

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Réf. Ville de Wavre 22/286

Réf. SPW-DGO4

Objet : la modification sensible du relief du sol

Le Collège communal de Wavre,

Sont présents :

Mme Anne MASSON,
Bourgmestre - Présidente
M. Paul BRASSEUR, M. Luc GILLARD, M. Jean-Pol
HANNON, M. Moon NASSIRI, M. Gilles AGOSTI,
Mme Kyriaki MICHELIS, Echevins,
Madame Carine HERMAL, Présidente du CPAS
Mme Christine GODECHOUL, Directrice Générale

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

Vu le livre 1^{er} du Code 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 ;

Vu le dossier de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que Clinique Saint-Pierre représentée par Monsieur Arnould Christophe demeurant / ayant établi ses bureaux Avenue Reine Fabiola, 9 à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve a / ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis chemin des Charrons à 1300 Wavre, cadastré 2ème Division, section I, n°114E, 119D et 119G et ayant pour objet la modification du relief du sol, l'abattage de trois arbres et la plantation d'arbres et de haies ainsi que l'installation de clôtures en vue de l'aménagement d'une zone tampon ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été adressée à l'administration communale et reçue par celle-ci le 06 décembre 2022 ;

~~Considérant que le dossier a été déclaré comme incomplet en date du ; que les compléments ont été adressés à l'administration et reçus par celle-ci en date du ;~~

(2) Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 22 décembre 2022 ;

~~(2) Considérant qu'à défaut de l'envoi de l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 du Code, la demande est considérée comme recevable ;~~



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

(1) (2) Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué pour le motif suivant: le bien est repris dans le périmètre d'un schéma d'orientation local, à savoir « ZACC Bouleaux-Louvringes – Partie Nord » adopté par décision du Conseil communal de Wavre le 29 juin 2021 et approuvé par Arrêté ministériel du 13 octobre 2021, entré en vigueur le 3 novembre 2021 (ci-après le « SOL ») ;

(2) Considérant que préalablement à l'introduction de la demande, une réunion de projet s'est tenue le ... ;

(2) Considérant qu'un certificat d'urbanisme n° 2 non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré le ... ;

(2) Considérant que, conformément à l'article D.IV.44 du Code, un certificat de patrimoine non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré selon les modalités fixées par le Code wallon du patrimoine, en date du ... ;

(1) (2) Considérant que le délai de décision imparté au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de jours ;

(1) Considérant que la demande de permis – certificat d'urbanisme n°2 – comprend – ne comprend pas – une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement – une étude d'indices sur l'environnement ;

(1) (2) Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée pour le motif suivant : ... ;

(1) (2) Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1^{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 ; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ; – qu'il résulte néanmoins des caractéristiques du projet qu'il y a lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants ... ;

(1) (2) Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, ainsi que les autres documents joints à la demande de permis, examinent effectivement et concrètement les incidences du projet et son impact 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, §1^{er} du Code de l'environnement, il y a effectivement lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; Que le projet vise à mettre en œuvre la zone tampon prévue par le schéma d'orientation local « ZACC Bouleaux-Louvringes » ; Qu'il projette certes l'abattage de trois arbres, qui appartiennent toutefois à des espèces qualifiées d'invasives et qui sera largement compensé par les aménagements projetés ; Que le projet vise également à améliorer la gestion des eaux de ruissellement sur le site et donc à optimiser le caractère hydrométrique du site ; Que la modification du relief du sol induite par le projet a été étudiée afin de préserver un équilibre déblais/remblais ;

(1) (2) Considérant pour ces motifs que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'est pas nécessaire de requérir une étude d'incidences sur l'environnement - qu'il résulte des caractéristiques du projet qu'il y a lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants ... ;

(1) (2) Considérant que la demande se rapporte :

- à un site monument ensemble architectural inscrit sur la liste de sauvegarde classé soumis provisoirement aux effets du classement en vertu de l'article 208 du Code wallon du patrimoine figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel visée à l'article 187,12° du Code wallon du patrimoine ... ;
- à un bien immobilier situé dans une zone de protection repris à l'inventaire du patrimoine archéologique en vertu du Code wallon du patrimoine ... ;



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

- dans la région de langue allemande, à un bien qui fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;
- à un bien comportant un arbre — arbuste — une haie remarquable ;
- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau - l'éboulement d'une paroi rocheuse — le glissement de terrain — le karst — les affaissements miniers — le risque sismique — autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs : aléa d'inondation faible — moyen — élevé — par ruissellement/débordement ;
- à un bien situé le long d'une voirie communale (chemin des Charrons) ;
- à un bien situé dans un périmètre de protection de captage en zone forfaitaire éloignée / rapprochée ;
- à un bien situé dans une zone arrêtée de protection de captage en zone de prévention éloignée / rapprochée ;
- à un bien immobilier situés dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature — d'une réserve naturelle domaniale — d'une réserve naturelle agréée — d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique — d'une zone humide d'intérêt biologique — d'une réserve forestière — visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature... ;
- à un bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent... ;
- à la création — modification — d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement... ;
- à un bien dont la localisation est — n'est pas — susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis à vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Dyle-Gette qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

(1) Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur en zone d'aménagement communal concerté ;
- de la carte d'affectation des sols ;
- du schéma de développement pluricommunal ;
- du schéma de développement communal ;
- du schéma d'orientation local « ZACC Bouleaux-Louvringes – Partie Nord » adopté par décision du Conseil communal de Wavre le 29 juin 2021 et approuvé par Arrêté ministériel du 13 octobre 2021, entré en vigueur le 3 novembre 2021 ;
- du guide régional d'urbanisme sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à un usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
- du guide communal d'urbanisme en matière de bâtisse relatif à l'entretien des terrains bâtis ou non bâtis sur décision du Conseil communal du 14 septembre 1982 et approuvé par Arrêté ministériel du 10 décembre 1982 et du guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts, adopté par le Conseil communal le 25 septembre 1979 et approuvé par arrêté ministériel du 1er juillet 1980 ;
- du permis d'urbanisation, délivré le XX, lot n° ;



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

(1) (2) (3) Considérant que la demande déroge à pour le(s) motif(s) suivant(s) : ;
(1) (2) (3) Considérant que la demande s'écarte de pour le(s) motif(s) suivant(s) : ;
(1) (2) Considérant que la demande comporte une demande de création — modification — suppression de la voirie communale — nécessitant une modification du plan d'alignement — ; que la décision définitive relative à la voirie communale au sens de l'article D.IV.41 du Code est favorable — défavorable — réputée défavorable ; que le délai de décision imparti pour statuer sur la présente demande a été prorogé du délai utilisé pour l'obtention de cet accord définitif ;

(1) (2) Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.26, §2 - D.IV.40 - R.IV.40 - D.VIII.13 du Code - à - ~~une annonce de projet~~ - une enquête publique - pour les motifs suivants : L'autorité compétente pour adopter le plan, périmètre, schéma ou le guide et pour délivrer les permis et certificats d'urbanisme n° 2, ainsi que les collèges communaux des communes organisant l'annonce de projet ou l'enquête publique, peuvent procéder à toute forme supplémentaire de publicité et d'information dans le respect des délais de décision qui sont impartis à l'autorité compétente ;

(1) (2) Considérant que l' - ~~annonce de projet~~ - enquête publique - a eu lieu du 2 janvier 2023 au 16 janvier 2023, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; - ~~qu'aucune~~ - que 40 - réclamation(s) - observation(s) - ~~n'a été~~ - ont été - introduite(s) ;

Considérant que des remarques et observations communes ont été formulées par mail à cette occasion via « Wavre, Notre Ville asbl », et formulées comme suit :

« Alors qu'un recours au Conseil d'Etat est toujours en cours contre ce SOL bouleaux – Louvranges (SOL BL) (référé en annexes 6 et 7 du dossier), et que aucun permis d'urbanisme n'a été délivré, une demande qui perturbe à nouveau la nature est sollicitée en prétextant, entre autres, améliorer le caractère hydrométrique du terrain. Les références au SOL BL en cadre 6 de l'annexe 6 ne peuvent donc être considérées comme valides car faisant partie des griefs contestés de ce SOL BL.

Il relève en effet que l'analyse restrictive de la zone masque les véritables risques environnants et donc ne peuvent rencontrer les objectifs prétendus car elle ne considère pas l'ensemble des contraintes.

Bon nombre d'arguments exprimés dans ces documents ne reflètent pas la réalité et tendent à masquer des risques pour la population wavrienne. Cela concerne principalement la volumétrie des eaux de ruissèlement et la portée de constructions hautes qui pourraient être construites sur le SOL BL (tel que décrit dans son état actuel).

Gestions des eaux et ruissellements pas plus efficaces :

Contrairement à ce qui est exprimé pour justifier le bien fondé de nous, les seuls terrains qui ont été inondés dans cette zone sont ceux en mitoyenneté de la venelle des noyers, ils l'ont été par les écoulements venant du chemin des Charrons, du pertuis sous l'autoroute et des terrains plus au nord sur le versant opposé à la zone tampon. Depuis que le collecteur au bout du « passage aux vaches » - pertuis - sous l'autoroute a été installé (1988), cela est alors devenu exceptionnel (quand celui-ci est bien curé : ce n'était pas le cas en juillet 2021, des actions curatives ont été réalisées par la suite - hélas). La photo au point 2.1. du document « 3-CSP-Zone Tampon-note de calcul de ruissèlement-situation existante » montre déjà que l'avaloir au bout du pertuis a débordé et ne permet pas la récolte de l'ensemble des eaux.

On peut donc raisonnablement craindre que cela se reproduise.



Wallonie



VILLE DE
WAVRE

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

Dans ce même document, la remarque : « 2 Pour le bassin versant bleu, la surface hachurée ne prend pas en compte l'amont de l'autoroute, qui contribue également via le pertuis sous ce dernier » atteste que le ruissellement venant du pertuis n'est pas considéré. C'est la preuve évidente de la volonté de ne pas considérer l'ensemble des données pouvant être ou étant affectées.

Ceci est une erreur grave d'appréciation des risques. Nous ne pouvons que nous étonner d'une telle erreur alors que cela a été la cause d'inondation à Louvain-La-Neuve dans le récent quartier de Courbevoie, et pour la même raison qu'était d'ignorer ce qui entoure la zone dans son ensemble.

Ceci est inacceptable !

Jamais les eaux venues de la zone tampon où les noues sont prévues n'ont atteint les habitations proches ; en effet le creux (lit du ruisseau du Godru), qui de plus était abondamment végétalisé () jusqu'en octobre 2022, faisait office de retenue et filtre naturel des eaux de ruissèlement, ces eaux s'évacuent par l'exutoire proche tel que décrit en bleu au point 1 du document « 3-CSP-Zone Tampon-note de calcul de ruissèlement-situation existante »*

En juillet 2021 tous ont bien constaté la renaissance du ruisseau du Godru au bout du chemin de Louvranges. Il n'a donc pas disparu comme décrit au cadre 4 de la notice d'évaluation. Il ne s'agissait nullement de boues, les vidéos et photos le montrent.

() Nous ne pouvons que regretter les actions destructrices du promoteur qui a débroussaillé 60 ares pour des prétextes futiles et qui cache à peine cette volonté de perturber la faune et prétend maintenant faire mieux que la nature en justifiant et avançant des « réparations » à ses propres dégâts.*

Les courbes de niveaux présentées s'arrêtent à quelques mètres de la mitoyenneté, ce qui cache les zones susceptibles d'être inondées si une noue venait à céder entraînant alors un volume soudain d'eau et de boues.

Après quelques années les noues se colmateront et représenteront un risque de coulée de boue ou de glissement de terrain lors d'un débordement.

Les volumes de précipitations que permettrait l'absorption des noues ne posent aucun problème à ce jour sans celles-ci, les noues ne permettront pas non plus de gérer les pluies abondantes que l'on a connu en juillet 2021. Nous pouvons donc nous interroger du bien-fondé de cette aménagement de noues. Qui finalement n'atteint pas l'objectif souhaité.

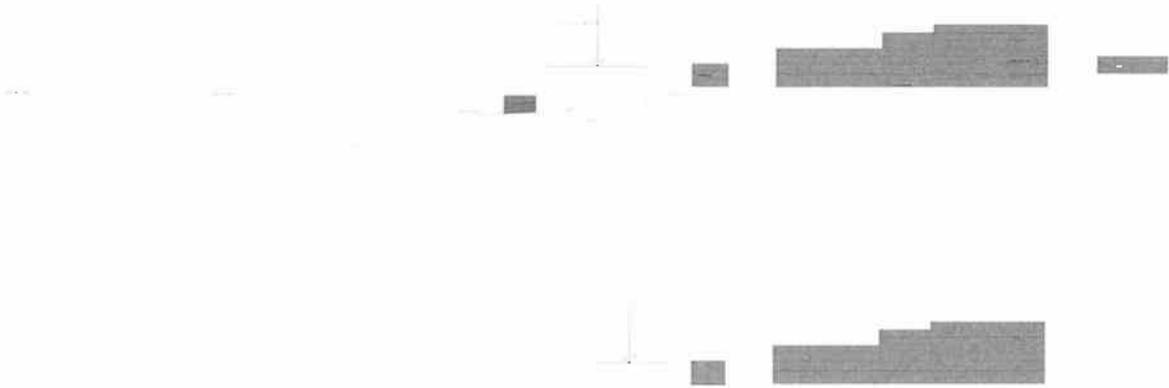
De plus ces noues ne tiennent pas compte de la future artificialisation du site.

Écran visuel insuffisant

Le relief et les coupes présentés, à nouveau, ne considèrent pas le versant nord opposé qui sera toujours face à des constructions de R5+T que prétend, à tort, masquer cet aménagement de la zone tampon (voir Fig1). De plus le temps que les arbres poussent à une hauteur « prétendue suffisante » la clinique sera obsolète (50 ans pour les chênes, 30 ans pour les bouleaux), même pour les habitations des venelles des Amandiers et Noyers, la clinique sera bien visible contrairement à ce qui est exprimé.

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

⊙



⊙

Fig. 1

La hauteur arbitraire de 2m ne prend pas en compte les maisons qui ont orienté leurs fenêtres et parfois terrasse à l'étage vers la zone tampon. L'angle utilisé pour déterminer s'il y aura visibilité ou non dans les maisons est donc incorrect. Le seul schéma (document 4 page 11) qui évoque une coupe avec un bâtiment n'a aucune échelle mais démontre déjà que les arbres ajoutés n'apportent rien en termes d'écran visuel par rapport aux existants, en conséquence il ne faut abattre aucun arbre, les existants font déjà le job.

Avec une hauteur de pousse de maximum 10m après 15 ans, cela ne sera pas mieux que les arbres déjà en place aujourd'hui)

Les photos sont toutes prises en été quand le feuillage masque le bas du versant, l'aménagement proposé ne changera quasi rien pour les plus proches riverains en termes de protection visuelle, et en hiver ce ne sont pas quelques arbres de plus qui masqueront des bâtiments de R5+T que permet le SOL dans sa version actuelle.

Clôture

*Une clôture le long de la mitoyenneté est envisagée. La clôture présentée est une invitation au cambriolage avec des mailles qui font trop facilement office d'échelle pour l'enjamber, et très facile à coupe avec un sécateur. A certains endroits une végétation est envisagée le long de cette clôture (**). La végétalisation de l'ensemble de la zone le long de la mitoyenneté devrait être envisagée avec le consentement de chaque riverain individuellement. Cela protégerait l'accès par l'arrière à leur jardin et isolerait de la vue du sentier si celui emprunterait à l'avenir un parcours moins en pente.*

La clôture ne devrait pas entraver l'accès au sentier. Elle devrait être une protection véritable entre le sentier et les habitations. A travers les mailles d'une clôture il n'y a aucune intimité.

*(**) La végétation existante le long de la clôture sera -t-elle retirée pour placer la clôture ? comment faire sinon ? Cela signifie que la protection d'accès par les jardins va disparaître le temps que la végétalisation y soit restaurée valablement ? combien d'années cela prendra-t-il ?*



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

Pour une partie de la mitoyenneté une longue bande de 1m à zéro m de large est visiblement déjà clôturée côté zone tampon (de la propriété de la clinique), à qui appartient cette bande étroite ?

Le dossier ne présente pas les différents propriétaires des terrains concernés, sont-ils tous propriété à 100% (?) de la clinique ?

Sentier du Godru

Même si le futur tracé du sentier du Godru n'est pas décrit, ni à décider à ce stade, le sentier qui au fil du temps s'est écarté de la mitoyenneté serait légèrement modifié de son parcours actuel, ceci sans prendre la pente la plus douce pour les usagers. Le placement de certains remblais tels que décrits empêchera ce passage le plus doux, ce qui est contraire aux engagements du promoteur de respecter les principes STOP de mobilité pour l'accès à la clinique - si elle devait se réaliser. Dans tous les cas, l'aménagement du sentier devra se faire en respectant l'intimité et la tranquillité des jardins le long de la mitoyenneté.

Risque de Pollution de la nappe phréatique

Les terrains concernés pour cet aménagement ont fait jusqu'à ce jour l'objet d'activités agricoles sur la partie sud (prairies et cultures plus en amont). La mise à nu d'une partie pour en faire des noues pour une infiltration dans le sous-sol par les sables brusselliens constitue un risque de pollution non négligeable pour la nappe phréatique.

Même si il n'y a pas de captage dans un rayon proche, la nappe phréatique pourrait être polluée (plus rapidement du moins). Si des résidus des surfaces agricoles en amont pénètrent plus rapidement dans le sous-sol grâce à l'excavation de la couche d'argile et de la mise à nu des sables brusselliens. Dans un premier temps (seulement), cela laissera passer les eaux de ruissèlement plus rapidement dans le sous-sol. Contrairement à ce qui est présenté, il y a lieu de faire des analyses de sol et en particulier du champ en amont qui a encore été cultivé avec des betteraves en 2022. Ces cultures ont reçu des néocotinoïdes qui pourraient s'infiltrer par le sol mis à nu et pourraient polluer les nappes phréatiques.

Les informations de l'état de pollution ou non du sous-sol par des pesticides et autres produits utilisés par l'agriculture doivent être réalisées tel que décrit au point 1.2 « procédure de article 6 » de l'annexe 8.

Dossier bâclé

Nous constatons que plusieurs documents « officiels » ne sont pas correctement remplis ou complétés, voire même pas signés et datés, ce qui et génère une « pollution » dans la revue et la lecture et qui ne permet pas de revoir l'ensemble de ces documents dans un délai aussi court tant il y a redire. Cela démontre un manque de professionnalisme et de respect pour les autres parties qui doivent revoir ce dossier :

- *Formulaire Annexe 6 - Modif.sensible relief du sol, Non daté*
- *Annexe 8, Document non signé ni daté*
L'url <https://dps.environnement.wallonie.be/home/formulaires.html> est invalide
- *Annexe 9, Document non signé ni daté*
- *Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement Contenu minimum, Document non signé ni daté. Qui sera responsable en cas de dommages dus à ces aménagements ? (par exemple la pollution des nappes phréatiques)*

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

- 2-Formulaire complémentaire Annexe 7– Ville de Wavre, Etonnement ce formulaire n'a pas été complété lors du débroussaillage du 20 octobre 2022, on y avait pourtant déjà détruit plus de 60 ares de massif de haies.
- À nouveau on minimise le bénéfice actuel des 3 arbres « à abattre » et des « broussailles à retirer», tant pour la faune que pour la stabilité des sols.
- Pas d'annexes reprenant la copie d'actes d'acquisition d'un droit réel sur les parcelles concernées

Lien non référencé

Le projet d'étude de géothermie (enquête publique 22/09 pe2) n'est pas mentionné alors qu'il y a incidence possible avec le pompage de volumes importants si la géothermie ouverte est testée ou appliquée.

Les plans de la clinique (même si non définitifs) montrent déjà que même cette zone sera affectée par des constructions (Fig 1), ne pas les montrer pour en prendre la mesure montre la volonté de cacher l'inefficacité de « protection visuelle » de cet aménagement. De même pour la bretelle d'autoroute qui, si elle devait voir le jour, présenterait un nouvel accès à l'E411 en aérien bien visible malgré ces plantations.

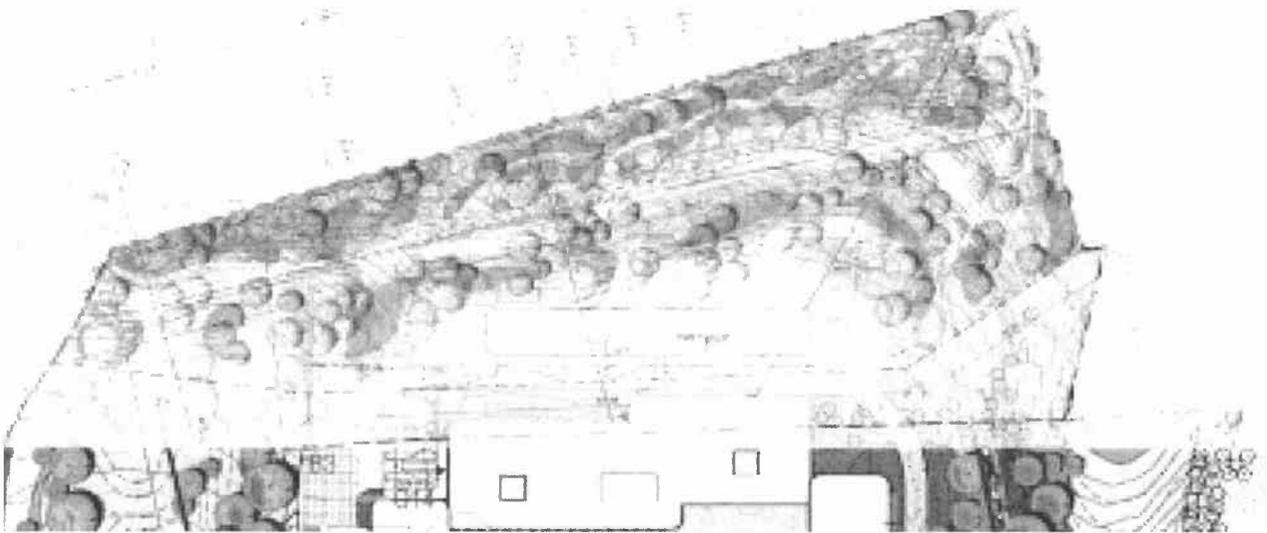


Fig. 2

Présenter la zone boisée où viendrait la bretelle d'autoroute (bien qu'inutile) en tant que « Friche » est scandaleux, de nombreux arbres de hautes tailles sont présents et constituent un massif, certes insuffisant déjà, mais seul protecteur des bruits et des vents dominants.

Si ce reboisement semble redonner au site son environnement écologique initial, cela prendra plusieurs dizaines d'années pour restaurer les abattages et débroussaillages déjà réalisés sur le site alors que l'étude d'incidence environnementale n'est même pas terminée et que l'enquête publique pour le permis unique n'est pas annoncée avant des mois.

A nouveau cette étape, qui impacte la nature, veut être réalisée avant la fin de l'étude d'incidence environnementale et son enquête publique, qui détermineront si et comment la clinique pourrait voir le jour ou non à cet endroit.



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

En conclusion

La présence de ces noues sera :

- *Domageable dans un premier temps sur le plan des risques de pollution de la nappe phréatique,*
- *Inutile après quelques années seulement quand les végétaux avoisinants auront colmaté la première couche des sables brusselliens*
- *Préjudiciable quand ces bassins seront inondés et favoriseront l'invasions de nuisibles (moustiques... vecteur de maladies... proche d'une clinique ?)*
- *Dangereuses en raison des fortes pentes lorsqu'elles déborderont et laisseront passer de grandes masses d'eau entraînant alors des boues en direction de Wavre de manière subite.*

Actuellement les précipitations courantes ne posent aucun problème. Cet aménagement avec des noues ne résout pas le problème en cas de fortes pluies qui sont annoncées de plus en plus fréquentes. Il est donc incorrect de prétendre que cela améliorera la retenue des eaux de ruissèlement.

L'augmentation de la zone boisée apportera un plus écologique indéniable mais n'atteindra pas les objectifs de protection visuelle de bâtiment R+5+T que permet le SOL BL dans son état actuel. Cet aménagement ne permettra pas de masquer des bâtiments bien trop hauts pour les habitations du versant nord opposé qui resteront en vis-à-vis bien trop proche pour respecter leur intimité et leur vie privée.

L'aménagement de la "zone tampon" est une nouvelle étape dans le projet de la Clinique, cet aménagement se présente vouloir adresser une "meilleure gestion des eaux de ruissèlement". Attitude arrogante que de vouloir faire mieux que la nature en la détruisant.

Nous déplorons une fois de plus le manque total d'informations concernant l'implantation de la clinique et la véritable incidence de celle-ci en relation avec l'aménagement demandé ici.

Ce manque de vision globale de la zone, en se cantonnant à des distances « strictement légales » et minimalistes, ainsi que le saucissonnage que le promoteur et la ville prétendent ne pas faire, mais qui est pourtant bien là, font peser sur Wavre une nouvelle épée de Damoclès. » ;

Considérant que les autres remarques et observations formulées par mail à cette occasion peuvent être synthétisées comme suit :

- les références au SOL dans la demande de PU (cadre 6 annexe 6) ne peuvent être considérées comme valides compte tenu du recours en annulation pendant devant le Conseil d'Etat ;
- le projet ne reprend pas l'implantation du futur hôpital, alors que le projet ne peut être « saucissonné » ;
- les documents graphiques ne reprennent pas l'implantation et les niveaux du futur bâtiment dans la zone végétalisée ainsi que la future bretelle d'accès ; il est impossible de savoir si l'écran sera suffisant pour les bâtiments en zone Nord et Est ;
- Dossier bâclé :
 - Les annexes 6, 8, 9 et la NEIE ne sont pas signées et/ou datées, ce qui complique la lecture du dossier dans le délai laissé ;
 - L'annexe 7 n'a pas été complétée lors du débroussaillage d'une zone de 60 ares sur le périmètre du projet en octobre 2022 ; Cela minimise le bénéfice actuel des 3 arbres à abattre et des broussailles à retirer tant pour la faune que pour la stabilité du sol alors que 60 ares de massifs de haies ont été détruits ;
 - Pas d'annexe reprenant la copie d'actes d'acquisition d'un droit réel sur les parcelles concernées ;

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 30 mars 2023

- Gestion des eaux de ruissellement et noues :
 - Contrairement à ce qui est exprimé pour justifier le bien-fondé des noues, seuls les terrains en mitoyenneté de la venelle des Noyers ont été inondés suite aux écoulements provenant du chemin des Charrons, du pertuis sous l'autoroute et des terrains plus au nord sur le versant opposé à la zone tampon ;
 - Ces inondations sont devenues exceptionnelles depuis l'installation d'un collecteur au bout du « passage aux vaches », pertuis sous l'autoroute, à condition qu'il soit bien entretenu ;
 - Ce pertuis a déjà débordé et ne permet pas la récolte de l'ensemble des eaux ;
 - Le document intitulé « 3-CSP-Zone tampon - note de calcul du ruissellement » comporte des erreurs graves d'appréciation des risques en ce qu'il ne prendrait pas en compte :
 - Le ruissellement provenant du pertuis (en amont de l'autoroute) alors qu'il faut considérer la zone dans son ensemble ;
 - La future artificialisation du site ;
 - Les fortes pluies de juillet 2021 et donc de manière générale de fortes précipitations ; les noues sont trop faiblement dimensionnées pour absorber l'impact de telles pluies et vu les changements climatiques ; Les noues ne résoudront pas l'entièreté du ruissellement reçu dans les fonds de jardins du quartier voisin ;
 - Les noues sont inutiles vu le grand nombre de mois avec de faibles pluies ;
 - Risque engendré si une noue devait céder ; d'autant que les plans n'indiquent pas les courbes de niveaux jusqu'à la mitoyenneté, cachant les zones pouvant être impactées par une telle rupture ;
 - Le dimensionnement des noues ne tient pas compte de la future artificialisation du site ;
 - Les noues se colmateront après quelque temps et représenteront un risque de coulée de boue/glisserment de terrain lors d'un débordement ;
 - Qui sera responsable en cas de coulées de boues découlant de la modification du relief du sol ?
 - Les noues, une fois inondées, favoriseront l'invasion de nuisibles (insectes, moustiques), vecteurs de maladies ;
 - Pourquoi ne pas prolonger la noue vers l'Est afin d'augmenter son efficacité ?
- Contrairement à ce qui est indiqué dans le cadre 4 de l'évaluation des incidences, le ruisseau du Godru n'a pas disparu ; il a réapparu au bout du chemin de Louvranges en juillet 2021 à la suite des inondations. Sa végétalisation et son relief ont permis d'éviter les inondations des habitations ;
- Insuffisance de l'écran visuel :
 - L'écran visuel projeté est insuffisant pour limiter l'impact visuel des bâtiments R5+T autorisés dans le SOL sur les habitations voisines pour les raisons suivantes :
 - le relief et les coupes présentés ne prennent pas en compte le versant nord opposé et minimisent les impacts réels du projet sur le bâti existant ;
 - la hauteur arbitraire de 2m ne prend pas en compte les maisons qui ont orienté leur fenêtre et parfois leur terrasse à l'étage vers la zone tampon. L'angle utilisé pour déterminer s'il y aura une visibilité ou non est incorrect ;
 - les arbres prendront du temps à pousser (entre 50 ans pour un chêne et 30 ans pour un bouleau) et atteindront maximum 10m après 15 ans ;
 - le schéma (document 4 page 11) ne comporte aucune échelle, mais démontre que les arbres ajoutés n'apportent rien en termes d'écran visuel par rapport aux arbres existants ; les riverains demandent en conséquence de replanter des arbres, haies, arbustes, ... afin de compenser les destructions réalisées et de recréer des abris naturels pour la biodiversité ;
 - Les arbres abattus, qui font déjà un écran visuel, sont remplacés par des petits sujets ;
 - En hiver, les arbres seront dégarnis. L'écran visuel qu'ils devaient former sera limité et les futurs bâtiments ne seront pas masqués par ces derniers ;
 - Qui va entretenir et veiller au développement des plantations ? Qui va replanter si nécessaire ?

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 30 mars 2023

- L'écran visuel n'aurait d'intérêt que pour une dizaine d'habitations, mais pas pour le reste du voisinage ;
- Impacts de la nouvelle bretelle sont tus dans la demande, alors qu'elle est prévue au niveau +125, soit entre 10 et 27 m au-dessus de la zone tampon ;
- S'agissant de la clôture :
 - C'est une invitation au cambriolage avec des mailles pouvant faire office d'échelle pour l'enjamber ou pouvant être facilement coupées avec un sécateur ;
 - La végétalisation envisagée le long de la clôture devra être réalisée avec le consentement de chaque riverain individuellement ;
 - Questionnement concernant le maintien de la végétation existante qui protège l'intimité des jardins ;
 - Risque d'insécurité entre le retrait des plantations existantes et la constitution de la nouvelle végétation ;
 - Elle ne doit pas entraver l'accès au sentier et doit garantir l'intimité des habitations ;
 - Questionnement concernant le propriétaire de la longue bande de 1m à 0m de large, visiblement déjà clôturée ;
 - Questionnement concernant les propriétaires des terrains concernés. Sont-ils tous propriétaires à 100% ?
 - Demande que la clôture soit d'une hauteur suffisante pour ne pas être franchie + plantations à feuillage persistants et épais pour éviter les mauvais usages ;
- le déplacement futur du tracé du sentier Godru :
 - Ne prend pas en compte la pente la plus douce pour les usagers suite au placement de certains remblais et cela serait contraire aux engagements pris par la clinique par rapport aux principes-STOP de mobilité pour l'accès à la clinique ;
 - Devra respecter l'intimité et la tranquillité des jardins le long de la mitoyenneté et préserver son caractère rural ;
- Doute sur le caractère privé du sentier. A-t-il toujours existé ? Garantie qu'il restera toujours accessible ?
- Risque de pollution de la nappe phréatique
 - Les terrains ont fait l'objet d'activités agricoles sur la partie Sud (prairies + cultures dont la betterave en 2022) ; La mise à nu d'une partie du site pour réaliser les noues constitue un risque de pollution non négligeable pour la nappe phréatique, même s'il n'y a pas de captage dans un rayon proche ;
 - Des analyses du sol et du champ en amont doivent être réalisées pour détecter la présence de pesticides, comme avancés au point I.2 « procédure de l'article 6 » de l'annexe 8 ;
- Eaux récoltées dans les parkings et voiries sont chargées d'hydrocarbures. Risque de pollution si infiltration dans le sol ou via les noues ;
- Le projet ne prend pas en compte :
 - Le projet d'étude de géothermie voisin n'est pas mentionné dans la demande de permis alors qu'elle a des incidences possibles avec le pompage des volumes importants si la géothermie ouverte est testée ou appliquée ;
 - La future bretelle d'autoroute et la clinique, absentes des plans, alors même que la bretelle s'implantera sur une zone boisée protectrice des bruits et vents dominants ;
- Crainte d'une perte d'ensoleillement au niveau de la Venelle des Noyers et des Amandiers suite aux arbres projetés (d'une hauteur entre 30 et 40 m), des problèmes d'humidités et autres inconvénients liés à l'ombrage ;

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

- Plus particulièrement, un riverain soulève également sa crainte quant à l'impact en termes d'ombrage que pourrait engendrer le futur bâtiment pouvant atteindre 40 à 90 mètres de haut sur la rue des venelles des Amandiers/Noyers (document XMU Annexe VI, page 11).
- Crainte quant à la stabilité du sol suite aux modifications du relief relativement importantes à réaliser pour créer les noues et les bassins d'infiltration dans le versant ;
- Question quant à la durée des travaux de terrassement bien plus bruyants et générateur de poussières que les semis et les plantations ; demande de déplacer d'une heure les heures de travail : passer de 7h - 16h à 8h - 17h, seulement en semaine ;
- Demande de confirmer que les travaux ne se feront pas en période de nidification ;
- Divers :
 - Les riverains précisent qu'ils ne sont pas demandeurs d'un aménagement d'une zone tampon, ni même des noues, au contraire ;
 - Certains se questionnent concernant les accès au site tant en phase de chantier qu'opérationnel ;

(1) (2) (4) Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après ~~—a—~~ ont - été consulté(s) :

- Service environnement Wavre,
- SPW Département de l'Environnement et de l'Eau, Directions des Eaux de surfaces et souterraines,
- CCATM,
- SPW – ARNE Cellule Giser ;

Considérant que l'avis du Service environnement de la Ville de Wavre a été sollicité en date du 22 décembre 2022 ; que son avis, daté du 27 janvier 2023 et réceptionné en date du 27 janvier 2023, hors délais, est **favorable** et joint à la présente délibération et libellé comme suit :

*« La demande d'abattage concerne trois Cerisier tardif (*Prunus serotina*) situé sur les parcelles division 2 section I 114E, 119D et 119G. La demande d'abattage est liée à un projet d'aménagement paysager d'un terrain privé.*

Les parcelles sont contiguës, elles se trouvent en ZACC au plan de secteur et ne sont pas urbanisées.

Les arbres visés par la demande de permis ne sont pas repris à l'inventaire des Arbres remarquables de la Région Wallonne.

Les parcelles concernées sont distantes des différents Sites de Grand Intérêt Biologique de Wavre et de Grez-Doiceau. Il en est de même avec les périmètres Natura 2000.

La parcelle est distante de 130 mètres du segment du réseau de fauchage tardif de la venelle aux cailloux et de 370 mètres d'un autre segment au chemin de Vieusart.

Dans le projet de « Maillage écologique du Brabant wallon », la parcelle concernée se situe dans une zone de développement.

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

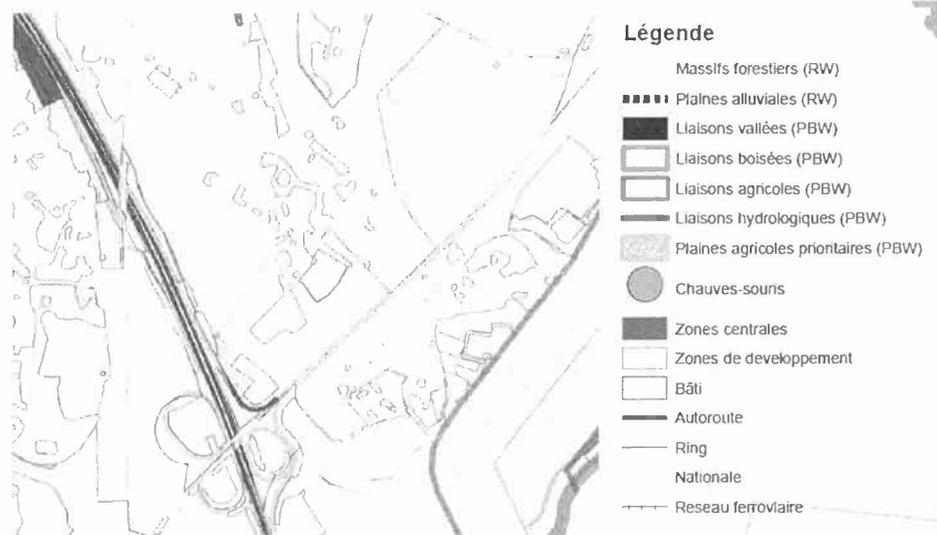


Fig. 1 : Situation dans le maillage écologique, R.W. 2021

Le Cerisier tardif est considéré comme une espèce invasive.

L'aménagement paysager consiste en la formation d'un massif arboré d'environ 250 mètres de longueur en utilisant des essences indigènes ou déjà présentes dans la parcelle. Ce massif est destiné à former un écran visuel par rapport aux habitations voisines.

Le projet d'aménagement paysager prévoit également l'élimination de 3 massifs en taillis pour lesquelles un permis n'est pas nécessaire. Si l'élimination des deux massifs présents en bordure de parcelle, référencés C et D sur les plans, semble logique pour le Service Environnement, ce dernier ne trouve pas de pertinence à l'élimination du massif référencé D. En vertu de la capacité de ces massifs à créer des niches à biodiversité, le Service Environnement souhaite la conservation du massif référencé D.

Considérant les 247 arbres proposés pour abattage, permis d'abattage sans urbanisation, à Wavre en 2022 ;

Considérant les 247 arbres proposés pour abattage, permis d'abattage sans urbanisation, à Wavre en 2022 ;

Considérant les 112 arbres proposés à planter comme mesure de compensation en 2022 ;

Considérant le permis d'urbanisme auquel est lié la demande d'abattage ;

Considérant la nature invasive des arbres à abattre ;

Considérant le nombre d'arbres à planter pour former le massif arboré ;

Considérant l'aspect naturel du massif arboré prévu ;

Considérant l'importance de préserver et de développer le patrimoine naturel wavrien ;

*Le Service environnement émet un avis **favorable** pour l'abattage des trois Cerisiers tardifs. » ;*



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

Considérant que l'avis du SPW – Département de l'Environnement et de l'Eau - Directions des Eaux de surfaces et souterraines a été sollicité en date du 22 décembre 2022 ; que son avis, daté du 24 janvier 2023 et réceptionné en date du 31 janvier 2023, hors délais, est **favorable conditionné** et joint à la présente délibération - et libellé comme suit :

« Lors de la délivrance d'un permis d'urbanisme, il convient de se conformer strictement aux dispositions du Code de l'Eau (R.277 à R.290), résumées ci-après :

Régime d'assainissement collectif

Dans les zones soumises au régime d'assainissement collectif, les dispositions prévues à l'article R.277 s'appliquent, notamment :

- *« Les habitations situées le long d'une voirie déjà équipée d'égout doivent y être raccordées ». Par habitation, il faut entendre : « installation fixe au sens de l'article 84, paragraphe 1er, du C.W.A.T.U.P. et rejetant des eaux urbaines résiduaires » (R.233 du Code de l'Eau)*
- *« Les habitations situées le long d'une voirie qui vient à être équipée d'égouts doivent y être raccordées pendant les travaux d'égouttage »*
- *« Toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux usées. » Par nouvelle habitation, il faut entendre : « habitation dont le permis d'urbanisme est délivré, en première instance, ultérieurement au 20 juillet 2003 » (R.233 du Code de l'Eau)*
- *« Toute nouvelle habitation située le long d'une voirie non encore égouttée ou dont l'égout n'aboutit pas encore dans une station d'épuration collective, doit être équipée d'une fosse septique by-passable d'une capacité minimale correspondant à l'annexe XLVIIb. Les eaux usées en sortie de la fosse septique sont évacuées par des eaux de surface ou, pour autant que ce ne soit pas interdit par ou en vertu d'une autre législation, par un dispositif d'évacuation par infiltration par le sol »*
- *« Lors de la mise en service de la station d'épuration collective, la fosse septique by-passable est déconnectée sauf avis contraire de l'organisme d'assainissement compétent. »*
- *« Les établissements du secteur de la restauration alimentaire doivent être équipés d'un dégraisseur d'une capacité minimale de cinq cents litres. »*
- *« Sans préjudice d'autres législations applicables, les habitations dont le permis d'urbanisme, pour sa construction, sa reconstruction ou la création d'un nouveau logement au sens de l'article D.IV.4 du CODT, a été délivré en première instance après le 31 décembre 2016 évacuent leurs eaux pluviales :*
 - *1° prioritairement dans le sol par infiltration ;*
 - *2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire ;*
 - *3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, en égout. »*

En zone d'assainissement collectif, lorsque le raccordement à l'égout, existant, en construction ou futur est rendu impossible en raison de difficultés techniques ou financières, le propriétaire de l'habitation peut introduire une demande de dispense de raccordement au Département de l'Environnement et de l'Eau, conformément à l'article R.278 du Code de l'Eau.



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

Régime d'assainissement autonome

Dans les zones soumises au régime d'assainissement autonome, les dispositions prévues à l'article R.279 s'appliquent, notamment :

- « *Toute habitation ou groupe d'habitations érigé(e) après la date d'approbation ou de modification du plan communal général d'égouttage ou du P.A.S.H. qui l'a, pour la première fois, classée dans une zone d'assainissement autonome est équipé(e) d'un système d'épuration individuelle agréé.* »
- « *Sans préjudice d'autres législations applicables, les habitations dont le permis d'urbanisme, pour sa construction, sa reconstruction ou la création d'un nouveau logement au sens de l'article D.IV.4 du CODT, a été délivré en première instance après le 31 décembre 2016 évacuent leurs eaux usées épurées :*
 - *1° prioritairement dans le sol par infiltration ;*
 - *2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire ;*
 - *3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les 1° ou 2°, par un puits perdant pour les unités d'épuration.* »

Régime d'assainissement transitoire

Dans les zones soumises au régime d'assainissement transitoire, les dispositions prévues à l'article R.282 s'appliquent à savoir :

- « *Toute nouvelle habitation sera équipée d'un regard de visite et d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux domestiques usées ainsi que d'une fosse septique, by-passable d'une capacité minimale de 3 000 litres ainsi que, pour les établissements du secteur de la restauration alimentaire, d'un dégraisseur d'une capacité minimale de 500 litres.* »
- « *L'habitation doit, le cas échéant, être raccordée à l'égout existant le long de la voirie, conformément aux dispositions de l'article R.277, §§ 2 à 4, et de l'article R.278, § 2.* »

La Direction des Eaux de surface remet un avis favorable sous conditions du respect des dispositions prévues par le Code de l'Eau.

La Direction des Eaux de surface attire votre attention sur le fait que depuis le 1er juin 2021, lors de la demande de nouveau raccordement d'un immeuble à la distribution publique de l'eau, une Certification des Immeubles Bâti pour l'Eau (CERTIBEAU) est nécessaire. Plus d'information sont disponibles sur le site <https://www.certibeaube.fr>. » ;

Considérant que l'avis de la CCATM a été sollicité en date du 22 décembre 2022 ; que son avis, daté du 02 février 2023, hors délais, est favorable et joint à la présente délibération - et libellé comme suit :

« Vu le Code du Développement territorial (ci-après CoDT) et plus précisément les articles D.I.4 section 3 et R.I.10 et suivants relatifs à la création et missions de la CCATM ;

Considérant la demande de permis d'urbanisme introduite par la Clinique Saint-Pierre représentée par Monsieur Arnould Christophe dont les bureaux sont établis avenue Reine Fabiola, 9 à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve et localisée sur un bien sis chemin des Charrons à 1300 Wavre, cadastré 2ème Division, section I, n°114E, 119D et 119G et ayant pour objet la modification du relief du sol, l'abattage de trois arbres et la plantation d'arbres et de haies ainsi que l'installation de clôtures en vue de l'aménagement d'une zone tampon sur une superficie de 22.265,87m² ;



Wallonie



WAVRE

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

Considérant que le terrain concerné par la présente demande se situe en zone d'aménagement communal concerté au Plan de secteur de Wavre – Jodoigne – Perwez, approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 ;

Considérant que la zone est reprise en partie en zone destinée à l'aménagement d'une aire d'espace vert tampon, et en partie en zone affecté en aire de service publics et d'équipement communautaires, dans le périmètre d'un schéma d'orientation local « ZACC Bouleaux-Louvranges – Partie Nord » adopté par décision du Conseil communal de Wavre le 29 juin 2021 et approuvé par Arrêté ministériel du 13 octobre 2021, entré en vigueur le 3 novembre 2021 ;

Considérant que la demande concerne plus précisément la réalisation d'une zone tampon végétale exclusivement de nature paysagère, destiné à améliorer le caractère écologique et hydrométrique du terrain situé au Nord du site, et comprenant ainsi que les aménagements suivants :

- L'abattage de trois arbres et la plantation d'arbres et de haies ;*
- L'installation de clôtures et haie bocagère ;*
- La modification du relief du sol pour créer des merlons et zones de dépressions ;*
- La création de dispositifs de retenue d'eau et d'infiltration à ciel ouvert (création de noues enherbées) ;*
- Légère adaptation du sentier privé existant ;*
- Plantations d'arbres, massifs plantés, haie bocagère, végétation de sous-bois, prairie fleurie, noue enherbée ;*

Considérant que le projet vise en outre à gérer les eaux de ruissellement d'une part et créer une zone paysagère qualitative comme écran végétal entre le bâti au Nord et les éventuels futurs développements du site hospitalier au Sud-Est (zone tampon reprise dans le Schéma d'orientation local) d'autre part ;

Considérant que la demande de permis est présentée comme indépendante de tout développement ultérieur ;

Considérant que la zone concernée par la demande de permis pourra ensuite jouer également le rôle de zone tampon visuelle entre le quartier existant et le site au Sud ;

Considérant que le sentier privé existant sera conservé ; que les massifs seront densifiés ; qu'une seconde clôture en bois, permettant de laisser passer la petite faune, sera aménagée à proximité de l'existante ;

Considérant le projet prévoit de planter notamment 88 arbres de manière à privilégier des prairies ombragées et mixtes ;

Considérant que l'objectif est de créer un écran végétal mais pas une grande/haute haie ;

Considérant que les essences plantées seront caduques ; que dès lors des vues seront toujours présentes ;

Considérant qu'en termes d'agencement, le relief sera remodelé afin d'y aménager deux noues (et pas un fossé) ;

Considérant que le terrain ne sera plus exploité ;

Considérant que toutes les études préalables devraient être réalisées afin de garantir qu'aucun chantier d'ampleur ne puisse détruire cet aménagement ;



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

Considérant en ce sens qu'il serait pertinent que la problématique du pertuis soit bien étudiée par le SPW ;

Considérant qu'une attention particulière devra être donnée pour la période de plantation ;

Considérant que des projets écologiques devraient y trouver place (exemple : éco pâturage, ...) ;

Considérant que le dossier administratif est complété d'une note de calcul qui se base sur une analyse de pluies d'une période de retour de 25 ans ;

Considérant que la présentation en séance fait état d'un calcul de critère « Giser » - pluies de 30 ans ;

Considérant que ce document ne fait pas partie de la demande de permis ; qu'une harmonisation du projet devrait dès lors être réalisée ;

Considérant qu'en matière de ruissellement des eaux, l'aménagement proposé vise une amélioration de la situation existante ; que la demande présentée n'a pas vocation de gérer les eaux pour un projet ultérieur (clinique) ;

Considérant en ce sens qu'il serait opportun d'analyser ce projet d'envergure au regard des événements de juillet 2021, et vérifier en outre si l'aménagement proposé est susceptible de répondre à la problématique de ces pluies ;

*Après en avoir délibéré, La CCATM remet un avis **FAVORABLE** à l'unanimité au projet présenté moyennant les remarques émises ci-dessous » ;*

Considérant que l'avis du SPW – ARNE Cellule Giser a été sollicité en date du 22 décembre 2022 ; que son avis, daté du 19 janvier 2023 et réceptionné en date du 19 janvier 2023 est **défavorable** et joint à la présente délibération - et libellé comme suit :

« Un historique d'inondation par ruissellement (coulées de boues) a été mentionné dans les documents reçus (au niveau des parcelles résidentielles venelle des noyers) ;

Le projet fait mention d'une étude Almadius dont un extrait a été transmis (gestion des eaux pluviales et de ruissellement en situation existante) ;

Le projet prévoit la création de deux noues d'infiltration (1040,78m³ et 350m³). Le projet ne fournit pas toutes les informations techniques concernant ces noues. Sont-elles connectées ? Sont-elles équipées d'une surverse ? Si oui vers où est-elle dirigée et comment sont évacuées les eaux ? Comment se fait la sortie de la surverse ? ... Cette information est manquante et est essentielle pour s'assurer d'un non-report de la contrainte sur les fonds voisins et d'une non-modification de l'exutoire. De plus, le projet ne donne pas d'information sur la perméabilité du sol ;

De plus, le projet fait mention de coulées de boues. Les noues ne semblent pas être l'aménagement adéquat. En effet, un apport de sédiments dans celles-ci pourrait les obstruer et limiter leurs fonctionnements. Des aménagements complémentaires ou une autre proposition globale d'aménagement destiné à gérer le ruissellement devrait être réalisée. De plus, l'emplacement de la grande noue ne semble pas être suffisamment étendue pour reprendre la totalité du ruissellement provenant du Sud-Ouest ;

*Au vu des éléments décrits ci-dessus, la Cellule GISER émet un **avis défavorable** ;*

Lors de la remise d'un nouveau projet, il conviendra de prendre en compte les points suivants (liste non exhaustive) :

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

- De prévoir un aménagement ou une combinaison d'aménagements permettant de gérer la problématique du ruissellement c'est-à-dire de gérer les volumes d'eau mais aussi l'érosion des sols ;
- De s'assurer du bon emplacement et dimensionnement des aménagements pour répondre à la problématique ;
- De prévoir un ouvrage de fuite et/ou surverse au dispositif. Celui-ci devra être conçu pour ne pas reporter la contrainte vers l'aval et les fonds voisins par rapport à la situation existante. De plus, l'exutoire actuel des eaux ne doit pas être modifié ;
- Pour les dispositifs d'infiltration, il conviendra de fournir une étude vérifiant la capacité d'infiltration du sol en place ($> 1 \text{ } 10^{-6} \text{ m/s}$), la profondeur de présence de la nappe d'eau permanente ($> 1 \text{ m}$ par rapport au fond du système d'infiltration) et de dimensionner le dispositif en fonction de ces paramètres et en tenant compte d'un volume d'eau résultant d'une pluie de référence (période de retour 30 ans et couple durée-intensité le plus défavorable en fonction de la capacité d'infiltration du sol) ;

(1) (2) Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du ; que ces plans ont été soumis à une annonce de projet à une enquête publique et à la consultation de service ou commission ; que ...;

(1) (2) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur les plans modifiés a été sollicité en vertu de l'article D.IV.15-D.IV.16-D.IV.17-D.IV.19-D.IV.20 du Code en date du ; que son avis simple avis conforme est réputé favorable par défaut en vertu de l'article D.IV.39 du Code est joint en annexe ;

Vu le rapport du Collège communal, daté du 9 février 2023, invitant le demandeur à introduire des plans modificatifs et libellé comme suit :

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a pour objet l'aménagement d'une zone tampon végétale en vis-à-vis des propriétés situées en bordure de mitoyenneté du périmètre du SOL sans altérer les qualités naturelles (flore et faune) actuelles du site ; que les travaux projetés doivent être qualifiés de faible importance étant exclusivement de nature paysagère, destinés à améliorer le caractère hydrométrique et écologique du site ; que, plus concrètement, les aménagements projetés portent sur :

- L'abattage de trois arbres de type *Prunus serrotina* et le débroussaillage de trois zones d'arbustes (jeune *Quercus rubra* et groupe de *Cornus sp*) ;
- L'excavation de terres et remblais d'un volume de 8.450 m^3 pour la création de noues et merlons qui favoriseront la retenue et l'infiltration des eaux de ruissellement ;
- Plantation d'arbres, arbustes et haies ;
- Pose d'une clôture le long des limites Nord et Est ;
- La création de deux noues ;

Considérant que l'objectif de ces aménagements est de créer une zone paysagère qualitative qui agira comme écran végétal entre le quartier bâti au Nord et le solde du périmètre du SOL « ZACC Bouleaux-Louvranges – Partie Nord » ; que le sentier « privé » existant est conservé, le couvert végétal renforcé tant en qualité qu'en quantité et des aménagements sont réalisés pour retenir les eaux de ruissellement et pour les infiltrer dans le sol ;

Considérant en synthèse que le projet comprend donc les éléments suivants :

- Aménagements paysagers ;
- Abattage d'arbres/débroussaillage limités ;

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

- Enlèvement de poteaux béton et fils barbelés (vestiges de l'ancienne clôture) et réalisation d'une nouvelle clôture et haie bocagère ;
- Modification du relief du sol pour créer des merlons et zones de dépressions ;
- Création de dispositifs de retenue d'eau et d'infiltration à ciel ouvert (noues enherbées) ;
- Adaptation légère du sentier privé existant ;
- Plantations d'arbres, massifs plantés, végétation de sous-bois, prairies fleuries, ...

Considérant que le projet vise à mettre en œuvre la zone tampon prévue au SOL précité ; que les prescriptions applicables à « l'Aire d'espaces verts tampon » du SOL sont libellées comme suit :



Cette aire est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elle contribue à la formation du paysage et constitue une transition végétale adéquate entre des aires dont les destinations sont différentes.

Son emprise varie entre 20 et 30 m environ et prend place au nord du périmètre et en zone d'habitat dans les parcelles inoccupées non habitées au sud du Chemin des Amandiers et du chemin des Noyers.

Au sein de cette aire végétalisée, l'urbanisation est proscrite, exception faite :

- Des cheminements pour les piétons, PMR et cyclistes¹⁸⁹ ;
- Des éventuels équipements et réseaux techniques ;
- Des dispositifs végétaux et techniques destinés à atténuer les nuisances sonores et visuelles issues des fonctions développées ;
- De l'implantation de mobilier à des fins didactiques, paysagères et récréatives.

Cette aire comporte des haies, des espaces enherbés, buissonnants ou arborés. Avec les éventuels équipements destinés à la temporisation des eaux de pluie, ils participent au développement de la biodiversité.

Considérant que le solde des aménagements s'implante en « Aire de services publics et d'équipements communautaires », dont les prescriptions se lisent comme suit :



Cette aire est destinée à l'accueil d'une infrastructure hospitalière importante et de ses accès. Elle comprend également la réalisation d'infrastructures complémentaires à l'échangeur autoroutier existant E411 # N25. Elle a pour objectif de répondre aux besoins supra locaux (Bi-pôle, Province BW).

L'infrastructure hospitalière est conçue en tenant compte de la qualité environnementale de la végétation environnante.

Considérant qu'en réponse aux remarques émises lors de l'enquête publique sur ce point, que la présente demande de permis n'est pas prématurée, nonobstant le recours en annulation toujours pendant au Conseil d'Etat ; que ce recours n'est en effet pas suspensif ;



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

Considérant de même que le présent projet ne relève pas d'un saucissonnage ; que suivant la jurisprudence du Conseil d'Etat : « L'interdiction de fractionner un projet unique a pour motif, soit d'éviter que l'auteur du projet n'évade des dispositions plus strictes en matière d'évaluation des incidences et d'éviter par exemple la réalisation d'une étude d'incidences, soit d'éviter que l'autorité chargée de délivrer les autorisations soit induite en erreur sur les incidences du projet global et ne statue en méconnaissance de cause » (C.E., n°223.463, 14 mai 2013, Leroi et crts) » ;

Considérant que ces écueils ne peuvent trouver à s'appliquer en l'espèce, dès lors que le présent projet ne constitue pas un projet unique avec la création de l'hôpital ; qu'il vise en effet prioritairement à mettre en œuvre la zone tampon prévue dans le SOL et conformément à ses prescriptions ; que cette zone dispose d'une existence et une utilité propre quand bien même le projet d'hôpital ne serait in fine jamais mis en œuvre ; que l'Autorité a pu constater que les riverains eux-mêmes avaient demandé que la réalisation de la zone tampon soit une priorité dans la mise en œuvre du périmètre du SOL ; que la réalisation et l'impact de la zone tampon a également fait l'objet d'une évaluation dans le rapport d'incidences environnementales préalable à l'adoption du SOL ; que la construction de l'hôpital fait elle-même l'objet d'une étude d'incidences ;

Considérant, au regard de ce qui précède, qu'il ne peut être question de saucissonnage dès lors que, d'une part, la construction de l'hôpital fait l'objet d'une étude d'incidences, dont la réalisation ne sera donc pas évitée et, d'autre part, que l'autorité est suffisamment renseignée sur les incidences du projet et est en mesure de statuer en pleine connaissance de cause ;

Considérant que s'agissant du permis d'environnement délivré par le Collège communal de la ville de Wavre autorisant la réalisation de forage (PE de classe 2, 22/09 pe2 du 12 janvier 2023), il est important de rappeler qu'il s'agit uniquement à ce stade d'explorer les possibilités de mettre en œuvre la géothermie pour le futur projet d'hôpital ; qu'il s'agit donc de tests à ce stade, impliquant uniquement des travaux réversibles ;

Considérant que la complétude du dossier a fait l'objet d'un examen conformément aux dispositions du Code ; qu'un accusé de réception de dossier complet a été délivré le 22 décembre 2022 ; qu'en vertu de la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, les éventuelles lacunes du dossier peuvent être palliées par d'autres informations ou déductions et n'ont d'effet que si elles sont de nature à empêcher l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause (voir C.E., n°253.099, 24 février 2022, Ville de Châtelet) ; qu'en l'espèce, le dossier est complet et permet à l'Autorité de statuer en pleine connaissance de cause ;

Considérant que l'absence de représentation sur les plans de la bretelle d'accès au futur hôpital ainsi que l'hôpital lui-même ne sont pas de nature à empêcher l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause ; que ceux-ci ne font pas l'objet de la demande de permis et ne doivent pas être représentés ;

Considérant que l'ensemble des documents composant les exemplaires papier de la demande de permis d'urbanisme étaient bien signés par le demandeur de permis ou son représentant ; que seule la version numérique, mise en ligne pour faciliter la participation des riverains à l'enquête publique, n'était pas intégralement signée ; qu'il ne s'agit pas d'une lacune ni d'une cause de rejet de la demande ; que cet élément est sans incidence sur la possibilité qu'avaient les riverains de comprendre le dossier soumis à enquête publique ; que l'absence de signature n'a d'ailleurs pas empêché le riverain l'ayant dénoncé de formuler ses remarques sur le projet ;



Wallonie



WAVRE

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

Considérant que l'autorité rappelle encore que, s'agissant d'une demande de permis d'urbanisme, il n'est pas nécessaire de joindre la copie d'acte d'acquisition d'un droit réel sur les parcelles concernées ; que l'ensemble des parcelles visées par la présente demande appartiennent effectivement au demandeur de permis ; que l'article D.IV.26, §2, du Code dispose en toute hypothèse que « la demande de permis d'urbanisme ne doit pas justifier la possibilité pour le demandeur de mettre en œuvre le permis » ;

Considérant que le projet s'inscrit pleinement dans les prescriptions du SOL et n'induit pas d'écart avec celles-ci, quand bien même son périmètre déborde celui de la seule aire d'espaces verts tampon ; que le projet est ainsi conforme aux objectifs, tant d'aménagement du territoire que d'environnement définis pour ces deux aires ; que le projet a pour but de favoriser la biodiversité et la création d'un réseau écologique, de même qu'optimiser la gestion des eaux de ruissellement ;

Considérant encore que les aménagements projetés s'inscrivent dans les lignes de force du paysage, conformément à l'objectif d'intégration paysagère défini dans le SOL ; que sous l'angle de la mobilité et du réseau viaire, le projet demeure conforme au SOL en ce que le sentier privé existant voit son assiette légèrement modifiée, ce qui aura pour effet de le rendre plus praticable ;

Considérant le fait que le projet n'intègre pas la réalisation d'aménagements cyclopiédestres ne constitue pas un écart ;

Considérant que le cadre 6 du formulaire « Annexe 6 » de demande de permis d'urbanisme indique que le parti pris dans le cadre des aménagements projetés est de prioriser l'aménagement du périmètre d'intervention dans ses aspects paysagers et techniques ; qu'il n'est donc pas prévu d'intervenir sur le sentier existant, à l'exception d'une légère adaptation de son cheminement afin de tenir compte plus avantageusement du relief à l'endroit de sa connexion vers le chemin de Louvranges ; qu'il ajoute que « s'il y a écart, ce dernier s'explique par le fait qu'il n'y a pas d'intervention, également à ce stade, sur le chemin des Charrons, ce dernier conservant sa vocation d'axe de liaison cyclopiédestre structurant sur le site » ;

Considérant que la justification de la non-réalisation à ce stade du chemin cyclopiédestre est pertinente ; que les aménagements projetés ne font pas obstacle à sa mise en œuvre future, conformément aux objectifs du SOL ;

Considérant que l'Autorité fait sien le raisonnement du demandeur de permis ; qu'en synthèse, le projet est conforme aux prescriptions et objectifs du SOL ;

Considérant qu'en réponse aux réclamations émises lors de l'enquête publique sur ce point, que le sentier dit « du Godru » est un chemin privé à l'heure actuelle ; qu'il n'est en effet pas repris à l'Atlas des voiries vicinales de 1841 ; que son assiette est établie sur une propriété privée ; qu'il n'apparaît pas davantage qu'il ait pu acquérir le statut de servitude d'utilité publique de passage par utilisation trentenaire ; que la notice d'évaluation des incidences indique que des barrières seront installées aux limites Ouest et Est du site et empêcher la circulation motorisée ; que ces barrières resteront franchissables par les piétons qui sont donc autorisés par le propriétaire à traverser le site ;

Considérant qu'en conséquence les critiques émises sur le non-respect du principe STOP ne sont pas fondées ; que le sentier conservera son caractère rural et aménagé à distance raisonnable des jardins mitoyens, qui conserveront ainsi leur tranquillité, renforcée d'une part, par les plantations projetées et, d'autre part, par la clôture qui sera aménagée dans le cadre du projet ;



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

Considérant que le projet prévoit de maintenir la plupart de la végétation existante ; qu'il doit être précisé que les interventions réalisées au mois d'octobre 2022 s'inscrivaient dans l'entretien courant des parcelles et ont été réalisées à la demande de la Ville de Wavre afin de limiter la propagation de nuisibles ; qu'elles devaient également permettre le travail d'un géomètre afin de délimiter correctement le site ainsi que la réalisation d'un relevé des espèces invasives ; que les critiques émises lors de l'enquête publique ne sont pas fondées ;

Considérant que la prairie existante a relativement peu d'intérêt biologique, s'agissant d'une prairie de fauche classique ; que la partie boisée représente pour sa part un intérêt en tant qu'habitat ; que l'auteur de la notice d'évaluation des incidences note toutefois à juste titre que les espèces présentes sont assez communes et qu'il existe même des espèces invasives, dont le projet propose la suppression ;

Considérant qu'il ne peut être affirmé que le projet ne contribuera pas à améliorer la situation biodiversitaire existante ou qu'il existerait un écran végétal suffisant à l'heure actuelle ; que s'agissant des trois arbres dont le projet prévoit l'abattage, l'autorité constate qu'il s'agit d'arbres d'une hauteur d'environ 7 m et d'espèce invasive ; que le projet prévoit également le débroussaillage de quelques zones bien délimitées ; qu'il ne peut donc être affirmé que le projet prévoit la disparition de la végétation existante mais bien qu'il contribuera incontestablement à agrandir l'espace boisé par la plantation de 88 arbres d'une hauteur comprise entre 5 m et 40 m, ainsi que diverses autres plantations d'une superficie totale de 19.653,00 m² (cf. Annexe NH_AT_PAY_ABDS_ASR_SZTP00_LI0001 – Liste des plantations jointe au dossier de demande de permis d'urbanisme) ;

Considérant que ces autres plantations créeront des massifs végétaux de strate moyenne ; qu'elles intégreront des ensembles d'arbustes épineux pour créer des zones défensives pour la petite faune ; que les haies bocagères seront composées d'essences diversifiées (mélange de 6 espèces locales, avec des espèces épineuses et mellifères) et seront plantées en double rang ;

Considérant que l'Autorité partage l'analyse du demandeur de permis sur la contribution de ces aménagements à l'augmentation de la biodiversité du site et la création d'un réseau écologique en plusieurs points ; que les plantations combinées de hautes et basses tiges, de massifs plantés, de haies bocagères, de végétations, de sous-bois, de prairies fleuries par des espèces indigènes, diversifiées, mellifères offriront davantage d'habitats de qualité à la faune et la flore et apporteront en outre une dimension paysagère en lien avec le voisinage ;

Considérant que, nonobstant l'indépendance entre les deux projets, ces aménagements permettront à la zone de jouer le rôle de tampon visuel entre le quartier existant et le site au Sud ; que contrairement à ce qu'indiquent les réclamations émises lors de l'enquête publique, l'Autorité considère que le projet permettra bien d'assurer un écran visuel suffisant ; qu'ainsi que le relève la notice d'évaluation jointe au dossier de demande de permis (point 7), deux facteurs sont importants pour constituer ce tampon visuel : le relief et la végétation ;

Considérant que l'Autorité se rallie à cette analyse et démonstration chiffrée de la suffisance du tampon végétal prévu ; que les plans et autres coupes jointes au dossier de demande de permis d'urbanisme décrivent avec précision les travaux d'aménagement prévus et rendent compte de l'efficacité suffisante de la zone tampon ainsi créée ; qu'en réponse aux réclamations émises lors de l'enquête publique, il doit être constaté d'emblée que certains riverains ont manifestement confondu altitude (soit une hauteur mesurée en fixant le niveau 0 au niveau de la mer) et hauteur du projet (soit la hauteur des ouvrages ou plantations mesurés en fixant le niveau 0 au niveau du terrain naturel sur



Wallonie



VILLE DE
WAVRE

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 30 mars 2023

le site); que cette précision apportée, il apparaît que la hauteur et la densité des plantations prévues par le projet seront effectivement suffisantes pour créer un tampon végétal réduisant à suffisance l'impact visuel d'un projet s'implantant dans la partie Sud du périmètre du SOL, compte-tenu des gabarits autorisés sur cette partie du site ;

Considérant que la remarque sur le caractère « arbitraire » de l'angle de vue choisi n'apparaît ni pertinente, ni fondée ; qu'il s'agit uniquement d'un exemple d'illustration choisi à l'appui de la démonstration de l'efficacité de la zone tampon ; que celle-ci n'a pas été conçue uniquement sur la base de ce postulat de départ ; que, pour le surplus, l'objectif de la zone tampon ne peut être de camoufler la vue de l'hôpital depuis n'importe quel point de vue mais bien d'en atténuer l'impact ; qu'au regard de ce critère, il apparaît que l'objectif sera rempli ; qu'il doit être gardé à l'esprit qu'une zone d'aménagement communal concerté est une zone destinée à l'urbanisation du plan de secteur au sens de l'article D.II.23 du Code ; que les gabarits autorisés par le SOL ont fait l'objet d'une évaluation des incidences préalablement à son adoption ;

Considérant que le délai annoncé de 30 à 50 ans pour la croissance des arbres est largement exagéré ; qu'il ressort de la notice d'évaluation des incidences que dans un délai de 6 ans (délai minimal estimé entre les plantations et la mise en œuvre du futur hôpital), les arbres atteindront une hauteur estimée comprise entre 8 et 12 m selon les espèces ; qu'en termes d'altitude, la canopée Sud aura atteint une altitude de 122 à 126 m, ce qui sera suffisant pour masquer l'hôpital depuis le bas du quartier voisin (venelle des Noyers) ; qu'une croissance supplémentaire de 10 m suffira à masquer l'hôpital depuis le haut du quartier (venelle des Marronniers et des Pêcheurs) ; que le même constat s'applique également pour les habitations situées à l'Est du projet ; que le fait qu'un délai de 60 à 100 ans soit nécessaire pour permettre à certains arbres (bouleaux et chênes), selon les essences, d'atteindre leur taille maximale ne modifie pas ce constat, dès lors que la croissance est plus rapide en début de développement ;

Considérant que ces aménagements améliorent donc la situation existante et auront un impact pour l'ensemble du quartier et non pas uniquement pour une dizaine d'habitations ;

Considérant que le projet proposé intègre également des espèces persistantes ; que le fait que certains arbres sont dégarnis durant la période hivernale ne privera pas la zone tampon de tout son apport, quand bien même elle sera forcément atténuée ; qu'il faut encore garder à l'esprit que ces aménagements ne sont pas les seules plantations qui seront réalisées et que d'autres seront certainement intégrées dans le projet de construction du futur hôpital ;

Considérant que cette zone tampon ne sera pas davantage susceptible de créer un effet d'ombrage trop important pour les propriétés riveraines ; que la plupart des arbres à haute tige seront en réalité plantés en arrière de la zone tampon reprise sur le SOL ; que seuls 15 arbres hautes tiges (sur 88) sont plantés à une distance de 5 m de la limite de propriété ; qu'ils ne dépasseront pas pour la plupart la hauteur des arbres existants de la zone ; que les plus grands individus seront plantés à plus de 40 m de la limite de terrain ; que le projet a donc été conçu afin de limiter les ombres portées sur les jardins et habitations mitoyennes ;

Considérant que l'entretien des plantations sera assuré par le demandeur de permis ; que, renseignements pris, cet entretien est d'ores et déjà intégré dans le CSC d'entreprise, avec remplacement de la végétation si nécessaire ;

Considérant en synthèse que l'aménagement proposé permettra de répondre aux objectifs définis par le SOL pour la zone sans pour autant créer de nuisances excessives pour les riverains ; qu'à l'inverse, le projet contribuera à améliorer la situation existante ;

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

Considérant que le projet intègre la pose d'une clôture et de haies sur le pourtour Nord et Est du site afin de l'isoler des jardins et prairies voisines ; que cette clôture s'implantera en lieu et place des vestiges d'une ancienne clôture encore visible par endroit sur le site ; que les mailles de clôtures seront suffisamment espacées pour laisser passer la petite faune, de telle sorte qu'elle ne constituera pas une barrière infranchissable pour celle-ci ;

Considérant que le projet ne prévoit évidemment pas de toucher aux clôtures individuelles implantées actuellement en bordure des jardins des riverains et laissera un espace entre les deux ; que la nouvelle clôture ne constituera donc pas davantage une invitation au cambriolage que la situation existante ; que cette dernière se caractérise par des clôtures positionnées parfois sur la limite, parfois légèrement au-delà selon les relevés effectués sur la base du cadastre, certaines étant munies de portails donnant accès au terrain du demandeur de permis ; que cela ne peut priver ce dernier de son droit de clore sa propriété ; que l'on retrouve également les vestiges d'une ancienne clôture implantée à 1 m de la limite de propriété ; que la nouvelle clôture s'implantera sur cette seconde ligne, laissant un passage pour permettre au demandeur de permis d'entretenir le terrain de part et d'autre de cette clôture ; qu'avec cette nouvelle clôture d'une hauteur de 1,80 m, les riverains disposeront en réalité d'une protection complémentaire, tant pour leur sécurité que pour leur intimité ; qu'il n'est pas prévu de toucher à la végétation actuellement en place ; que de nouvelles plantations seront effectuées ponctuellement le long de la clôture, sur le format de haies bocagères conformément aux recommandations de la Région wallonne ;

Considérant qu'enfin le sentier privé demeurera accessible aux piétons, comme indiqué supra ;

Considérant, s'agissant du ruisseau du Godru, que la notice d'évaluation des incidences ne prétend pas que ce ruisseau a disparu ; qu'à l'inverse, elle indique précisément que : « Selon le témoignage d'un habitant des lieux, il semble que le fond du vallon (c'est-à-dire le fond des jardins, en-dehors du périmètre du projet) soit occasionnellement réactivé après de fortes pluies. La majorité des eaux proviendraient du passage sous l'autoroute et donc de la tête de bassin versant de l'autre côté de cette dernière. Le problème de ces eaux de ruissellement provenant d'une source extérieure au périmètre de la demande ne peut donc pas être géré par les aménagements du projet, d'autant plus que la zone impactée n'est pas non plus située dans le périmètre du permis » ;

Considérant que la notice indique encore que l'ancien ruisseau a probablement disparu – en-dehors de ces résurgences ponctuelles donc – suite aux modifications de relief du sol réalisées lors de la création de l'autoroute voisine et des voiries environnantes, lesquelles ont coupé le bassin versant de ce ruisseau dont la tête devait se situer au niveau du rond-point Décathlon ; qu'il convient d'ajouter que les investigations de terrain ont effectivement identifié un fossé discontinu situés dans les jardins des riverains et en-dehors du périmètre du projet ; que celui-ci ne prévoit donc logiquement aucune intervention sur ce fossé qui sera maintenu en l'état ;

Considérant que le SOL prévoit, sur le périmètre concerné par la présente demande de permis, l'aménagement d'un bassin d'orage ou de dispositifs de rétention ; qu'en l'espèce, le demandeur de permis propose l'aménagement de noues afin de remplir ce rôle ;

Considérant que les aménagements proposés n'ont pas pour vocation ou objectif de résoudre l'ensemble des problèmes induits par la gestion des eaux de surface ou de ruissellement sur l'ensemble des parcelles environnantes ;



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

Considérant que la réalisation de ces noues et bassins infiltrants implique une modification sensible du relief du sol ; que les aménagements projetés doivent permettre d'optimiser la gestion des eaux de ruissellement existantes qui, en situation existante, s'écoulent vers les parcelles résidentielles voisines ; que le profilage des nouveaux merlons permet de créer des noues favorisant une infiltration naturelle à travers les couches sablonneuses existantes ; que ces aménagements se feront sans apport de terres exogènes ;

Considérant que les mouvements de terre ont été étudiés de façon à atteindre un équilibre déblais/remblais avec un volume d'environ 8.450 m³ ; que le projet ne supposera donc ni apport, ni évacuation, ce qui aura également un impact favorable au niveau du charroi induit par le chantier ; qu'au préalable, la couche de terre arable sera retroussée sur 20 cm et stockée avant réutilisation ; que les terres contenant des matières organiques resteront en surface ;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences précise que :

« La dénivellation maximale par rapport au terrain naturel sera de l'ordre de - 2m (et jusqu'à -2,5 m dans le bassin d'infiltration) à + 4 m dans les lieux de création de merlons et buttes.

Ces valeurs relativement importantes sont à considérer dans le cadre de l'aménagement d'un versant pour y créer des dépressions et des buttes qui façonnent des noues et bassin d'infiltration. Les grosses différences de niveau sont donc causées par la dénivelée existante du versant.

Les points bas et points hauts du site restent identiques à l'existant et les remblais restent à une altitude bien inférieure au point haut du versant. Ils ne seront donc visibles que localement et ajouteront de la diversité au paysage » ;

Considérant que ces modifications du relief du sol auront certes, un impact relativement défavorable dans un premier temps pour la mini-faune souterraine et l'entomofaune de surface ; que les travaux projetés permettront toutefois un rapide retour à la normale avec in fine une amélioration de la situation existante au regard des aménagements et plantations proposées qui constitueront autant d'abris et sources de nourriture pour la petite faune (insectes, oiseaux, chauve-souris, ...);

Considérant que la modification porte sur un volume relativement restreint ; que les talus et merlons seront réalisés suivant des pentes inférieures à 45° et seront ensuite végétalisés ;

Considérant que ces aménagements sont cohérents au regard de la finalité du présent projet et peuvent être autorisés ; que le demandeur devra respecter la réglementation applicable en matière de gestion des sols et l'arrêté du 5 juillet 2018 relatif à la gestion et à la traçabilité des terres ;

Considérant que la demande évaluée à 633 m³ le volume d'eau de ruissellement qui s'écoule sur ce bassin versant (bois/champ/prairie) y compris le talweg ; que cette évaluation est basée sur une période de pluie de retour 25 ans d'une durée de 3 h seulement et non pas de la durée la plus critique ; qu'il y a un manque d'information à ce sujet concernant le calcul de dimensionnement joint à la demande ;

Considérant que les deux noues présentent les caractéristiques suivantes :

- Une grande noue enherbée longitudinale reprenant les principaux écoulements préférentiels avec un volume capacitaire de 1040,78 m³ ;*
- Une noue supérieure d'un volume capacitaire de 350 m³ ;*

Considérant que le projet fait mention d'une étude du bureau « Almadius » dont un extrait a été transmis (gestion des eaux pluviales et de ruissellement en situation existante) ;



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

Considérant que le demandeur affirme que le calcul capacitaire de ces noues a fait l'objet d'études scientifiques par des experts sur base de relevés statistiques ; que cependant aucune analyse de sol ni test d'infiltration n'a été joint à la demande ;

Considérant que le projet ne fournit pas toutes les informations techniques concernant ces noues ;

Considérant, en réponse aux réclamations émises lors de l'enquête publique, que l'autorité comprend les inquiétudes que peut susciter la question des eaux de pluies compte-tenu des événements récents ;

Considérant qu'en ce sens, l'Autorité se rallie à l'avis défavorable de la cellule Giser ; qu'il est opportun d'apporter plus de précision à ce sujet ;

Considérant que l'Autorité constate que le projet respecte les dispositions du Code de l'eau ;

Considérant que le pertuis de l'autoroute se trouve en-dehors du périmètre du projet et débouche en réalité sur un point plus bas que le site ; qu'il apparaît par ailleurs des réclamations émises lors de l'enquête publique que les problèmes rencontrés par ce pertuis au mois de juillet 2021 s'expliquent par un défaut d'entretien de l'exutoire du pertuis, auquel il a été remédié depuis ; que ce qui est identifié comme l'ancien lit du ruisseau du Godru a permis d'éviter les inondations des jardins des riverains du pertuis ;

Considérant que le projet de futur hôpital et l'artificialisation des sols qui en découlera ne font pas l'objet de la présente demande de permis ; que l'examen de l'impact du projet fait actuellement l'objet d'une étude d'incidence ; qu'il conviendra donc d'évaluer, dans le cadre de la future demande de permis indépendante de la présente, quel est l'impact du projet en termes de ruissellement des eaux et quels sont les remèdes à y apporter ;

Considérant que le projet n'est pas de nature à augmenter ou générer un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique ; que s'agissant plus particulièrement de la question des pesticides soulevées lors de l'enquête publique, il faut préciser que les pesticides historiques (puisque découlant de l'activité agricole antérieure) solubles ne sont pas retenus dans le sol et ont donc déjà infiltrés le sous-sol ; que seuls les pesticides non-solubles se trouvent dans le sol et continueront à l'être comme actuellement ; que les bandes enherbées et alignements d'arbres sont justement recommandés pour intercepter et limiter la pollution par le ruissellement agricole de surface ou superficiel ; que la zone aménagée en amont de la noue pourra jouer ce rôle ; qu'en ce qui concerne les eaux du futur parking, il s'agit d'un projet distinct, dont les incidences seront évaluées en temps voulu et pas dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que les impacts liés au chantier seront limités et encadrés ; que le demandeur de permis envisage un phasage de travaux concertés avec les travaux de mise en œuvre du permis d'environnement de classe 2 (22/09pe 2 délivré le 12 janvier 2023) afin d'éviter des coactivités perturbatrices, sans que cela ait une incidence sur le projet d'aménagement paysager en tant que tel ;

Considérant que les horaires de chantier doivent respecter le Règlement général de Police concernant la lutte contre le bruit ;

Considérant qu'il doit être rappelé que les terrassements induits par le projet portent sur un volume relativement limité de 8.450 m³, sans aucun apport ni évacuation ; que l'accès au chantier se fera depuis la N25 et le chemin des Charrons, évitant ainsi le report de trafic dans les quartiers résidentiels ; que les engins resteront stationnés sur le site en-dehors des heures de travail ; que seuls les arbres abattus seront évacués pour éviter tout risque de repousse de ces espèces invasives ;

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

Considérant que l'Autorité se rallie à l'avis favorable du service Environnement de la Ville ; que les travaux d'abattage comprenant 3 arbres et les massifs en taillis, ne pourront être mis en œuvre pendant la période de nidification, soit entre le 15 mars et le 31 juillet ; qu'il est opportun de conserver le massif en taillis référencé D ;

Considérant que les réserves émises par la Cellule Giser nécessitent la production de plans modificatifs ;

Considérant dès lors que des plans modificatifs doivent être introduits ;

Considérant, pour le surplus, que ces plans modifiés devraient permettre de répondre aux remarques de l'avis défavorable émis ;

Considérant que le Collège se rallie aux différents avis ;

Considérant que dans l'attente de plans modificatifs, le projet ne peut être accueilli favorablement ;

Vu l'article D.IV.42 du CoDT qui permet au demandeur, préalablement à la décision, d'introduire des plans modificatifs et un complément de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, moyennant un accord du Collège communal lorsqu'il est l'autorité compétente ;

(1) (2) Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs - ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du 10 février 2023 ; que ces plans ont été soumis à la consultation de service suivant : SPW – ARNE - Cellule Giser ;

Considérant que l'avis du SPW – ARNE - Cellule Giser a été sollicité en date du 10 février 2023 ; que son avis, daté du 28 février 2023 et réceptionné en date du 03 mars 2023 est favorable conditionnel et libellé comme suit :

Suite à la remise d'un avis défavorable de la Cellule GISER (première demande, avis giser 2022/6822), un nouveau projet a été envoyé par la commune à la Cellule GISER en date du 10/02/2023.

Un historique d'inondation par ruissellement (coules de boues) a été mentionné dans les documents reçus (au niveau des parcelles venelle des noyers).

Le projet prévoit la création de noues d'infiltration et des modifications du relief du sol.

Ce nouveau projet inclut par rapport à la première demande dans l'étude almadius :

- Une extension de la grande noue vers l'ouest (présente également sur les plans) ;*
- Le dimensionnement des deux grandes noues ;*
- Les informations concernant les trop pleins de ces deux noues (présents également sur les plans) ;*
- La proposition d'une haie (+ fascines les premières années) en amont des noues pour limiter l'apport de sédiments dans les noues ;*
- L'entretien ;*

Au vu des éléments décrits ci-dessus, la Cellule GISER émet un avis favorable sous conditions :

- Vu les modifications du relief du sol réalisées par le projet, de s'assurer que l'eau puisse rejoindre son exutoire comme avant projet ;*
- De prévoir une haie (fascines les premières années) pour limiter l'apport de sédiment arrivant au niveau des noues. Cette haie devra être "double rang" avec un espacement spécifique et un entretien particulier pour pouvoir répondre à la fonction demandée. Elle devra être située en amont des deux noues ;*



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

Remarque : Nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le projet de noues ne permettra pas de résoudre les inondations observées au chemin de Louvranges. Celles-ci sont particulièrement alimentées par les écoulements provenant de l'autre côté de l'autoroute et du vallon cartographié au niveau de la parcelle 112A.

Considérant que le Collège communal, en séance du 16 mars 2023 insisté sur les points suivants :

Le projet pour être accueilli favorablement devra intégrer les remarques suivantes :

- Vu les modifications du relief du sol réalisées par le projet, s'assurer que l'eau puisse rejoindre son exutoire ;*
- De prévoir une haie (fascines les premières années) pour limiter l'apport de sédiment arrivant au niveau des noues. Cette haie devra être "double rang" avec un espacement spécifique et un entretien particulier pour pouvoir répondre à la fonction demandée. Elle devra être située en amont des deux noues ;*

(1) (2) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué - sur les plans modifiés - a été sollicité en vertu de l'article D.IV.15 - D.IV.16 - D.IV.17 - D.IV.19 - D.IV.20 - du Code en date du 17 mars 2023 ; que son avis - avis conforme - est réputé favorable par défaut en vertu de l'article D.IV.39 du Code - daté du 28 mars 2023 est libellé comme suit :

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

Vu le livre 1^{er} du Code de l'environnement.

Considérant que CLINIQUE SAINT PIERRE ASBL (Christophe ARNOULD) a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à chemin des Charrons, 1300 WAVRE cadastré WAVRE 2 DIV Section I N° 114 E, 119 D, 119 G et ayant pour objet La modification sensible du relief du sol ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 22/12/2022 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 17/03/2023 ;

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre 1^{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 qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

Considérant que le bien est situé en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28/03/1979 ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (ZACC Bouleaux - Louvranges - Partie Nord) approuvé par arrêté ministériel du 13/10/2021 ;

Considérant qu'un guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'arrêté ministériel du 01/07/1980 ;

Considérant que le bien est situé à proximité de l'autoroute E411/A4 (Bruxelles-Namur) ;

Considérant que le bien est situé le long d'un cours d'eau non classé ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code ;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 02/01/2023 au 16/01/2023 ;

Considérant que 40 observations ont été introduites lors de cette enquête publique ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit : cfr avis Collège

Vu l'article D.II.42 du Code relatif à la zone d'aménagement communal concerté ;

Vu le schéma d'orientation local (SOL) dit de "Bouleaux Louvranges" approuvé par AM du 13/10/21 et entré en vigueur en date du 03/11/21, ayant mis en œuvre la zone ;

Considérant qu'un recours au Conseil d'Etat a été introduit contre ce SOL ; que ce recours, toujours pendant, n'est cependant pas suspensif et que le SOL est de ce fait toujours de pleine application ;

Considérant dès lors la conformité du projet à la destination de la zone ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement la mise en œuvre de la zone tampon prévue au SOL entre la zone d'habitation située en contrebas et le futur hôpital ; que les travaux portent sur l'abattage de trois arbres et la modification du relief afin de créer des merlons et une zone de dépression ;

Considérant qu'une partie des réclamations portent sur le "saucissonnage" des demandes, et de ce fait de l'évaluation des incidences ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme globale aurait été effectivement préférable ;

Considérant néanmoins que les demandes ont été séparées afin de permettre la réalisation de ce dispositif tampon et le développement des plantations y prévues au plus tôt afin de maximiser son rôle dès le début du chantier de l'hôpital ;

Considérant cependant que l'octroi du présent permis ne présage en rien des décisions qui seront rendues pour les demandes ultérieures portant sur la réalisation de l'hôpital et de ses accès ; que la réalisation de ce dispositif tampon ne pourra être en soi un motif d'octroi du solde de la mise en œuvre du SOL ;

Considérant que la demande de permis unique pour l'hôpital n'est pas encore introduite ; que le projet n'est pas encore finalisé et qu'il aurait été de ce fait trompeur de l'intégrer, y compris à titre indicatif, dans la présente demande ;

Considérant que la réalisation du présent dispositif tampon peut s'envisager de façon indépendante du solde de la zone ; qu'il reste en outre réversible ou modifiable si la destination de la ZACC devait fondamentalement être modifiée par rapport au SOL, seul le bénéfice du développement de la



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

végétation étant perdu ;

Considérant par ailleurs qu'une première évaluation globale des incidences a bien été réalisée dans le cadre du SOL ; que la présente demande s'inscrit dans un cadre connu de l'autorité compétente ;

Considérant que la gestion de l'eau a bien été prise en compte ; que, suite à un premier avis défavorable du SPW ARNE, Cellule GISER, des plans modificatifs ont été introduits ; qu'un second avis a été sollicité sur base de ces plans modificatifs ; que ce second avis, daté du 03/03/23 est favorable conditionnel ;

Considérant qu'une des conditions est de s'assurer que l'eau puisse rejoindre son exutoire comme en situation avant travaux ; qu'il reviendra au demandeur, préalablement au début du chantier, d'apporter cette garantie auprès du Collège et du SPW ARNE, Cellule GISER ;

Considérant qu'il convient d'attirer l'attention des autorités communales sur la remarque de fin de cet avis, à savoir que le projet ne résoudra pas les inondations observées au chemin de Louvranges, particulièrement alimentées par les écoulements provenant de l'autre côté de l'autoroute ;

Considérant les remarques relatives à la clôture ; que tout propriétaire peut clôturer son bien ; que ces clôtures sont par ailleurs exonérées de permis à certaines conditions ;

Considérant, pour le solde, les motivations développées dans l'avis du Collège communal du 16/03/23 et la complétude de celles-ci ;

Considérant que je m'y rallie ;

(2) Considérant que les charges imposées en vertu de l'article D.IV.54 du Code sont justifiées comme suit :...

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par "Clinique Saint-Pierre", représentée par Monsieur Arnould Christophe, Avenue Reine Fabiola, 9 à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve, relatif à un bien sis Chemin des Charrons, à 1300 Wavre, cadastré division 2, section I n°114E, 119D, 119G, et ayant pour objet la modification sensible du relief du sol est **octroyé sous conditions**.

§2– Le projet pour être accueilli favorablement devra intégrer les remarques suivantes :

- se conformer aux réserves reprises dans l'avis du SPW ARNE, Cellule GISER du 03/03/23 ;

- réaliser la plantation des arbres et plantations prévues au permis, ainsi que la haie mentionnée dans l'avis de la Cellule GISER, dans les six mois à dater de la fin des travaux portant sur la modification du relief du sol ;

(1) (2) (5) (6) **Le titulaire du permis –certificat d'urbanisme n°2– devra :**



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

a) sans préjudice des conditions énumérées ci-après, se conformer aux plans :

n° NH_PT_PAY_ABDS_ASR_SZTP00_LI0001, indice A du 07/02/2023 ;

n° NH_PT_PAY_ABDS_ASR_SZTP00_PL0002, indice A du 07/02/2023 ;

n° NH_PT_PAY_ABDS_ASR_SZTP00_PL0003, indice A du 07/02/2023 ;

n° NH_PT_PAY_ABDS_ASR_SZTP00_PL0004, indice A du 07/02/2023 ;

n° NH_PT_PAY_ABDS_ASR_SZTPAA_PL0101, indice A du 07/02/2023

b) respecter les conditions suivantes :

1. Installer une citerne à eau de pluie d'au moins 3000 litres, collectant les eaux de ruissellement provenant des toitures et raccordée à au moins un système d'utilisation domestique en état de fonctionnement ;
2. 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 ;
3. N'abattre aucun autre arbre ou haie que ceux qui sont mentionnés sur les plans du présent permis ;

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.
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. Etablir un état des lieux de l'état de la voirie à front du terrain et de ses accessoires (trottoir, rigole, mobilier urbain, ...). Cet état des lieux sous forme de reportage photographique sera transmis à l'administration communale (sur format papier ou sur CD rom) préalablement à tout début des travaux. A défaut, tous les dégâts à cette voirie pourraient être imputés au demandeur.
4. Se conformer aux directives actuelles et à venir concernant le rejet des eaux usées.
5. Respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique des bâtiments, et notamment le suivi de la procédure administrative (déclaration PEB finale).

d) réaliser les charges suivantes..... ;

e) exécuter les actes et travaux nécessaires à la création – la modification – la suppression – de la voirie communale... ;

f) fournir les garanties financières suivantes... ;



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

~~(2) (5) (7) Article 2 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements,~~

~~(2) (5) (7) Article 3 : Les travaux ou actes seront réalisés en ... phases successives, comme il est précisé ci-après : ...~~

~~(5) (8) Article 4 : Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du ...~~

~~(1) (2) (5) Article 5 : Conformément à l'article D.IV.56 du Code, la mise en œuvre du permis est subordonnée à l'octroi d'un permis relatif à la création – la modification – la suppression – d'une voirie – communale – régionale.~~

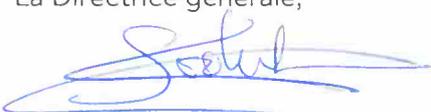
(1) Article 6 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

A Wavre, le 30 mars 2023 ;

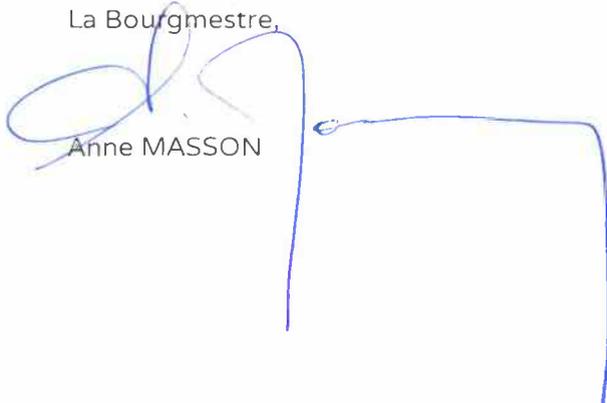
Par le Collège
La Directrice générale,
Christine GODECHOUL

La Bourgmestre,
Anne MASSON

Pour expédition conforme :
Wavre, le 04 AVR. 2023

Par ordonnance.
La Directrice générale,

Christine GODECHOUL



La Bourgmestre,

Anne MASSON

Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

-
- (1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).
(2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.
(3) Indiquer :
- les prescriptions du plan de secteur ou les normes du guide régional d'urbanisme auxquelles la demande déroge ;
- les indications du schéma de développement du territoire, du schéma de développement pluricommunal, du schéma de développement communal, du schéma d'orientation local, de la carte d'affectation des sols, du guide communal d'urbanisme, du guide régional d'urbanisme, du permis d'urbanisation desquelles la demande s'écarte.
(4) A compléter par un ou plusieurs tirets s'il y a lieu.
(5) A biffer ou effacer si le permis n'est pas délivré.
(6) A compléter, le cas échéant.
(7) Indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption.
(8) A n'utiliser que dans les cas visés à l'article D.IV.80 du Code.
(9) Indiquer les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.

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;



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

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

- a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;
- b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
- c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
- d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
- e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

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

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

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Art. D.IV.98

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

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

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

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

NOTIFICATION DU 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.



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

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

Art. D.IV.74

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

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

Art. D.IV.75

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

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

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

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

Par dérogation aux alinéas 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.



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

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

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

Art. D.IV.85

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

Art. D.IV.86

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

Art. D.IV.87

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

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

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

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

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

- 1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.
- 3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.
Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91



Wallonie



Extrait du Registre aux délibérations du Collège communal Séance du 30 mars 2023

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

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

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

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

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

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

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

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

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

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

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

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

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

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