



Service public de Wallonie Wavre, le

Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine  
et Energie - DG04

Direction du Brabant Wallon

Rue de Nivelles, 88 - 1300 WAVRE

Tél. : 010/23.12.11 Fax : 010/23.11.84

23 10 2008

Au Collège communal  
Administration Communale  
De et à

1495 VILLERS-LA-VILLE

**ANNEXE 14 - FORMULAIRE I**

**PERSONNES DE DROIT PUBLIC DECISION D'OCTROI DE LA MODIFICATION  
DU PERMIS DE LOTIR**

N/Réf. : F0610/25107/LCP3/2008.1/FM/sw

Le Fonctionnaire délégué -,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le Code de l'Environnement, en ce qu'il concerne le système d'évaluation des incidences sur l'environnement soit les articles 62 et suivants de la Partie I du Livre Ier et les articles 52 et suivants de la Partie II du Livre Ier.

Considérant que l'Administration communale de Villers-La-Ville, propriétaire du lot 108 (suivant la numérotation du projet), a introduit une demande de modification du permis de lotir n° 10.305.4° dit "Bois Cochet" non périmé, relatif à un bien sis à VILLERS-LA-VILLE (Tilly), Section B n° 105k2 pie - Avenue Pont des Prêcheurs en vue de :

- Affecter le lot 108 en un lot non constructible, afin d'y accueillir un bassin d'orage ;
- Créer trois lots (109, 110, 111) dans le solde de la parcelle 105k2 (propriété de Te De Route), tel que c'était prévu dans le lotissement initial,
- Faire correspondre les limites des lots initialement créés aux limites actuelles réelles (plans cadastraux),
- Adapter le cahier des prescriptions urbanistiques (exclusion des considérations civiles et incorporation d'éléments nouveaux),
- Faire correspondre le tracé initial de la voirie au tracé actuel ;

Considérant que cette demande est cosignée par quatre autres propriétaires de lots dans le lotissement (lots 135, 152, 216, 109, 110, 111, suivant la numérotation du projet) ;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la Direction du Brabant wallon de la Direction Générale Opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du 25/10/2008;

Considérant que tous les propriétaires d'un lot, qui n'ont pas contresigné la demande, ont reçu, préalablement à son introduction, une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, et ce en date du 24/09/2008;

Considérant que 15 propriétaires sur 265 ont exprimé des réclamations dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées, conformément à l'article 103 du C.W.A.T.U.P.E ; que ces propriétaires possèdent moins d'un quart des lots autorisés dans le permis initial;

Considérant que deux autres réclamations ont été enregistrées le dernier jour de ce délai, soit le 24/10/2008, par le responsable du service urbanisme de l'administration communale; que ces réclamations ne sont pas conformes au prescrit de l'article 103;

Considérant que la demande est signée par un auteur de projet agréé, conformément à l'article 11 du CWATUPE ;

Considérant le plan joint à la présente demande, daté du 07/04/2006, a été modifié le 21/01/2009 suivant les remarques émises en cours de procédure et est alors référencé L1a ; que ce plan modifié a été réceptionné par mes services le 28/01/2009 ;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que le projet a en partie pour objet de rendre le plan de lotissement conforme à la situation existante (limites des lots et tracé de la voirie) ; qu'en cela il n'a pas d'incidences sur l'environnement ;

Considérant qu'il a également en partie pour objet de donner au lot 108 une destination inconstructible pour un logement et réservée à l'aménagement d'un bassin d'orage et d'adapter le cahier des prescriptions ;

Que, quant au bassin d'orage, les incidences du projet concernent son impact paysager et les nuisances dues au chantier de création du bassin et à son entretien ; que l'impact paysager sera minime, voire moindre, qu'une construction d'habitation ; que par ailleurs, selon la notice, le bassin d'orage s'intégrera dans l'environnement naturel existant et que les plantations existantes aux abords du bassin seront maintenues voire densifiées ; qu'il conviendra d'être particulièrement attentif à cette intégration lors de l'élaboration du projet de bassin et de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme ; que les incidences du chantier de création du bassin sont inhérentes à tout chantier de construction et sont limitées dans le temps ;

que les travaux d'entretien du bassin sont indispensables pour que ce bassin remplisse sa fonction, qu'ils sont fonction des intempéries et sont également limités dans le temps; que la notice prévoit d'éviter la réalisation de travaux les jours non ouvrables et les heures trop tardives; que les incidences, quant à l'affectation d'un lot à l'aménagement d'un bassin d'orage, ne sont pas notables et que la notice prévoit des mesures permettant de limiter les nuisances éventuelles;

Que, quant à l'adaptation du cahier de prescriptions, celles-ci portent que la possibilité de créer un second logement, sur la construction de piscines et abris de jardins, sur l'usage du bois comme matériau de parement et sur l'harmonisation des zones de recul; que les incidences du projet sur ce point concernent soit l'augmentation éventuelle de la circulation de véhicules du fait de la création de seconds logements soit l'impact paysager du fait de l'aménagement de piscines ou d'abris de jardins; que ces incidences devront être étudiées lors des demandes de permis relatives à de tels travaux; que les parcelles sont suffisamment grandes et boisées pour en atténuer l'impact éventuel; que l'impact de la création de seconds logements, en termes de mobilité, sur les voiries du lotissement sera minime; que les incidences ne sont pas notables sur ce point;

Considérant qu'il ne ressort pas du dossier introduit ou des réclamations que l'autorisation de modifier le permis de lotir porte atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat (anciennement parc résidentiel) au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01/12/1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'il est également situé dans le périmètre de lotissements délivrés les 17/10/1962 et 26/10/1962, non périmés à ce jour;

Considérant que les terrains situés le long du Ry de Gentilsart (catégorie 2) sont partiellement classés en zone d'aléa d'inondation faible; que le bien est aussi classé en zone « risque d'éboulement (versant) », de même que certains des lots du lotissement;

Considérant que la demande de permis porte sur la modification du plan de lotissement quant au tracé de la voirie, en vue de faire correspondre ce plan à la situation actuelle de la voirie; qu'en application des articles 128 et 129 du C.W.A.T.U.P.E., une enquête publique a été organisée du 25/11/2008 au 09/12/2008 et n'a donné lieu à aucune réclamation;

Considérant la délibération favorable du Conseil communal, en séance du 23/12/2008; qu'il constate que le plan d'alignement des voiries du Bois Cochet a été approuvé par arrêté ministériel du 08/06/2000, publié au Moniteur du 01/07/2000, lors de la reprise des voiries par la commune;

Considérant que le Collège communal atteste d'un équipement suffisant au vu de l'article 91 du C.W.A.T.U.P.E.;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés :

- Service technique provincial; que son avis sollicité en date du 17/11/2008, rendu le 03/12/2008 et transmis en date du 09/12/2008 est favorable et attire l'attention sur les inondations rencontrées en aval (rue Fontaine des Fièvres et le centre aggloméré de Villers-La-Ville);
- Service public de Wallonie - cellule risque d'éboulement; que son avis sollicité le 17/11/2008, rendu le 21/11/2008 et transmis le 24/11/2008 est favorable ; qu'il considère que le versant concerné par le projet est à risque faible ; qu'il attire l'attention sur le respect des pentes maximales de 35° sur l'horizontale ; qu'il conclut qu' « *en l'absence d'excavation dans la pente du versant et/ou si cette excavation n'est que de l'ordre de 3,5mètres, le risque d'éboulement peut être considéré comme pratiquement nul* » ;
- S.N.C.B. HOLDING; que son avis sollicité le 17/11/2008 et transmis le 16/01/2009 est favorable;

Considérant que la Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité a remis un avis favorable en séance du 17/12/2008;

Considérant que l'avis du Collège communal de Villers-La-Ville a été sollicité en date du 17/11/2008 et transmis en date du 22/01/2009; que son avis est favorable conditionnel en séances du 12/01/2009 et du 19/01/2009;

Considérant que les réclamations et/ou remarques des propriétaires peuvent être résumées comme suit :

- changement de propriétaire (Notaire Stas de Richelle);
- demande de rétablir la division de la propriété telle que celle prévue dans le plan de lotissement d'origine (De Clynsen-Diltoer/Wiaux/Hairson/Piron/Darmont/Etienne/Degreef-Pisart/Williams);
- demande d'inscription du pourtour d'un étang au cadastre (Latteur);
- demande d'exclusion du périmètre du lotissement sur base d'éléments juridiques (Locht-Pelsser);
- multiplicité des règlements, opposition à tout ce qui lui serait préjudiciable (Van Bost);
- réserves quant à l'aménagement du bassin d'orage (Hairson/Brand-Lefèvre);
- aucune remarque (Provinciale Brabançonne d'Énergie/Van Raek);
- favorable tout en insistant sur le respect des prescriptions (Immobilière de la Belle Voie);
- application des nouvelles prescriptions aux habitations déjà existantes (Boxho-Anciaux);

Considérant, quant au changement de propriétaire le 19/09/2008, que les renseignements fournis au notaire par l'administration communale, lors de sa demande précédant la passation de l'acte de vente du bien, mentionnaient la procédure de modification qui allait être déposée ;

Considérant, quant au respect du nombre de lots acquis à l'origine par les propriétaires, que le plan de lotissement a été revu en conséquence ( plan daté du 21/01/2009, référencé L1a, et réceptionné par mes services le 28/01/2009), et ce sur base des éléments fournis par les propriétaires concernés;

Considérant, quant à la demande d'inscription d'un étang existant, que les démarches ont été effectuées auprès des services fédéraux compétents en vue de faire inscrire l'étang sur les planches cadastrales ; que cette procédure est distincte de la demande de modification en cours ; que de plus l'aménagement de cet étang est couvert par permis et n'est pas contraire aux prescriptions du lotissement ;

Considérant, quant à la demande d'exclusion du lot 133 ( cadastrée 5<sup>e</sup> division, section B, n°97H), qu'elle est fondée sur le fait que cette parcelle a fait l'objet d'un échange de terrains avant l'octroi du permis de lotir initial (acte d'échange du 09 février 1962 entre le futur lotisseur Gerday et Monsieur Libotte); que ce lot ne pouvait alors faire partie du périmètre sur lequel a porté la décision d'octroi du permis de lotir de 1962, dans la mesure où le demandeur n'en était plus propriétaire ; qu'il n'était donc pas inclus dans le périmètre initial et n'est pas concerné par la présente demande de modification ; que le plan doit être complété en conséquence ;

Considérant , quant à la multiplicité des règlements et au caractère préjudiciable de la modification projetée, que la demande vise à revoir le cahier de prescriptions en en supprimant les dispositions relevant du droit civil, qui n'ont pas de raison d'être dans des règles relevant du CWATUP, et en actualisant ces règles de manière à les adapter aux modes de vie et de construction d'aujourd'hui (second logement, piscines et abris de jardins, utilisation partielle du bois) ; que ce cahier de prescriptions s'appliquera à tous les actes et travaux à réaliser dans le périmètre du lotissement ; que les situations existantes régulièrement resteront gérées par le cahier de prescriptions applicables lors de la réalisation des travaux et/ou de la délivrance du permis si celui-ci était requis ;

Considérant, quant aux réserves portant sur l'aménagement et l'entretien du bassin d'orage, que, selon la notice, le bassin d'orage s'intégrera dans l'environnement naturel existant et que les plantations existantes aux abords du bassin seront maintenues voire densifiées ; que ces questions devront être examinées lors de l'élaboration du projet de bassin et lors de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme ; que les modalités d'entretien de ce bassin pourront également être abordées alors ;

Considérant, quant à la réserve relative à l'application des nouvelles prescriptions aux constructions existantes, qu'il a déjà été répondu ci-dessus; que les prescriptions nouvelles s'appliqueront aux actes et travaux à réaliser, ainsi la modification d'une construction existante ou son extension par exemple ; que le permis modifiant un permis de lotir ne peut en effet avoir un effet rétroactif ;

Considérant que le lot n° 159 doit être exclu du périmètre du lotissement sur base de l'acte d'échange du 09 février 1962 entre le futur lotisseur Gerday et Monsieur Libotte, ainsi que l'a été le lot n°133;

Considérant que la remarque tenant au respect d'une modification du permis de lotir délivré antérieurement, en date du 14/05/2008, portant sur les lots initialement numérotés 257 et 259, a été prise en compte dans le plan daté du 21/01/2009, référencé L1a, et réceptionné par mes services le 28/01/2009 ; que les trois lots issus de cette modification de 14/05/2008, selon la nouvelle numérotation, portent les numéros 211, 212 et 267 ;

Considérant, quant à la demande de modification de destination du lot 108 (bassin d'orage), qu'un tel aménagement est justifié par les risques d'inondation du Ry de Gentilsart et de la Thyle ; que le choix du terrain est fondé par des raisons techniques (en amont des zones urbanisées du village de Villers la Ville et à proximité du cours d'eau, dans une zone d'aléa d'inondation); que cette destination peut être autorisée en zone d'habitat dans la mesure où elle ne met pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle est compatible avec le voisinage ; qu'un tel aménagement a pour objectif de protéger les biens et les personnes des risques d'inondation ; qu'un tel aménagement peut aussi participer à la formation du paysage, si l'aménagement est bien étudié sur ce point ; que les deux conditions émises par l'article 26 du CWATUPE sont donc rencontrées ; que par ailleurs un permis de lotir peut se voir assorti de charges tenant à l'aménagement d'équipements publics et ce dans le périmètre du lotissement ; que la création d'un bassin d'orage pourrait entrer dans cette catégorie de travaux ; que la modification de la destination du lot 108 peut être acceptée ;

Considérant que la demande de modification peut être acceptée en ce qu'elle porte sur l'adaptation du plan de lotissement aux limites cadastrales actuelles ; qu'elle n'a pas pour objet d'aller à l'encontre des droits des propriétaires qui ont acquis plusieurs lots à l'origine, ceux-ci étant réunis sous un même numéro cadastral aujourd'hui ; que dans ce cas, il convient de redessiner les divisions/lots initialement autorisé(e)s ;

Considérant qu'il y a ainsi lieu de rétablir :

- ♦ le lot 138 en deux lots suivant l'acte d'acquisition du 14/01/1974 de Monsieur et Madame DE CLYNSEN-DILTOER;
- ♦ le lot 45 en deux lots suivant l'acte d'acquisition du 21/06/1966 de Madame WIAUX Thérésina;
- ♦ le lot 227 en deux lots suivant le courrier du 13/10/2008 de Madame PIRON Danielle;

- ◆ le lot 85 en deux lots suivant l'acte d'acquisition du 05/02/2001 de Monsieur ETIENNE Jean-Claude;
- ◆ le lot 139 en neuf lots suivant le courrier du 20/10/2008 de Madame HAIRSON Andrée;
- ◆ le lot 81 en deux lots suivant la déclaration du 24/10/2008 de Monsieur et Madame DEGREEF-PISART;
- ◆ le lot 165 en trois lots suivant les actes d'acquisition des 11/01/1990, 23/11/1990 et 21/06/1991 de Madame WILLIAMS ;

Considérant que le plan daté du 21/01/2009, référencé L1a, et réceptionné par mes services le 28/01/20209, reprend ces corrections ;

Considérant que la modification, en ce qu'elle porte sur l'adaptation du plan de lotissement avec le plan d'alignement approuvé pour le tracé des voiries, ne fait à nouveau qu'acter une situation existante ; qu'il y a lieu de l'autoriser ;

Considérant que des lotissements ont été délivrés dans le périmètre initial, et ce depuis l'octroi des permis de lotir des 17/10/1962 et 26/10/1962 ; que ces lotissements sont les suivants :

- 305FL14 du 01/03/1968 - 6 lots n° 117 à 121 et partie 105L2;
- 305FL23 du 12/07/1974 - 4 lots n° 122 à 125;
- 316FL14 du 03/08/1976 - 2 lots n° 79 et 80;
- 316PML7 du 19/01/1987 - 3 lots n° 60 à 62;
- 316PML65 du 25/10/1993 - 2 lots n° 52 et 53;
- 316PML67 du 10/01/1994 - 2 lots n° 87 et 88;
- F0610/25107/LAP/2001.6 du 09/07/2001 - 2 lots n° 221 et 222 ;
- F0610/25107/LAP2/2002.8 du 26/08/2002 - 2 lots n° 93 et 94;
- F0610/25107/LAP2/2003.5 du 01/09/2003 - 1 lot n° 204;

Considérant qu'il y a lieu d'exclure les parcelles relevées ci-dessus du périmètre du lotissement du Bois Cochet; que ces parcelles doivent rester sous le régime de leurs permis distincts;

Considérant que la parcelle cadastrée sous Tilly Section B n° 105L2 s'étend sur les lotissement du Bois Cochet et 305FL14; qu'il y a lieu de la scinder pour rétablir le statut juridique de chacune des parties conformément aux limites reprises au plan général (trait rouge);

Considérant que le nouveau cahier des charges concerne les points suivants et justifiés comme suit par le Collège dans sa décision du 12/01/2009 :

- \* autoriser un logement secondaire (article 3.2.) : dans le cadre de la gestion parcimonieuse du sol et dans un but social (possibilité de loger de manière séparée des parents âgés ou jeune ménage);
- \* ramener les zones de recul à douze mètres par rapport à l'axe de la voirie (article 4.1.) : l'objectif est d'uniformiser ces reculs (auparavant 12,15 et 18m en fonction de localisation de la parcelle
- \* mettre en œuvre le bois (article 5.4.) : l'objectif est d'éviter les dérogations pour ce type de demande concernant un matériau de plus en plus apprécié;
- \* descriptif des matériaux pour aménager les abords (article 6.2.) : il s'agit d'orienter les propriétaires vers des revêtements perméables;
- \* placement d'un abri de jardin et d'une piscine à l'air libre (article 6.4.) : les prescriptions de 1962 ne permettraient pas ce genre d'aménagement dont la nécessité (abri de jardin) n'est plus à démontrer. En ce qui concerne les piscines, ce type d'aménagement n'a pas été prévu à l'origine et est de plus en plus demandé,
- \* augmentation de la hauteur maximale des clôtures de 1m à 1,50m (article 6.6.) : le but poursuivi est de permettre de clôturer son bien de manière plus efficace (animaux domestiques);
- \* équipement des constructions : réseau d'évacuation des eaux et dépôt aérien (article 7) : ces données actualisent les prescriptions relatives au règlement général d'assainissement. Auparavant, les prescriptions autorisaient la mise en place de puits perdants;

Considérant que les adaptations des prescriptions, en ce qu'elles permettent la création d'un second logement sur un lot, dans des conditions définies, visent à tenir compte de l'évolution du lotissement et de ses habitants ; qu'elles s'appuient alors sur des considérations sociales et sociologiques ;

Considérant que, quant aux constructions d'abris de jardin et de piscines, ces adaptations tiennent compte de l'évolution des modes de vie depuis 1962, et ce afin de faciliter la gestion des demandes de permis qui porteraient sur de tels objets ;

Considérant que ces adaptations veulent également tenir compte de nouveaux matériaux disponibles; qu'aucune modification n'est apportée aux critères architecturaux d'origine afin d'éviter toute contestation ou conflit ultérieurs;

Considérant, quant aux questions d'égouttage, que les règles en la matière, fondées sur des directives européennes, imposent soit le raccordement à un égout existant ou futur, soit l'aménagement d'un système d'épuration individuelle, selon que la partie du territoire communal concernée soit ou non classée en zone égouttée, égouttable ou non égouttable ; que le respect de ces règles s'impose à chacun ; que les prescriptions modifiées ne font que rappeler ces principes ;

Considérant que, quant à l'aménagement des abords, la remarque relative à l'obligation d'appliquer cette prescription aux constructions existantes risque d'engendrer des conflits entre propriétaires ; que le Collège a proposé alors une adaptation de cette prescription, de telle sorte qu'elle ne s'appliquerait qu'aux nouvelles constructions ; que le terme « nouvelle construction » est flou et risque de soulever des questions dans la pratique ; que par ailleurs, les anciennes prescriptions étaient muettes quant à l'aménagement des abords ; qu'il est préférable, pour assurer la sécurité juridique, de ne rien modifier sur ce point ; que l'article 6.2 alinéa 1<sup>er</sup> des nouvelles prescriptions est supprimé ;

Considérant, quant aux reculs imposés, que les constructions existant sur certains lots sont implantées avec un recul inférieur à 12 mètres, et ce eu égard aux caractéristiques du terrain en cause ; qu'il convient que les projets de construction relatifs aux lots non encore bâtis situés aux abords de ces parcelles, soient traités dans un objectif d'intégration au cadre bâti ; que, quant à ces lots, un recul moindre doit être fixé ; que donc, quant aux lots 231 à 237, un recul de minimum 7 mètres par rapport à l'axe de la voirie est autorisé ;

Considérant que l'esprit du lotissement est dès lors sauvegardé ;

Considérant que les nouvelles prescriptions, applicables dès l'octroi de la présente modification du permis de lotir, remplacent les anciennes ;

Considérant que la modification du permis de lotir « Bois Cochet », sollicitée dans la présente demande, a été délivrée le 02/03/2009 ; que cette modification, pour une erreur portant sur l'incohérence entre la décision elle-même et le plan joint à celle-ci, référencé L1a, quant aux périmètres des lotissement exclus du périmètre du lotissement initial, a fait l'objet d'une décision de retrait ce jour ; que la présente décision de modification du permis de lotir fait suite à cette décision de retrait ;

#### DECIDE :

Article 1<sup>er</sup>. - La modification du permis de lotir sollicité par l'Administration communale de Villers-La-Ville est OCTROYEE, sur base du plan daté du 07/04/2008, modifié le 21/01/2009 et référencé L1a.

Le titulaire du permis devra :

1. exclure du lotissement initial les lots 133 et 159 ayant fait l'objet d'un acte d'échange antérieurement à l'instruction des permis de lotir d'origine ;

2. exclure du périmètre du lotissement les périmètres de lotissements délivrés depuis 1962, pour lesquels des prescriptions urbanistiques spécifiques restent applicables, soit les lots 52, 53, 60 à 62, 79, 80, 87, 88, 93, 94, 117 à 121, 122 à 125, 204, 221, 222 et partie de la parcelle 105L2 intégrée au périmètre du lotissement 305FL14 de 1968 (cette partie de parcelle 105L2 est numérotée lot 275 dans le plan référencé L1a) ; ces différents lots et le solde de la parcelle 105L2 restant sous les contraintes de leurs lotissements respectifs (cf plan L1a - périmètres tracés en traits rouges-) ;

3. modifier le nouveau cahier des prescriptions urbanistiques quant aux articles suivants :

« 4. Zones de construction .

4.1. (...) Ces zones de recul seront au minimum de douze mètres par rapport à l'axe de la voirie, sauf pour les lots 231 à 237, pour lesquels un recul de minimum sept mètres par rapport à l'axe de la voirie est autorisé. »

"6. Aménagement des abords.

6.2. Il sera prévu au moins deux emplacements de stationnement à l'air libre par parcelle."

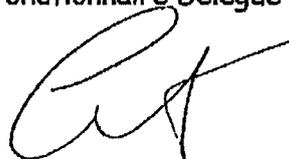
"7. Equipement des constructions

7.4. L'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz ou autres est déconseillée. Ces appareils seront de préférence enfouis."

4. respecter le rapport technique du SPW - Cellule aménagement environnement, et le joindre au cahier de prescriptions urbanistiques de manière à informer les propriétaires et les concepteurs de projets de la géologie générale du site.

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au Collège communal de Villers-La-Ville.

Le Fonctionnaire Délégué



Christian RADELET

Agent traitant : F. MARSIN - Attaché ☎010/23.12.11

**EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,  
DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE**

**1) VOIES DE RECOURS**

*Art. 127. § 6. Le demandeur et le Collège communal peuvent introduire un recours auprès du Gouvernement wallon dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué ou de l'écoulement du délai visé à l'article 127, § 4, alinéa 2.*

**2) AFFICHAGE DU PERMIS**

*Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré 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 doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.*

**3) PEREMPTION DU PERMIS**

*Art. 98. Lorsque le permis de lotir n'implique pas de charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque des actes visés à l'article 89, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, portant sur au moins un tiers des lots n'ont pas été enregistrés dans le délai de cinq ans de sa délivrance.*

*La preuve est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.*

*Art. 99. Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.*

*Le permis est également périmé si, dans ce même délai, le titulaire n'a pas exécuté les charges d'urbanisme ou fourni les garanties financières imposées.*

*Art. 100. Lorsque la réalisation du permis de lotir 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. 101. La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.*

**4) MODIFICATION DU PERMIS**

*Art. 102. A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.*

*Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.*

*Art. 103. Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.*

*Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande.*

*Les réclamations sont introduites au collège des bourgmestre et échevins, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.*

*La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 3.*

*Art. 105. La modification du permis de lotir n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis de lotir dont la modification est demandée.*

#### **5) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE DE VOIES DE COMMUNICATION**

*Art. 95. Nul ne peut procéder à la division autorisée par le permis de lotir ou une phase de celui-ci impliquant des charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les 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 des bourgmestre et échevins et notifié au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet copie de ce certificat au fonctionnaire délégué.*

*Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotissement 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.*

→ Service Adm  
A classer dans  
le dossier  
— C.

D.G.A.T.L. - DIRECTION DE WAVRE	
DATE D'ENTRÉE :	RÉGION WALLONNE
PIECE N°	24 NOV. 2008

DGO4  
Le Directeur général  
Cellule "Aménagement-Environnement"

Monsieur C. RADELET  
Fonctionnaire délégué  
DGO4-ATLPE  
Direction du Brabant wallon  
Rue de Nivelles, 88  
1300 WAVRE

Vos réf : F0610/25107/LCP3/2008.1/FM/GD  
Nos réf : LM/RM/FVD/CAE/RISK NAT 2008/145  
Annexe : 1 (plan original nous transmis)

Namur, le 21 NOV. 2008

**Objet : VILLERS-LA-VILLE**  
**Risques majeurs (Eboulement de parois rocheuses)**

Pour donner suite à votre demande d'avis concernant le risque d'éboulement sur les parcelles visée par le projet de lotissement citée en objet, je vous prie de trouver les informations suivantes.

**Rappel de la méthodologie utilisée lors de la cartographie de ce type de risque naturel**

La mise au point de la méthodologie ayant permis de définir les périmètres de risque naturel et/ou de contrainte géotechnique majeure liés à la présence de parois rocheuses, s'est faite en **trois étapes**.

La **première étape** consistait à localiser les versants présentant une pente supérieure à 30°, soit les seuls susceptibles d'engendrer des éboulements rocheux, ainsi que les phénomènes de saltation pouvant éventuellement en résulter.

Les **deux autres étapes** visaient la caractérisation et la cotation de l'état des roches nues et des talus de plus de 35° non régularisés, au travers de critères visuels portant sur la nature de la roche, la taille des éléments présents, l'orientation et le pendage des bancs, la fissuration/fracturation du massif concerné, la présence d'éléments protecteurs naturels ou non (talus, cours d'eau d'infiltration, fossés, végétation), la couverture végétale du massif rocheux, la présence d'humidité voire d'eau, pour les critères les plus importants.

Enfin, des **observations de terrain** plus détaillées ont été réalisées au sein des périmètres présentant un risque pour les constructions ou activités humaines localisées à proximité, afin de délimiter les périmètres de contraintes majeures qui peut s'étendre aussi bien au-delà du sommet qu'au pied de la paroi.

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

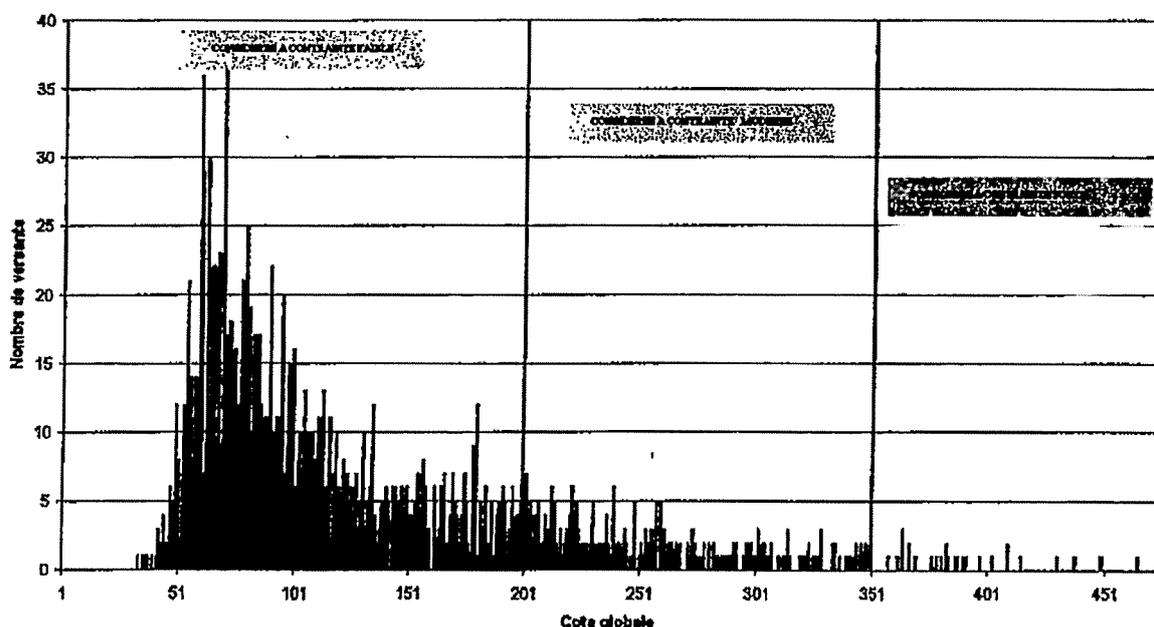
Bien que ce type de risque soit difficile à modéliser sans faire une analyse très fine d'une part des éléments dangereux susceptibles de s'ébouler et d'autre part du milieu récepteur, on a pu néanmoins constater sur le terrain qu'en dessous d'une pente de 30°, il n'existe pratiquement plus aucun éboulis dangereux qui se déplacent au-delà ce que l'on appelle la distance de sécurité.

Si l'on tient compte de la **pente d'équilibre** naturelle des matériaux rocheux, on peut avec une bonne approximation, exprimer cette distance de sécurité par le formule mathématique suivante:  $L = H / \text{tg } 35^\circ$

Par la suite, un **critère de sécurité** a été appliqué sur base de la classification des pentes de plus de 30°, puis de l'analyse de terrain effectuée, ainsi que de la cotation multicritère des versants, (voir schéma de répartition ci-après).

La **caractérisation et/ou répartition** des versants est donc fonction des **cotes** attribuées à chacun d'eux; ces cotes dépendent de l'analyse visée aux étapes 2 et 3 telles que définies ci-dessus. Quant aux limites entre les différentes zones de contraintes elles ont été fixées sur base de centaines d'observations faites sur le terrain. Ainsi, la zone à contrainte faible a été limitée aux cotes de 200, celle à contrainte modérée entre 200 et 350. Enfin, au dessus, se retrouvent les versant dits « à risque », localisés en zone de contrainte forte.

Fréquence des cotes globales attribuées aux versants



### Cas particulier du terrain visé par le projet

En Brabant wallon, vu la nature des roches, leur orientation et leur pendage, très peu de périmètres à risque ont été définis. Les périmètres de contrainte que l'on y rencontre ne constitue en général pas une contrainte majeure à l'urbanisation, sauf si le projet implique d'excaver le versant et par voie de conséquence, d'y générer des pentes supérieures à 35° et/ou de créer une paroi subverticale non stabilisée (dans ce cas, un peignage est nécessaire) et

non sécurisée (pose de filets et/ou clôture limitant l'accès en pied de paroi), surtout si celle-ci doit faire, à terme, plusieurs mètres de haut.

Dans votre cas de figure, le versant a reçu la cote de 77; c'est pourquoi il est classé en contrainte faible. Vu qu'il est considéré à risque faible, il n'a pas fait l'objet d'une visite de terrain en vue de circonscrire un risque direct.

Si cela avait été le cas, il serait classé en périmètre de contrainte majeure et/ou comme paroi abruptes ou rochers affleurants, soit des périmètres de risque d'éboulement imminent, comme c'est par exemple le cas le long de la ligne SNCB à hauteur de l'abbaye de Villers-la-Ville le long du chemin de fer Bruxelles-Chareloi et de la nationale 275 entre Villers-la-Ville et Court-St-Etienne.

D'autre part, concernant le site de Tilly, les parois qui résulteraient de l'excavation à flanc de colline dépasseraient difficilement des hauteurs supérieures à une dizaine de mètres. La stabilisation de ce genre de paroi d'origine anthropique pourrait être assurée par les bâtiments eux-mêmes, les murs arrières servant de contre-butée pour la partie présentant le plus de risque, soit pour les premiers mètres (3,5 mètres).

Par ailleurs, la stabilisation en talus, aux pentes maximales de 35° sur l'horizontale, permet d'assurer aux futurs occupants une sécurité importante vis-à-vis de ce risque naturel.

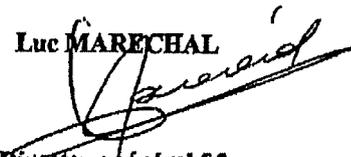
Certaines pentes de talus peuvent cependant être admises localement, pour autant qu'elles ne dépassent pas 45°, en respectant une distance de recul par rapport à l'élément bâti et/ou occupé régulièrement (ex: une terrasse), équivalente à la hauteur de versant "à risque" divisée par la tangente 30° (de façon à garder une marge de sécurité).

Au delà de cette distance, l'on ne trouverait, à notre avis dans les faits, pratiquement plus aucun bloc éboulé.

En l'absence d'excavation dans la pente du versant et/ou si cette excavation n'est que de l'ordre de 3,5 mètres, le risque d'éboulement peut être considéré comme pratiquement nul.

En matière de risque naturel *stricto sensu*, sur le fond du dossier en question, la CAE n'a pas de remarque particulière à formuler, aucune condition relative au risque d'éboulement de paroi naturelle ne doit être mentionné.

Enfin, je vous rappelle que chaque Direction extérieure a reçu 2 exemplaires de la dernière **publication** sur l'éboulement des parois rocheuses, dont la consultation préalable s'avère indispensable dans ce type de cas de figure.

Luc MARECHAL  
  
Directeur général f.f.