à conserver impérativement.

Vous trouverez également une copie de la lettre envoyée simultanément au Fonctionnaire délégué.

Restant à votre disposition pour tous renseignements, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur général,

Laurence BIESEMAN

Le Bourgmestre,

Laurence ROTTHIER





RECOMMANDÉ

S.P.W. TLPE DATU

Direction extérieure du Brabant wallon

Madame le Fonctionnaire délégué

Avenue Einstein, 12 – 2ème étage

1300 WAVRE

Service urbanisme – Tél : 02/634.05.75 – Email : urbanisme@lasne.be

Responsable de service : Marie SENIER

Agent traitant : Nicolas BOURGUIGNON (02/634.18.08) / Agent administratif : Daphné DELVAUX (02/634.05.76)

Nos références: NB/DD/PU-2024/087//CDU -1.778.511

Lasne, le 10 décembre 2024

Objet : Urbanisme – Demande de permis d'urbanisme – DECISION – Construction d'une habitation et aménagement des abords – route de l'Etat– 3ème Division / section C n° 16B – DEACON DEACON SRL (PU-2024/087)

Madame le Fonctionnaire délégué,

Nous vous prions de trouver sous ce pli la décision du Collège communal du dossier repris en objet.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Madame le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur général,

Laurence BIESEMAN



Le Bourgmestre,

Laurence ROTTHIER



Commune de Lasne
Château de la Hyette
Service Urbanisme
Place Communale 1
1380 LASNE

Objet : RN271 LA HULPE-GENAPPE - Route de l'Etat à Lasne
Avis d'urbanisme - DEACON DEACON SRL

Madame, Monsieur,

En réponse à votre lettre du 09 octobre 2024, je vous informe que notre avis d'urbanisme dont question en objet est favorable aux conditions reprises dans le document annexe.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

L'Ingénieur des Ponts et Chaussées,
Directeur,

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LASNE
15-11-2024

Ir J.-M. JADOT



CONTACT

Département du réseau du
Hainaut et du Brabant Wallon
Direction des Routes du
Brabant Wallon
Avenue de Veszprem 3,
B - 1340 OTTIGNIES-LLN

VOTRE GESTIONNAIRE

Affaires Générales
Tél. : +32 (0) 10 43 06 00
affaires.generales.routes.bw@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Nos références :
2024/AG/AUTURB/0280 - 77299

Vos références :
NB/DD/PU-
2024/087/CDU/1.778.511

Annexe(s) : 1

Direction des Routes du Brabant wallon
District routier de Nivelles
Chaussée de Namur, 62 - 1400 Nivelles
Tel : 067/49.39.10
Fax : 067/49.39.29
Mail : district.routes.nivelles@spw.wallonie.be

ALIGNEMENTS ZONES DE REcul
ZONES DE DEGAGEMENT LE LONG DES AUTOROUTES (H)

Vos réf. : 2024/AG/AUTURB/0280

Nos réf. : 3C2/71074/2024

Votre contact : SCHOL L

IDENTITE DU REQUERANT

DEACON DEACON S.R.L.
Rue du Couvent n°6
1380 Lasne

SITUATION DE LA DEMANDE

RN271 La Hulpe - Genappe
Route de l'Etat - au PK 9.510
Côté gauche
Dans la traversée de Lasne

INDICATION DES TRAVAUX A EXECUTER :

CONSTRUCTION D'UNE HABITATION & AMENAGEMENT DES ABORDS.

La demande de permis peut être délivrée aux conditions suivantes :

CONDITIONS GENERALES

A. CONCERNANT LES 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 séparant 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, ...
- 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 1,50m 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 0,75m 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 1,50m 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 2m 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 2,10m 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 2,10m 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 0,50m du plan vertical de la bordure du trottoir.
 - b) Trottoir et accotement de plain-pied
Jusqu'à 5,50m de hauteur mesurée à partir du niveau de l'accotement, les saillies de 0,20m sont seules admises pour autant que le bâtiment se trouve en retrait d'au moins 1m du bord de la chaussée proprement dite.
Au-dessus de 5,50m, les saillies sont admises pour autant qu'elles restent en retrait d'au moins 0,50m 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 0,60m sur l'alignement prescrit pour les constructions et dépasser une largeur de 0,70m. 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 0,015m.
- 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.
- 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.
 - b) 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 1,50m 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.
 - c) Les dépôts ne peuvent gêner l'écoulement des eaux de la route et devront être éclairés la nuit.
 - d) L'impétrant sera en tout temps rendu responsable des accidents et difficultés qui pourraient résulter de la présence de ces dépôts.
 - e) 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 toléré que lorsqu'il n'existe pas de canalisation d'égouts et à condition que l'impétrant se conforme aux lois et règlements sur l'hygiène publique et aux règlements locaux de police. Aucune décharge vers la voie publique ne peut créer de situation insalubre ou incommode due à la présence de déchets putrescibles ou formant gadoue ; un séparateur de boue et de graisse est placé pour autant que de besoin. 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.
- 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. (CoDT)

B. CONCERNANT LES ZONES DE DEGAGEMENT LE LONG DES AUTOROUTES

- 1- Tout accès à l'autoroute est défendu.
- 2- Il est défendu de remblayer le fossé de l'autoroute.
- 3- Le long des dispositifs d'accès de l'autoroute, il est interdit, sur une profondeur de dix mètres comptés à partir de la limite du domaine de l'autoroute de planter des arbres de haute futaie ou toutes autres plantations dépassant un mètre de hauteur.
- 4- Les parcelles boisées et les parties de parcelles boisées qui sont situées dans les zones de dégagement doivent rester en nature de bois, sauf dérogation accordée par le Ministre des Travaux publics ou son délégué. Cette dérogation ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux autres lois et règlements.
- 5- Dans les zones de dégagement, aucune clôture ne peut être établie en matériaux d'aspect plein, notamment en plaques de béton ou en maçonnerie. Lorsque ces clôtures sont constituées par des haies vives, ces dernières sont plantées à au moins cinquante centimètres en arrière de la limite du domaine de l'autoroute ; elles sont taillées tous les ans et ne peuvent avoir plus d'un mètre de largeur. Aucune issue permettant l'accès à l'autoroute ne peut être pratiquée dans les clôtures.
- 6- Il est interdit, dans ces zones, de déposer, d'entreposer ou d'exposer des déchets, rebuts, ferrailles, matériaux et matériels quelconques. Toutefois, au-delà du dixième mètre calculé à partir de la limite du domaine de l'autoroute, le dépôt, l'entreposage ou l'exposition de matériaux et de matériels neufs est permis, à condition que le bénéficiaire établisse des plantations constituant écran à la vue depuis l'autoroute. Il est également interdit d'établir des fosses à purin ou à gadoue, dans les dix mètres comptés à partir de la limite du domaine de l'autoroute.
- 7- Il est interdit d'effectuer dans les zones de dégagement, des terrassements en déblai de plus d'un mètre de profondeur, ou des terrassements en remblai de plus d'un mètre de hauteur. Toutefois, au-delà du dixième mètre compté à partir de la limite du domaine de l'autoroute, le Ministre des Travaux publics ou son délégué peut accorder des dérogations à l'interdiction formulée à l'alinéa précédent tout en imposant certaines conditions, et notamment l'obligation pour le bénéficiaire d'établir des plantations constituant écran à la vue depuis l'autoroute.
- 8- Les installations aériennes sont interdites dans les zones de dégagement à l'exception de celles autorisées par l'article 8 de l'arrêté royal concernant les zones de dégagement établies le long des autoroutes.
- 9- L'écoulement des eaux ménagères dans le fossé de l'autoroute est interdit.
- 10- Le délai de validité du présent avis se limite à un an.

- 11- Le présent avis ne concerne pas le caractère esthétique du bâtiment ; il se limite aux prescriptions relatives à la loi sur les autoroutes et spécialement à la zone de dégagement. Il ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux lois et règlements généraux et locaux, et notamment aux dispositions du Code du développement territoriale. (CoDT)
- 12- L'impétrant ne met la main à l'œuvre qu'après avoir reçu du responsable du district routier les indications nécessaires à cet effet.

CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Niveau des seuils par rapport au niveau de la chaussée (1)
- 2- Niveau du pied de la construction en rapport avec le couronnement de la chaussée (1)
- 3- Hauteur maximale des plantations dans la zone de recul (1)
- 4- Profondeur maximale du lieu de dépôt (1)
- 5- Profondeur de la zone de recul (1)

Un avis favorable est émis sur cette demande.

Les accès carrossables seront réalisés en pavés de béton comme renseignés au plan d'implantation daté du 11/09/2024 et dressé par l'architecte RYELANDT Donatien. Le gravier est proscrit.

B-1400 Nivelles, le 6 novembre 2024.

LE CHEF DE DISTRICT,


Ing F. LETROYE, MSc

A REMPLIR QUAND IL N'Y A PAS DE PLAN
PARTICULIER D'AMENAGEMENT (1)

Vu et proposé par le Premier Ingénieur en Chef-
Directeur des Ponts et Chaussées soussigné, et
transmis à Monsieur le Directeur de la Division de
l'Aménagement et de l'Urbanisme à WAVRE en
réponse à l'apostille du (1). Prière d'inviter la commune
intéressée à me faire parvenir une expédition du
permis délivré pour les besoins de mon service.

A REMPLIR QUAND IL Y A UN PLAN PARTICULIER
D'AMENAGEMENT (1)

Vu et proposé par le Premier Ingénieur en Chef-
Directeur des Ponts et Chaussées, pour être transmis
à Monsieur le Bourgmestre de la commune de (1) de la
ville de (1) en réponse à son apostille, avec prière de
me faire parvenir une expédition du permis délivré
pour les besoins de mon service.

A 1340 Ottignies L.L.N. - le
L'ingénieur des Ponts et Chaussées

Directeur


Ir. J.-M. JADOT

12 NOV. 2024

Genappe, le 7 novembre 2024

10.11.2024

Distribution d'eau

Siège d'exploitation:

Rue Emile François, 27

1474 GENAPPE (Ways)

T: 067/28 01 11 - F: 067/28 01 96

clientele@inbw.be

Bureaux ouverts de 08h00 à 11h45

12h30 à 16h30

Madame Laurence ROTHIER

Bourgmestre

Maison Communale

Place Communale

1380 Lasne



IMIO010138000001440

Votre correspondant : Wauthier Th. - Chef de bureau d'études ☎ 067/280 170 - ✉ etudes@inbw.be

V/réf. : PU-2024/087

N/réf. : (2024-130-avis rendu.docx / 7 novembre 2024)

cc : TW

Concerne : Demande d'urbanisme pour la construction d'une habitation et aménagement des abords sur un bien sis route de l'Etat n°279 à Maransart et cadastré 3^{ème} division section C n°16b
Demandeur : M. Goditiabois

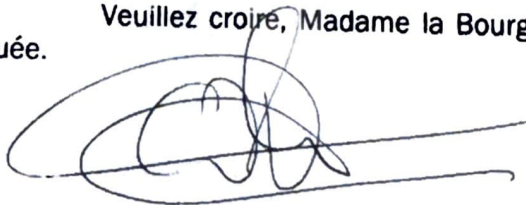
Madame la Bourgmestre,

Par la présente, et en réponse à votre demande d'avis sur le dossier qui a été déposé à l'Administration Communale, nous vous informons que la réalisation du projet en question ne pose aucun problème pour le raccordement à la distribution d'eau.

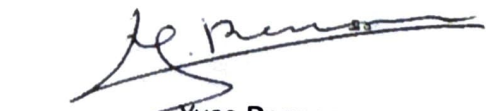
Au droit du projet subsiste un ancien raccordement qui alimentait la parcelle dont question. La suppression de cet ancien raccordement est à charge du demandeur.

Nous attendons ensuite l'introduction du dossier de demande de raccordement concernant le projet de construction.

Veillez croire, Madame la Bourgmestre, à l'assurance de notre considération distinguée.



Thierry Wauthier
Chef de Bureau d'Etudes DEP



Yves Renson
Directeur Département Eau Potable

Subject: TR AVIS - Réf. NB/DD/PU-2024/087/CDU - 1.778.511 - LASNE - Route de l'Etat 279 - SRL DEACON DEACON
From: Service Urbanisme <urbanisme@lasne.be>
To: Administration <administration@lasne.be>
Date: Thu, 07 Nov 2024 10:35:48 +0000

De : Chloé Verboven <cverboven@inbw.be>

Envoyé : jeudi 7 novembre 2024 10:55

A : Service Urbanisme <urbanisme@lasne.be>

Cc : Emilie Vandiest <emilie.vandiest@inbw.be>

Objet : AVIS - Réf. NB/DD/PU-2024/087/CDU - 1.778.511 - LASNE - Route de l'Etat 279 - SRL DEACON DEACON

Bonjour,

Nous n'avons aucune remarque particulière à formuler tout est conforme au code de l'eau.
Vous trouverez, ci-dessous, l'**avis favorable** de l'in BW (conformément au plan ci-joint)

Il s'agit de construire une habitation unifamiliale .

Nous notons que les **eaux usées** seront raccordées en direct à l'égout présent en voirie (sans prétraitement préalable). Celles-ci seront traitées par la station d'épuration en service de ROSIERES (LASNE).

En ce qui concerne les **eaux pluviales**, nous notons que celles-ci seront récupérées par 1 citerne d'eau de pluie dont le trop plein est infiltré via des drains de dispersion.

Bien à vous



Chloé VERBOVEN
Assistante de
Direction
Département
Assainissement

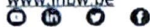
Mercrdis :
-Matin : télétravail
-Après-midi : congé
parental

cverboven@inbw.be

inbw

Votre partenaire
économique et
environnemental en
Brabant wallon

Rue de la Religion, 10
1400 Nivelles
067/894 583
www.inbw.be



Le document est communiqué en vertu de la loi sur l'accès à l'information. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Direction de l'Urbanisme et de l'Assainissement de la Région de Bruxelles-Capitale est formellement interdite. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Direction de l'Urbanisme et de l'Assainissement de la Région de Bruxelles-Capitale est formellement interdite.



SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

Direction générale opérationnelle de
l'Agriculture, des Ressources
naturelles et de l'Environnement

Direction générale opérationnelle de
l'Aménagement du Territoire, du
Logement, du Patrimoine et de
l'Énergie

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LASNE



14-05-2025

EU9386



IMI0010138000003487

Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement

Arrêté du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses
mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement

Annexe IX

FORMULAIRE DE DÉCLARATION DES ÉTABLISSEMENTS DE CLASSE 3

Cadre réservé aux services administratifs de la Commune de dépôt de la déclaration	
Commune où est déposée la déclaration	1380 LASNE
Date de l'accusé de réception de la déclaration	12/05/2025
Référence de la déclaration à la Commune	PEIII-2025/ 091
Personne de contact à la Commune	02/634.05.75 – service Urbanisme
Date de recevabilité de la déclaration (information aux Fonctionnaires et au déclarant)	
Echéance (date dépôt + 10 ans)	12/05/2025 + 10 ans

Déclarant :

Eric GODITINBOIS

Adresse de l'établissement à 1380 Lasne :

*279 route de l'Etat
Mauvaisant.*

