



Wallonie

**RECOURS AU GOUVERNEMENT WALLON  
DÉCISION D'OCTROI CONDITIONNEL DU PERMIS D'URBANISME**

Le Ministre de l'Économie, du Commerce extérieur, de la Recherche et de l'Innovation, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire, de l'Agriculture, de l'IFAPME et des Centres de compétence ;

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

Considérant que > a introduit une demande de permis d'urbanisme de constructions groupées relatif à un bien sis à BRAINE-L'ALLEUD, Clos du Triton, cadastré 4<sup>ème</sup> division section D n°284 C,284 D, section E 373 L 3,374 A, et ayant pour objet la construction de 18 maisons unifamiliales mitoyennes et 3 façades ;

Considérant que le Collège communal de la ville de BRAINE-L'ALLEUD a refusé le permis d'urbanisme ; que cette décision a été envoyée en date du 4 août 2021 et réceptionné par la demanderesse en date du 5 août 2021 ;

Considérant que Maître Matthieu GUIOT, agissant au nom et pour le compte de la demanderesse, a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 1<sup>er</sup> septembre 2021 ; qu'il a été réceptionné au sein du Service Public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Energie le 2 septembre 2021 ;

Considérant qu'il a été envoyé dans les formes et les délais légaux ; qu'il est dès lors recevable ;

Considérant que l'article D.I.6 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours conformément à l'article D.IV.66 du Code ;

Considérant que les parties et la commission d'avis ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 19 octobre 2021 ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.66, alinéa 3 du Code, l'administration régionale a envoyé, en date du 11 octobre 2021, une première analyse du dossier aux différentes parties invitées ;

Considérant qu'antérieurement à la présente demande, le bien concerné a fait l'objet des autorisations suivantes :

- un permis d'urbanisme a été accordé le 28/09/2020 pour la démolition d'un hangar agricole situé sur la parcelle 374C) ;
- une autorisation d'ouverture de voirie a été délivrée par le Conseil communal en date du 26 juin 2017 ;

Considérant que la demande porte sur la construction groupée de 18 habitations unifamiliales mitoyennes (deux façades) et semi-mitoyennes (trois façades), en ce compris l'aménagement des abords, dont 15 habitations dans le périmètre du permis d'urbanisation et 3 habitations en dehors de ce périmètre ;

Considérant que la décision définitive relative à la voirie communale visée ci-avant est définitive ;

Considérant que sur le plan environnemental, la demande comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant qu'au égard à son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65, § 1er du Livre Ier du Code wallon de l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet, au vu de ses caractéristiques (dimensions, conception, cumul avec autres projets, utilisation de ressources naturelles, déchets, pollutions, nuisances, risques d'accident, risque pour la santé), de sa localisation (zone sensible terre / ressources naturelles / nature ; zone à forte densité de population ; zone d'intérêt paysager, historique, ...), et de son impact potentiel (incidences notable par rapport aux caractéristiques et localisation précitées : de quelle nature, de quelle ampleur ? ), ne requiert pas la réalisation d'une étude d'incidences ;

Considérant que la demande est accompagnée de l'annexe 8 : formulaire associé au cadre « décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » mentionné aux annexes 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 15 de la partie réglementaire du Code ;

Considérant que la demande est accompagnée du formulaire de déclaration PEB initiale, du rapport PEB et d'une étude de faisabilité ;

Considérant que le bien est situé en zone d'aménagement communal concerté et en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, adopté par l'arrêté royal du 1<sup>er</sup> décembre 1981 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'aménagement communal concerté et en zone de quartier urbain au schéma de développement communal, entré en vigueur le 4 août 2012 ;

Considérant que le bien est situé en zone de logements familiaux au schéma d'orientation local « Parc de l'Alliance », approuvé par l'arrêté ministériel du 7 juin 2011 ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du permis d'urbanisation « », autorisé par le collège communal du 15 janvier 2018 (à l'exception des lots n°18 à 20, qui ne font pas partie du permis) ;

Considérant que le bien est traversé par le ruisseau des Talus ;

Considérant que le bien est situé en zone d'assainissement collectif au PASH de la Senne ;

Considérant que le bien est repris dans un périmètre d'intérêt archéologique ;

Considérant que le bien est traversé par un axe de ruissellement d'aléa élevé identifié par la cartographie éditée par la Wallonie sur le géoportail WalOnMap ;

Considérant que le bien est situé en bordure d'une zone inondable par débordement sur la cartographie adoptée par le Gouvernement wallon et éditée sur le géoportail WalOnMap ;

Considérant que sur le plan urbanistique, le projet s'implante majoritairement en zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre par l'adoption du schéma d'orientation local précité, le solde étant repris en zone d'habitat ;

Considérant que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative d'un permis d'urbanisation pour les motifs suivants :

- la modification du relief du sol à l'arrière de certaines zones de bâtisse (lots 14 à 17) ;
- la hauteur sous gouttières de volumes principaux supérieurs à la hauteur maximale admise ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.5 du Code, un permis peut s'écarter d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

- ne compromet pas les objectifs d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation ;
- contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que la demande est soumise à une annonce de projet en application de l'article D.IV.40, alinéa 3 du CoDT, aux motifs suivants : la demande implique un ou plusieurs écart(s) au permis d'urbanisation applicable sur le bien objet de la demande ; que l'annonce de projet a eu lieu du 1<sup>er</sup> au 22 avril 2021, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; qu'elle a donné lieu à une réclamation, synthétisée comme suit : *"une réserve quant à la volonté de remblayer les terrains situés à l'arrière des lots 14 à 17, puisque cette disposition entrainera la création d'une dépression qui dirigera les eaux pluviales vers le ruisseau existant. Ce faisant, les risques de débordement du ruisseau et donc d'inondations dans les quartiers avoisinants seraient accrus. Il semblerait prudent de prévoir une zone tampon plus importante, destinée à récolter les eaux ruisselantes, dont la quantité sera accrue par l'urbanisation de ce quartier "* ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué est requis en vertu de l'article D.IV.16 du Code ; qu'il n'a pas été envoyé dans les délais légaux ; qu'il est par conséquent réputé favorable par défaut en vertu de l'article D. IV.39 du Code ;

Considérant que les instances visées ci-après ont été consultées :

- AWAP : son avis daté du 16 mars 2021 est favorable conditionnel ;

- SPW Agriculture, Ressources naturelles, Environnement - Département de la Ruralité et des Cours d'Eau : son avis du 18 mars 2021 est favorable conditionnel ;
- SPW Agriculture, Ressources naturelles, Environnement - Cellule GISER : son avis du 19 mars 2021 est favorable ;
- InBW : son avis du 1<sup>er</sup> avril 2021 est favorable ;
- ORES : son avis du 24 mars 2021 est favorable ;
- Zone de secours du Brabant wallon : son avis du 15 mars 2021 est favorable conditionnel ;
- : son avis du 18/03/2021 est favorable conditionnel ;

Considérant que la décision dont recours est notamment motivée comme suit :

*"(...) Considérant cependant que l'accessibilité du lotissement est à revoir ;*

*Considérant que l'entrée et la sortie du lotissement se situent à un seul et même endroit, à la jonction avec le boulevard de l'Alliance ;*

*Considérant que le tronçon du boulevard de l'Alliance où se situe l'entrée/sortie du lotissement, la vitesse de circulation est limitée à 90 km/h étant donné qu'il se situe hors agglomération (...)*

*Considérant donc que les automobilistes sortant du site sont confrontés à des voitures roulant potentiellement à 90 km/h ;*

*Considérant qu'avec l'angle de 90° formé à la jonction entre la voirie du lotissement et le boulevard de l'Alliance, la visibilité pour les usagers du boulevard se rendant en direction du centre-ville est fortement réduite ;*

*Considérant en outre que certains aménagements - à savoir de la végétation plantée entre la voirie du lotissement et la piste cyclable, ainsi que les murs antibruit placés entre la piste cyclable et la partie carrossable du boulevard de l'Alliance - renforcent considérablement cette mauvaise visibilité et les risques d'accident qu'elle entraîne;*

*Considérant que les aménagements existants, à savoir une signalisation horizontale et verticale, ne sont pas suffisants pour compenser cette mauvaise visibilité et assurer la sécurité des usagers de la route ;*

*Considérant donc que le projet présente une grave lacune en matière d'accessibilité en ce qu'il ne permet pas aux usagers d'entrer sur le site ou d'en sortir sans mettre en danger les automobilistes et les cyclistes empruntant le boulevard de l'Alliance ;*

*Vu l'article D.IV.94 §2 du Code, selon lequel « ...Nécessitent une modification du permis d'urbanisation :*

- 1. Les actes et travaux ainsi que la création d'un ou plusieurs lots supplémentaires ou la suppression d'un ou plusieurs lots, qui ne respectent pas les objectifs visés à l'article D.IV.28 §1, 1° ;*
- 2. La modification du périmètre extérieur (...) » ;*

*Considérant que la présente demande propose 3 lots supplémentaires, non prévus par le permis d'urbanisation « Housing 2020 » ; que ces lots modifient donc le périmètre extérieur dudit permis ;*

*Considérant qu'en vertu de l'article précité, une modification du permis d'urbanisation « » aurait dû être sollicitée auprès du Collège communal avant le dépôt de la présente demande ;*

*Considérant dès lors que la procédure prévue par le CoDT n'a pas été respectée dans le cas de la présente demande (...) » ;*

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 27 octobre 2021, un avis favorable (voir annexe 1) ;

Considérant que la présente demande ne modifie en rien le périmètre extérieur du permis d'urbanisation ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme visant un projet de constructions groupées se décline en deux parties : l'une située dans le périmètre du permis d'urbanisation et l'autre en dehors de ce périmètre (juste à côté) ;

Considérant que le regroupement de ces deux parties au sein d'une même demande de permis ne nécessite pas une modification du permis d'urbanisation en ce qu'elle ne vise pas la création de 3 lots supplémentaires et la modification du périmètre du permis d'urbanisation (la partie du projet située en dehors du permis d'urbanisation n'a pas vocation à intégrer ce dernier) ; que la demande ne modifie pas les objectifs du permis d'urbanisation ; que le regroupement des deux parties du projet au sein d'une même demande est judicieuse en ce qu'elle permet l'évaluation globale des incidences du projet et offre une vision globale de l'aménagement des lieux aux autorités et instances consultatives appelées à se prononcer sur la demande ;

Considérant que le projet se situe non loin du centre urbain de Braine-l'Alleud, à proximité d'un de ses axes de pénétration, à environ 1100 mètres de la gare, au sein d'un quartier résidentiel proche de la bibliothèque communale ; que cette localisation périphérique urbaine permet d'accéder à l'offre de transport en commun, ainsi qu'aux nombreuses activités polarisatrices présentes dans le centre urbain via les modes actifs de déplacement ;

Considérant que le programme projeté correspond aux indications des documents applicables à l'endroit du territoire communal considéré ;

Considérant que le projet propose un ensemble bâti cohérent et équilibré, tant au niveau des implantations des constructions, de leur volumétrie et des matériaux mis en œuvre ; que cet ensemble correspond très largement aux indications du permis d'urbanisation octroyé précédemment ; que l'offre en stationnement est suffisante pour absorber le charroi des résidents et de leurs visiteurs (chaque maison possède un emplacement couvert – garage ou carport et au moins un emplacement extérieur privatif, l'ouverture de voirie autorisée en 2017 prévoit 22 places accessibles au public : soit un total de 58 emplacements de stationnement pour un programme de 18 habitations) ; qu'en about de la placette, le permis d'urbanisation prévoit la mise en œuvre d'une zone de parking privée pour les quatre habitations situées derrière la placette (lots 10 à 13) ; que le projet propose

d'implanter une haie et des arbres palissés entre la placette et cette zone de parking ; que l'accès à celle-ci se fera de manière latérale ;

Considérant que, s'agissant de l'écart au permis d'urbanisation relatif à la modification du relief du sol à l'arrière des zones de bâtisse pour les lots 14 à 17, l'autorité de recours estime qu'il peut être accepté ; qu'en effet, comme l'indique le Collège communal dans sa décision du 2 août 2021, l'écart se justifie étant donné que le plan voirie du permis d'urbanisation prévoit que la voirie se trouvera située en surplomb du terrain naturel ; que les prescriptions du permis d'urbanisation imposent que la zone de recul à l'avant des habitations soit posée de plain-pied avec la voirie ; que l'arrière des habitations se trouve de facto à un niveau inférieur au rez-de-chaussée mais que cette différence ne permet pas de concevoir des habitations à demi-étage ; que l'écart permet la mise en place d'une terrasse au même niveau que les pièces de vie du rez-de-chaussée ; que l'écart permet de modeler l'arrière des zones de jardin de façon à créer une légère pente naturelle qui orientera préférentiellement les eaux pluviales vers la zone tampon prévue à l'ouest du permis d'urbanisation ;

Considérant que cet écart contribue à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis en ce qu'il permet un aménagement cohérent à l'arrière de la zone de bâtisse ; que cet écart ne compromet pas les objectifs d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation puisqu'il permet que la terrasse forme une continuation cohérente avec la desserte de voirie, la zone de recul et les pièces de vie ;

Considérant que, s'agissant de l'écart au permis d'urbanisation relatif à la hauteur sous gouttière, l'autorité de recours estime qu'il peut être accepté ; qu'en effet, comme l'indique le Collège communal dans sa décision du 2 août 2021, le permis d'urbanisation prévoit que la hauteur sous gouttière des volumes principaux de bâtisse soit comprise entre 5,35 m et 6,40 m ; que l'habitation du lot 15 propose une hauteur sous gouttière de 6,70 m ; que cet écart n'implique aucune remise en cause des objectifs du permis d'urbanisation et qu'il n'invalide pas les caractéristiques essentielles de celui-ci, à savoir que les volumes bâtis sont conçus en étroite relation avec ceux du quartier voisin et que la volumétrie des bâtiments doit, selon les prescriptions du permis d'urbanisation, être simple, compacte et en front bâti affirmé et articulée « en transition » entre les parcelles ;

Considérant que la hauteur sous gouttière est calculée à partir du niveau moyen du terrain existant ; que ce niveau est situé en-dessous du niveau rez-de-chaussée ; que ce dernier est prévu pour se situer au même niveau que la voirie, conformément au permis d'urbanisation ; que dès lors il convient de calculer logiquement la hauteur sous gouttière à partir du niveau rez-de-chaussée de l'habitations ;

Considérant que le projet dans son ensemble, par sa volumétrie, son implantation, les matériaux employés et le programme proposé, rencontre favorablement le prescrit de l'article D.IV.5 ;

Considérant que l'autorité de recours partage la position exprimée par le Collège communal dans sa décision du 2 août 2021 en réponse à la réclamation introduite lors de l'annonce de projet ; qu'étant donné qu'une zone tampon a été prévue par le permis d'urbanisation et que le Collège communal et les entités consultées ont

estimé en 2018 que cette zone était suffisante, Il n'est pas nécessaire d'en revoir la surface à la hausse eu égard à l'avis favorable émis par la cellule GISER dans le cadre de la présente demande portant sur 18 maisons, instance bénéficiant d'une expertise avérée en ce qui concerne le risque justifiant les craintes exprimées dans le cadre des mesures particulières de publicité ;

Considérant que l'autorité de recours ne partage les motifs de refus exposés par le Collège communal dans sa décision de refus du 2 août 2021 en ce qui concerne la mobilité et la sécurité routière ;

Considérant que le projet est desservi par une voirie couverte par une autorisation de voirie délivrée par le Conseil communal en 2017 ; que, dans le cadre du présent recours, le Gouvernement n'est pas appelé à réformer cette décision en matière de voirie, aujourd'hui définitive ;

Considérant que l'accès au bien visé résulte des autorisations précédemment octroyées : autorisation d'ouverture de voirie et permis d'urbanisation ; que la délibération du Conseil communal de Braine-l'Alleud datée du 26 juin 2017 précise notamment que :

*« (...) l'entrée du site est marquée par un changement de revêtement soulignant la modification nécessaire de la vitesse ainsi que par une chicane réduisant de fait l'élan des véhicules dans la ligne droite menant à la partie urbanisée ; que la largeur de l'assiette de la nouvelle voirie est volontairement limitée à 7,70 mètres ; que les lignes droites ont été évitées afin de limiter les possibilités d'accélération ; que ces aménagements et caractéristiques garantissent la cohabitation des véhicules et piétons ou cyclistes ; que le trafic de transit – souvent plus rapide – est évité la voirie étant sans issue ; que celle-ci ne sera empruntée, par conséquent, que par les riverains ou leurs visiteurs ; qu'il n'y a dès lors pas lieu d'exiger la création d'un trottoir le long de la voirie ;*

*(...)*

*Considérant que le périmètre est enclavé avec pour seul véritable accès possible, une liaison déjà clairement amorcée depuis le boulevard de l'Alliance ; que le projet considère que le seul accès motorisé est celui débouchant boulevard de l'Alliance, alors que le passage potentiel au niveau de la cabine haute tension de la rue des Berges du Ruisseau est réservé aux « modes doux » ; que la hauteur des murs antibruit est réduite et que ceux-ci n'obstruent pas la vue sur le boulevard de l'Alliance ; qu'il n'y a pas de problème de visibilité à l'entrée du lotissement ; que rien ne permet de penser que le projet serait de nature à augmenter les risques d'accidents » [nous soulignons] ;*

Considérant que la demanderesse a déposé au dossier une étude de sécurisation du carrefour au niveau du clos du Triton, étude datée du 14 octobre 2021 et réalisée par le bureau UP & CIE Ingénieurs-Conseils ; que cette étude préconise différentes mesures permettant d'optimiser davantage la sécurité routière ; que, toutefois, la demanderesse n'a pas la maîtrise sur la mise en œuvre de ces mesures impliquant diverses interventions sur le domaine public ou la régularisation de la vitesse ; qu'elles peuvent utilement inspirer les gestionnaires de la voirie dans leurs aménagements futurs d'une situation jugée satisfaisante dans le cadre de l'ouverture de la voirie communale et de l'octroi du permis d'urbanisation ;

Pour les motifs précités,

**DECIDE :**

Article 1<sup>er</sup>. Le recours introduit par \_\_\_\_\_ » contre la décision du Collège communal est recevable.

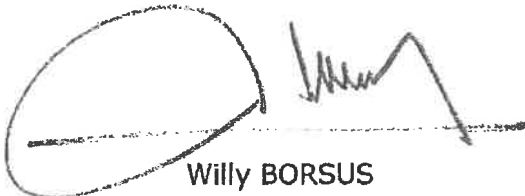
Article 2. : Le permis d'urbanisme de constructions groupées sollicité par \_\_\_\_\_ relatif à un bien sis à BRAINE-L'ALLEUD, Clos du Triton, cadastré 4<sup>ème</sup> division section D n°284 C,284 D, section E 373 L 3,374 A, et ayant pour objet la construction de 18 maisons unifamiliales mitoyennes et 3 façades est **octroyé moyennant le respect des conditions suivantes** :

- Se conformer aux conditions émises par la zone de secours en son avis daté du 17 mars 2021 joint en annexe (voir annexe 2) ;
- Se conformer aux conditions émises par VIVAQUA en son avis daté du 18 mars 2021 joint en annexe (voir annexe 3) ;
- Se conformer aux conditions émises par l'AWAP en son avis daté du 16 mars 2021 joint en annexe (voir annexe 4) ;

Article 3. : Expédition de la présente décision est transmise à la demanderesse, à son conseil, au fonctionnaire délégué et au collège communal.

Article 4. : Un recours au Conseil d'Etat est ouvert au destinataire de l'acte dans les formes et délais précisés dans l'Arrêté du régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du conseil d'état repris ci-après : <http://www.raadvst-consetat.be/?page=e-procedure&lang=fr>.

Namur, le **06 DEC. 2021**



Willy BORSUS

Signé «Ne varietur» par les parties  
et nous Notaire Dominique ROULEZ à Waterloo  
en annexe à l'acte de notre ministère  
du 23 juin 2022.

Pour copie conforme

Isabelle ERASTE

Assistante







Plan de Situation

PROVINCE DU BRabant WALLON  
VILLE DE BRaine L'ALLEUD

CONSTRUCTION DE 10 MAISONS UNIFAMILIALES  
EN PERMIS D'OCUPER

LOTS 5, 6, 7, 8 et 10 à 15  
Appellation: AUM 1001  
Architecte: G. BERTIN

- Plan de situation en 1/5000
- Contexte urbanistique en 1/5000 (CPT, C, OND)

MBA-PUBI

Cote des Epiroches

Cos

Rue des Berges

E

Rue des Farvelles



Avenue des Ramiers

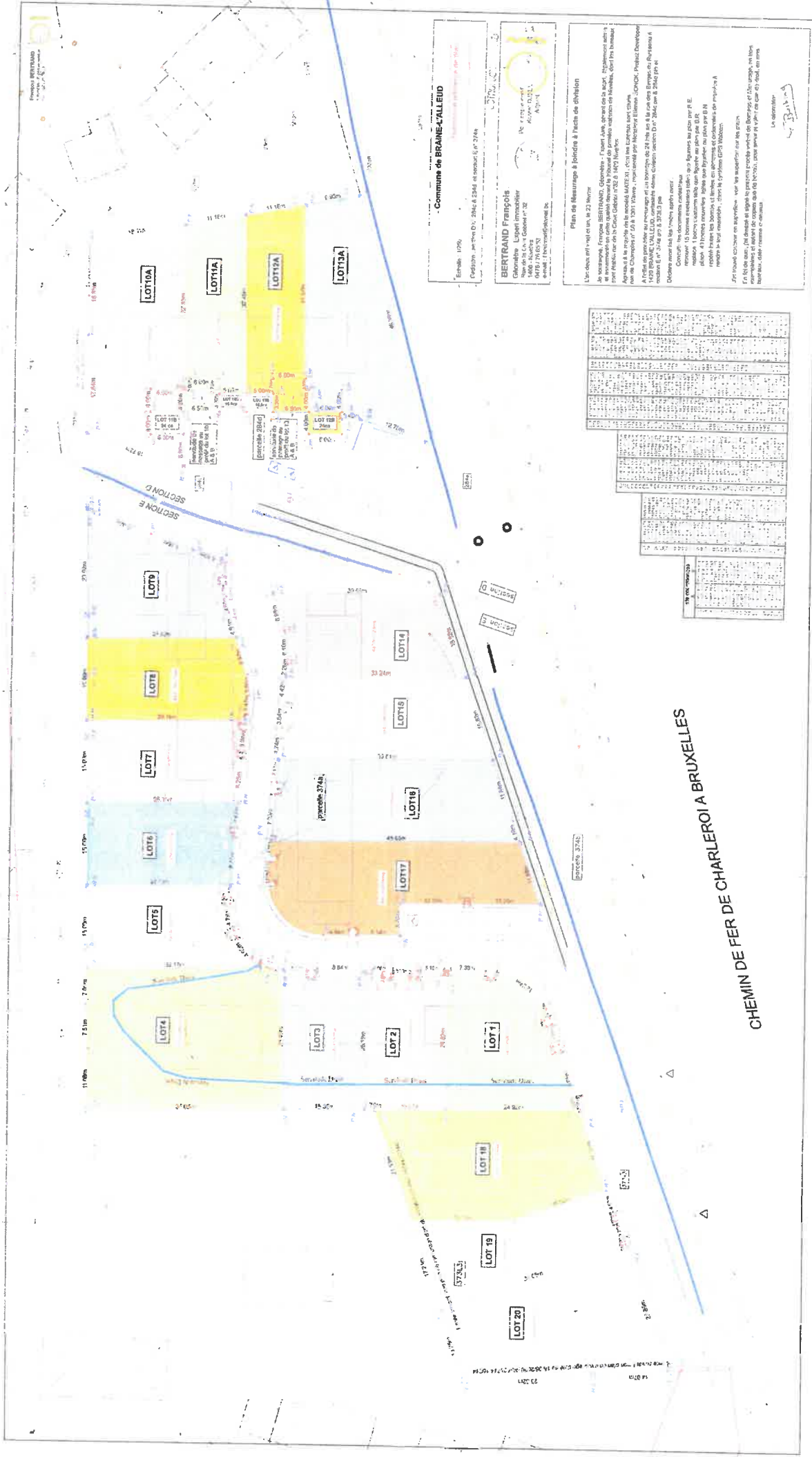
Contexte urbanistique

PROVINCE DU BRABANT WALLON  
 VILLE DE BRAINE L'ALLEUD  
 CONSTRUCTION DE 18 MAISONS UNIFAMILIALES  
 EN PERIS GROUPE  
 LOTS 2, 3, 7, 8 et 9 A 20  
 Adresse : AALLM apt  
 - Plan d'implantation - 84-10007

MAÎTRE PRODUCTEUR et  
 ARCHITECTE  
 M. BRUNO VAN  
 1200 BRUXELLES  
 M. BRUNO VAN  
 1200 BRUXELLES

M.B.A.P.-P.U.D.A.  
 N° 1200/2007  
 Le Plan d'implantation est soumis à l'avis des services compétents de la Ville de Braine l'Alleud et de la Région wallonne.





CHEMIN DE FER DE CHARLEROI A BRUXELLES

Parcelle	Surface (m²)	Contenance (m³)	Observations
LOT 1	1000	1000	
LOT 2	1000	1000	
LOT 3	1000	1000	
LOT 4	1000	1000	
LOT 5	1000	1000	
LOT 6	1000	1000	
LOT 7	1000	1000	
LOT 8	1000	1000	
LOT 9	1000	1000	
LOT 10	1000	1000	
LOT 11	1000	1000	
LOT 12	1000	1000	
LOT 13	1000	1000	
LOT 14	1000	1000	
LOT 15	1000	1000	
LOT 16	1000	1000	
LOT 17	1000	1000	
LOT 18	1000	1000	
LOT 19	1000	1000	
LOT 20	1000	1000	

**Commune de BRAINE-L'ALLEUD**

Emprise : 1956  
Cadastré par le D.V. 2846 à 3346 et section E n° 2746

**BERTRAND FRANÇOIS**  
Géomètre-Expert Immobilier  
1000, rue de la Gare, 1000  
0478 77 65 92  
www.bertrandfrancois.be

Plan de Mesurage à Joinville à l'acte de division

Les lots ont été mesurés le 22 février 2014.

Le présent plan a été établi par le géomètre-expert Bertrand François, inscrit au tableau des géomètres-experts de la Région wallonne sous le n° 1000, par le décret du 15 décembre 2008, et par le décret du 15 décembre 2008, et par le décret du 15 décembre 2008.

Après à la lecture de la notice MATE XI, les lots sont divisés en deux sections, la section E n° 2746 et la section F n° 2747.

Le présent plan a été établi par le géomètre-expert Bertrand François, inscrit au tableau des géomètres-experts de la Région wallonne sous le n° 1000, par le décret du 15 décembre 2008, et par le décret du 15 décembre 2008, et par le décret du 15 décembre 2008.

En fin de plan, il est indiqué la surface totale de la parcelle et la surface de la section E n° 2746 et de la section F n° 2747.

Le géomètre-expert.