
Extrait du registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 03 avril 2026

Séance à huis-clos

Objet : N° 14 - Service Urbanisme — Permis d'urbanisme - OCTROI - section de Piétrain - Maisons Baijot - dossier n°6/2025-38/2025

Présents : Monsieur Jean-Luc MEURICE, Bourgmestre;
Monsieur Olivier DEBROEK, Madame Bénédicte DELMEZ, Madame Ludivine HENRIOULLE, Monsieur Humbert DUBOIS, Madame Juliette DONEUX, Echevins;
Jonathan Piret, Directeur général.

Excusés : Madame Marie-Louise HOUART, Présidente du C.P.A.S., Conseillère communale;

Le Collège communal,

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la SRL Maisons Baijot demeurant Rue de Malvoisin 38 à 5575 Patignies pour la construction de deux maisons unifamiliales concernant un bien sis Rue Saint Vincent à 1370 PIÉTRAIN et cadastré Division 7, section A, numéro 105C ;

Vu que l'auteur de projet est Delarbre Architectes SRL, dont les bureaux se trouvent : Rue du Thier Pirard, 1/A à 4170 COMBLAIN-AU-PONT ;

Vu le Code du développement territorial (CoDT) ;

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

Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Code de l'Environnement, Livre 1^{er}, Partie V, Évaluation des Incidences sur l'environnement ;

Vu la Loi du 19 juillet 1991 qui fixe les modalités de la procédure de numérotation des habitations situées sur le territoire communal ;

Vu les directives émanant d'instructions générales relatives à la tenue des registres de la population du SPF Intérieur ;

Considérant que le demandeur a déposé une demande de permis d'urbanisme en date du 18 avril 2025 ; qu'un relevé des pièces manquantes a été dressé en date du 12 mai 2025 ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 14 mai 2025;

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 15 mai 2025;

Considérant que le bien est situé en Zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par AR du 28 mars 1979 entré en vigueur le 7 octobre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que l'Article D.II.25 du Code précité stipule que : *« La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, §3. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics. »* ;

Considérant que le projet est conforme à la zone du plan de secteur ;

Considérant que ce terrain se trouve dans le périmètre du Schéma de Développement Communal (SDC) n°25048-SSC-0001-01 adopté le 6/12/2016 par le Conseil Communal et entré en vigueur le 11/04/2017 ; que le bien est affecté en zone d'Habitat à densité faible - 7,5 à 12,5 log/ha (min 8 ares/log) au SDC ;

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

Considérant que la présente demande introduite par MAISONS BAIJOT consiste en la construction de deux maisons unifamiliales ; que, à l'étude de la notice d'évaluation au regard des critères de l'article D.66 du Code de l'Environnement (livre Ier), il apparaît que la présente demande :

- donnera lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols dans l'atmosphère (chaudière condensation gaz, une chaudière par habitation),
- donnera lieu à des rejets liquides dans les égouts (EP vers citerne tampon avec trop plein vers égouts et EF vers égouts),
- ne supposera pas de captages,
- ne produira pas de déchets (déchets et sous-produits classiques pour la construction d'une habitation de type traditionnel. Tri sélectif et évacuation suivant filière légale.),
- ne provoquera pas de nuisances sonores (uniquement durant le chantier par engins de chantier),
- ne portera pas atteinte à l'esthétique générale du site,
- ne donnera pas lieu à des phénomènes d'érosion ;

Considérant que le projet ne fait pas partie de la liste des projets pour lesquels une étude d'incidences doit automatiquement être réalisées ;

Considérant que, au vu de la notice d'évaluation, le demandeur signale que la présente demande s'intègre dans son cadre bâti : *« Pas d'effet de rupture, le projet s'intègre au contexte bâti et non bâti. La construction est réalisée avec des matériaux traditionnels et se raccorde aux gabarits voisins afin de s'intégrer au mieux au contexte bâti. L'effet recherché dans la composition est simple et harmonieux. Le gabarit et les lignes directrices de la composition architecturale s'accordent et respectent le cadre existant. Aucune rupture n'est créée dans la lecture du projet et dans son intégration au site. »*;

Considérant que le Collège communal fait sienne ces considérations ; que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard de ses caractéristiques et de sa localisation ; que les critères prévus dans le Livre Ier du Code de l'environnement ont été analysés ; que les incidences cumulatives avec le quartier d'habitation rural ne sont pas notables ; que le Collège communal confirme, sur cette base, que la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas requise ;

Considérant à cet égard que l'Article R.IV.40-2 du Code précité stipule que : *« Outre les cas prévus à l'article D.IV.40 , alinéa 3, sont soumises à une annonce de projet les demandes de permis d'urbanisation qui permettent les actes et travaux suivants et les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, ainsi que les demandes de certificats d'urbanisme n°2 ayant le même objet :*

2° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ;

Considérant que le projet consiste en la construction de deux habitations unifamiliales ;

Considérant que l'architecte décrit le projet de la manière suivante :

« Le projet consiste en la construction de deux maisons d'habitation unifamiliales 3 façades (semi-mitoyen par le volume secondaire car-port), le long de la rue Saint Vincent à Piétrain. La volumétrie est simple, elle s'apparente aux gabarits traditionnels présents dans la rue et s'intègre au contexte urbanistique environnant.

Les habitations sont composées d'un volume principal sur base d'un rectangle de 10,0x7,5 mètres. Les toitures des volumes principaux sont à versants de 35° avec faitage parallèle au domaine public pour la maison de droite et perpendiculaire pour la maison de gauche. Les volumes principaux comprennent deux niveaux habitables, un rez-de-chaussée et un étage légèrement engagé dans la toiture avec une hauteur sous corniche de +/- 4,50 mètres.

Les habitations disposent chacune d'un volume secondaire car-port implanté en mitoyenneté. Les volumes secondaires présentent une toiture plate.

Le niveau d'implantation des constructions respecte le terrain naturel et les lignes de force du paysage. Le projet ne présente pas de modification sensible du relief du sol.

Chaque logement dispose au rez-de-chaussée d'un hall avec un wc, un car-port, une buanderie, un séjour et une cuisine. A l'étage on retrouve un hall, une salle de bain et 3 ou 4 chambres.

Les matériaux de façade sont de type classique, en harmonie avec le contexte bâti existant. La couverture de toiture est en tuiles de ton noir/gris foncé. Le parement des façades est en brique de ton rouge/brun. La menuiserie extérieure est en PVC de ton gris.

L'effet recherché dans la composition est simple et harmonieux. Le gabarit et les lignes directrices de la composition architecturale s'accordent et respectent le cadre existant. Aucune rupture n'est créée dans la lecture du projet et dans son intégration au site. »

Considérant que l'habitation projetée n°1 est composée d'un volume principal couvert d'une toiture à 2 pans égaux, d'un volume secondaire (car-port) couvert d'une toiture plate et accolé parallèlement aux façades du volume principal; que celle-ci met en œuvre la brique de ton rouge brun comme matériau de parement, la tuile de ton noir ou gris foncé comme matériau de couverture et le PVC gris foncé pour les menuiseries extérieures ; que le volume principal présente des hauteurs de 4,41m sous corniche et de 7,08m au faîte ; que l'habitation projetée est implantée perpendiculairement à la voirie et à 6,32m de la limite latérale gauche de propriété, car-port sur la mitoyenneté et à 4,59m de la limite avant ;

Considérant que l'habitation projetée n°2 est composée d'un volume principal couvert d'une toiture à 2 pans égaux, d'un volume secondaire (car-port) couvert d'une toiture plate et accolé parallèlement aux façades du volume principal; que celle-ci met en œuvre la brique de ton rouge brun comme matériau de parement, la tuile de ton noir ou gris foncé comme matériau de couverture et le PVC gris foncé pour les menuiseries extérieures ; que le volume principal présente des hauteurs de 4,41m sous corniche et de 7,08m au faîte ; que l'habitation projetée est implantée parallèlement à la voirie et à 4,47m de la limite latérale droite de propriété, car-port sur la mitoyenneté et à 9,67m de la limite avant ;

Considérant que chaque habitation prévoit une terrasse en façade arrière ;

Considérant qu'une zone de parking en gravier est prévue entre les habitations et la voirie ; que ce dernier peut accueillir 2 véhicules par logement ;

Considérant que le projet ne modifie pas la physionomie et l'équilibre social du quartier ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation et le gabarit du projet, celui-ci présente un volume principal similaire aux volumes principaux situés à proximité du projet ;

Considérant que les logements proposent un aménagement de qualité avec des superficies habitables correctes, un éclairage naturel suffisant, ainsi qu'une bonne fonctionnalité au niveau des différents locaux ;

Considérant que le projet n'est pas de nature à remettre en cause les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales ; que la parcelle présente une superficie suffisante pour accueillir les 2 habitations ;

Considérant que les matériaux proposés sont susceptibles de s'intégrer au cadre bâti existant ;

Considérant que d'une manière générale, il est à prendre en considération que la mise en œuvre du joint, son épaisseur et sa teinte ont une grande importance dans l'aspect final du parement ; que l'absence de joints et les joints de maçonnerie ton sur ton ne s'inspire pas de l'architecture traditionnelle locale ; qu'il convient dès lors de mettre en œuvre des joints de maçonnerie discret tant dans leur texture que dans leur couleur, leurs teintes allant du beige au gris, n'étant pas identique à celle de la brique ni plus foncé que celle-ci ;

Considérant que le projet respecte le relief naturel du terrain ;

Considérant qu'un aménagement paysager et des plantations en pied de façades encreraient d'avantage le bâtiment dans le paysage ;

Considérant qu'il est préférable, d'une manière générale de réaliser les abords en matériaux drainants ;

Considérant que dans un souci environnemental, il est préférable d'arborer la parcelle ;

Considérant que le bien se trouve en zone d'épuration collective avec présence d'un égout existant NON raccordé à une station d'épuration en ordre de fonctionnement.

Considérant qu'il y a OBLIGATION de se raccorder DIRECTEMENT à l'égout, soit gravitairement, soit par pompage ;

Considérant que l'égout ne conduit pas encore à une station d'épuration en ordre de fonctionnement (pas de collecteur, pas de station) ce qui implique le placement d'une fosse septique toutes eaux by passable de minimum 3000 litres entre l'habitation et le raccordement à l'égout ; qu'il faut également prévoir une chambre de visite entre la fosse septique et le raccordement à l'égout ;

Considérant que le raccordement à l'égout doit se faire par un entrepreneur agréé pour travaux public choisi par le maître d'ouvrage et approuvé par le Collège Communal ; que la demande doit être faite via le **formulaire de demande** spécifique disponible au service des Travaux (ce raccordement est soumis à une taxe forfaitaire pour la participation aux frais de pose des égouts et de gestion communale de l'épuration collective).

Considérant que pour les eaux de pluie, conformément au code de l'eau, il y a imposition du placement d'une citerne d'eau de pluie séparant les eaux pluviales des eaux usées avec infiltration obligatoire du trop-plein des eaux pluviales dans le sol par des drains de dispersion, un puit d'infiltration ou dans une eau de surface (interdiction de raccorder dans les égouts). En cas de problème technique, une dérogation doit être demandée, justifiée techniquement et une alternative doit être recherchée (citerne tempo par exemple) ;

Vu l'annonce de projet clôturée en date du 10 juin 2025, il résulte qu'aucune réclamation n'a été déposée ;

Vu la présence du sentier vicinal n°54 traversant la parcelle concernée ;

Considérant qu'une procédure de suppression dudit sentier est actuellement en cours, mais que celle-ci nécessite, conformément à la réglementation applicable, l'accord préalable des riverains concernés ;

Considérant que ces accords n'ont pas été obtenus à ce jour, et qu'en conséquence, la procédure de suppression n'a pas encore abouti ;

Considérant dès lors que le sentier n°54 demeure juridiquement existant et opposable ;

Considérant enfin que, nonobstant une bonne intégration architecturale des habitations projetées dans le cadre bâti existant, il ne peut être autorisé de construire sur un sentier public tant que celui-ci n'a pas été formellement supprimé ;

Considérant que le Collège communal estime dès lors que la demande de permis ne peut être accueillie favorablement en l'état ;

Vu la délibération du Collège communal du 20 juin 2025 refusant le permis d'urbanisme sollicité au vu des éléments repris ci-dessus ;

Considérant que la SRL MAISONS BAIJOT, représentée par Maître Bernard PAQUES, a introduit un recours auprès du Gouvernemennt wallon en date du 23 juillet 2025 sur la décision du 20 juin 2025 ;

Considérant que le terrain du projet est traversé par le sentier n°54 repris à l'atlas des voiries vicinales ; que le projet entraîne la suppression dudit sentier ;

Considérant que la procédure de suppression de voirie communale prescrite au décret du 6 février 2024 relatif à la voirie communale s'applique au cas d'espèce ;

Considérant que la décision du Collège communal du 20 juin 2025 refusant le permis d'urbanisme sollicité est prématurée dès lors qu'aucune décision définitive relative à la voirie communal n'est intervenu ; que la décision a dès lors été annulée via l'arrêté ministériel du 24 octobre 2025 ;

Considérant que les délais d'instruction du permis d'urbanisme a dès lors été suspendu le temps du passage devant le Conseil communal via l'application du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communal ;

Considérant que la procédure voirie a été initiée et terminée ;

Vu la délibération du Conseil communal du 18 novembre 2025 actant la suppression du sentier n°54 repris à l'Atlas des Chemins ;

Vu la reprise des délais d'instruction du permis d'urbanisme initial ;

Considérant que le projet demeure identique au précédent ;

Considérant, dès lors, que les observations formulées dans l'avis précédent et repris ci-dessus conservent toute leur pertinence ;

Considérant que conformément à l'Art. D.IV.16 du Code précité, le permis est délivré par le Collège communal sur avis préalable du fonctionnaire délégué, toutefois, le collège communal peut refuser le permis sans solliciter l'avis du fonctionnaire délégué ;

Vu la délibération du Collège communal du 13 février 2026 par laquelle le Collège communal a émis un avis favorable sous réserve de :

- de mettre en oeuvre des joints de maçonnerie discret tant dans leur texture que dans leur couleur, leurs teintes allant du beige au gris, n'étant pas identique à celle de la brique ni plus foncé que celle-ci,
- de réaliser les abords en matériaux drainants,
- de respecter les dispositions du Code de l'eau,
- de réaliser la plantation de 2 arbres à haute-tige et d'espèces indigènes les deux ans d'octroi du permis d'urbanisme et en assurer la pérennité ;

Vu l'avis de la Fonctionnaire Déléguée sollicité en date du 18 février 2026 ; que son avis n'a pas été rendu dans les délais ; que son avis est **réputé favorable** ;

DECIDE à l'unanimité

Article 1^{er} :

Le permis d'urbanisme sollicité par SRL MAISONS BAIJOT pour la construction de deux maisons unifamiliales sur un bien sis Rue Saint Vincent à 1370 PIÉTRAIN et cadastré Division 7, section A numéro 105C est octroyé sous réserve de :

- de mettre en oeuvre des joints de maçonnerie discret tant dans leur texture que dans leur couleur, leurs teintes allant du beige au gris, n'étant pas identique à celle de la brique ni plus foncé que celle-ci,
- de réaliser les abords en matériaux drainants,
- de respecter les dispositions du Code de l'eau,

- de réaliser la plantation de 2 arbres à haute-tige et d'espèces indigènes les deux ans d'octroi du permis d'urbanisme et en assurer la pérennité ;

Le titulaire du permis devra :

- **Présenter au Collège communal, pour approbation, une fiche technique des matériaux employés (briques et tuiles) AVANT le début du chantier**
- Ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux vers les propriétés voisines ;
- Installer un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduelles ;
- Fournir la preuve du raccordement à l'égout ou s'il n'existe pas, réaliser, à sa charge et à ses frais, le raccordement à l'égout public et à ce titre, introduire une demande préalable, écrite et expresse au Collège communal (cahier spécial des charges à soumettre) ;
- 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 demande d'autorisation préalable à la Commune pour le placement éventuel d'un réservoir enterré de gaz butane propane d'une contenance de 5000 litres maximum ; au-delà de 5000 litres, une demande de permis d'environnement doit être introduite ;
- Ne réaliser que des plantations d'essences régionales ;
- Prendre toutes les précautions lors du chantier (limitation du tonnage autorisé sur la voirie, installations provisoires sur bien propre uniquement, etc.) ;
- Se conformer aux dispositions relatives à l'implantation du (des) bâtiment(s)

Article 2

Le titulaire du permis d'urbanisme devra fournir un plan d'implantation de la construction dressé et signé par **un géomètre agréé désigné par la Ville** dont il supportera entièrement les frais d'intervention.

Ce plan d'implantation sera coté et reprendra le levé topographique des repères visibles qui seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, les chaises délimitant la future construction, ainsi que deux points de références fixes situés en bordure du terrain permettant un contrôle a posteriori.

Le plan d'implantation sera également signé par le demandeur, l'architecte, le maître d'œuvre et l'entreprise qui exécute les travaux.

Les travaux ne peuvent débuter qu'après réception par le titulaire du permis du procès-verbal d'implantation dressé par le Collège communal.

Article 3

Le titulaire du permis acquière ce dernier en connaissance de l'état de la voirie, des voies d'accès et du réseau d'égouttage existant.

Toutes modifications aux installations publiques d'électricité, d'eau, de téléphone, de gaz, de télédistribution et de voiries rendues nécessaires par l'exécution du présent permis seront à charge du titulaire de celui-ci.

Article 4

Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, ou dépôt contre récépissé, au moyen du formulaire ci-annexé, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 15 jours avant d'entamer ces travaux ou actes, en précisant, le cas échéant : la date précise de la pose des chaises et affiche l'avis indiquant que le permis a été

délivré conformément à l'article D.IV.70 du Code reproduit ci-dessous.

Article 5

Le cas échéant, les dispositions applicables en matière de performance énergétique des bâtiments doivent être respectées et plus particulièrement, les obligations figurant dans la législation applicable en matière de PEB.

Article 6

Les autorisations sont toujours accordées sous réserve du respect des Droits civils des Tiers.

Article 7

Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà de 5 ans de la réception par recommandé de la présente décision.

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.

Une prorogation du permis peut être accordée par le Collège communal pour une période de 2 ans mais la demande doit être introduite 45 jours avant l'expiration du délai de péremption.

Article 8

Expédition de la présente décision est transmise par recommandé au demandeur, à l'architecte et au Fonctionnaire délégué.

Article 9

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

Article 10

Suite à l'obtention de la présente autorisation, le numéro de police qui vous est attribué est le n°8/A pour la maison 1 et n°10 pour la maison 2.

Veuillez transmettre cette numérotation à tout futur propriétaire et/ou locataire, « la commune étant la seule habilitée à déterminer, modifier ou supprimer la numérotation de police des objets adressables sur son territoire ».

Nous attirons votre attention sur l'article 56 du règlement Général de Police : « Toute personne est tenue d'apposer sur son immeuble, de manière visible de la voie publique, le numéro imposé par l'administration communale. Le non-respect peut entraîner une amende administrative. »

La poste prévoit en outre que les numéros de boîte doivent être mentionnés de manière **lisible et visible sur ou à proximité des boîtes aux lettres correspondantes.**

Par le Collège communal :

Le Directeur général,
s/ Jonathan Piret

Le Bourgmestre,
s/ Jean-Luc MEURICE

Pour extrait conforme : 7 MAR. 2026
Jodoigne, le
Par Ordonnance :

Le Directeur général,

Jonathan Piret

Le Bourgmestre,

Jean-Luc MEURICE



