

## **REGION WALLONNE**

### **LE MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT.**

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

Vu le recours introduit le 16 janvier 2002 par [REDACTED] contre la décision du 18 décembre 2001 du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de LASNE refusant le permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation et d'un bureau d'études sur un bien sis rue de la Lasne, à LASNE (Chapelle-Saint-Lambert) et cadastré 1<sup>ère</sup> division, section D, n°65 C, 65 D, 65 E et 65 F ;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins a été envoyée aux demandeurs le 8 janvier 2002 ;

Considérant que le présent recours, réceptionné le 17 janvier 2002 par le Gouvernement wallon, a été introduit dans les formes et les délais légaux ; qu'il est, dès lors, recevable ;

Considérant que toutes les parties ont été invitées à comparaître à une audition qui s'est déroulée le 21 février 2002 ;

Considérant que l'article 120 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 du même Code ; que cette Commission a transmis, le 6 mars 2002, l'avis suivant :

*« Compte tenu de ce que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par A.R. en date du 28 mars 1979 ;*

*Compte tenu de ce que le projet consiste en l'édification d'une habitation ;*

*Compte tenu de ce que le refus de permis d'urbanisme délivré directement par le Collège des Bourgmestre et Echevins de Lasne sur la base de l'article 108 § 1<sup>er</sup> du CWATUP est notamment motivé par le fait que celui-ci estime que le projet, par certaines caractéristiques telle que la surface réservée au garage, la surface et les portes sectionnelles pour le bureau du sous-sol laissent craindre une activité non compatible avec le caractère résidentiel des lieux ; que celui-ci souligne par ailleurs que les hauteurs sous corniche et au faite des volumes projetés sont supérieures à celles que la commune préconise pour respecter l'environnement rural et devraient être réduites eu égard à l'intérêt paysager de la zone ; que le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Lasne dispose ensuite que le projet ne respecte pas*



le relief du sol et dépasse légèrement le taux d'occupation de la parcelle que préconise le schéma de structure communal ; qu'enfin le Collège des Bourgmestre et Echevins se rallie aux remarques émises lors de l'enquête publique et à l'avis défavorable émis par la C.C.A.T en date du 11 décembre 2001 ;

Compte tenu de ce que soumis à enquête conformément à l'article 330, 2° du CWATUP, le projet a fait l'objet de remarques et observations ; que la C.C.A.T a émis un avis défavorable en date du 11 décembre 2001 ; que ce dernier est motivé par le fait que la C.C.A.T. estime que l'architecture est inadaptée au lieu et aux maisons voisines par son style et l'importance du bâtiment ; que celle-ci craint l'implantation d'une activité professionnelle contraire à l'affectation de la zone ;

Compte tenu de ce que l'article 26 du CWATUP dispose que : « La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités économiques, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage » ; que le Collège des Bourgmestre et Echevins craint la présence d'une activité non compatible avec le caractère résidentiel du lieu ; qu'il n'en démontre cependant pas de façon objective la non-compatibilité ; que le programme du projet comprend la réalisation d'une habitation unifamiliale ainsi que des bureaux privés destinés à l'étude et à la réalisation de projet nécessitant la confection de maquettes de grandes dimensions ; que le stationnement de véhicules (privés + visiteurs) dans la zone de recul n'est en rien préjudiciable pour le voisinage ; qu'il n'est pas inutile de préciser que l'activité d'étude est aujourd'hui existante dans un quartier d'habitat de la commune de Lasne sans que des nuisances particulières n'aient été avancées ni par la commune, ni par les réclamants ; que le projet est conforme à la destination conférée par le plan de secteur ;

Compte tenu de ce qu'il y a lieu, conformément aux articles 452/9 et 108 § 2 du CWATUP, d'apprécier le projet au regard des circonstances urbanistiques et architecturales locales ;

Compte tenu de ce que le reportage photographique déposé lors de l'audition ainsi que le plan de cadastre démontrent que la rue de La Lasne est composée en majeure partie par un bâti de type pavillonnaire implanté en recul par rapport à l'alignement ; que les gabarits composant la silhouette paysagère bâtie perceptible depuis l'espace-rue varient entre rez + 1 partiellement engagé dans le volume de la toiture à rez + 1 + comble ; que de part et d'autre de la parcelle sont implantés des bâtiments de type rez + 1 + comble ; qu'au-delà de ces bâtiments et de l'autre côté de la voirie, on relève une grande diversité de traitement tant volumétrique qu'en termes de matériaux conférant au site un caractère peu homogène accentué par des traitements des abords disparates composés çà et là de haies diverses ;

Compte tenu de ce que le projet s'implante en recul par rapport à la voirie ; que celui-ci présente un volume principal contre lequel s'articule un volume secondaire par l'intermédiaire d'un volume d'intersection ; que les gabarits projetés (volume principal, volume secondaire) sont étudiés par rapport aux gabarits « rez + 1 + comble » des habitations contiguës ; que la continuité de la silhouette bâtie est dès lors préservée ;



Compte tenu de ce que l'excavation projetée en vue d'accéder au sous-sol du bâtiment dénature l'aspect initial du terrain et présente un caractère artificiel inacceptable ; que la solution initiale, laquelle proposait d'accéder au projet par l'accès longeant la limite de propriété de gauche doit être maintenue en ce qu'elle permet de limiter les modifications du relief du sol et d'utiliser un passage par ailleurs emprunté « naturellement » par le charroi agricole ;

Compte tenu de ce que le projet s'inscrit dans le tissu bâti, sans en perturber la structure ni l'aspect architectural ;

La Commission émet un avis favorable moyennant la réalisation de l'accès au sous-sol par l'intermédiaire du passage situé en limite latérale gauche du terrain conformément à l'esquisse initiale ».

Considérant que le bien visé est repris en zone d'habitat sur une profondeur de 50 mètres à partir de la voirie, le solde étant repris en zone agricole couverte par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de WAVRE – JODOIGNE – PERWEZ, approuvé par Arrêté royal le 28 mars 1979 ;

Considérant que le présent projet vise la construction d'une habitation et d'un bureau d'études ; que l'activité de ce bureau d'études porte sur la construction de maquettes de grandes dimensions ;

Considérant que le bien visé est bordé par un talus ; que le présent projet s'implante en recul par rapport à la voirie, et propose la création d'une tranchée grevant le talus initial et permettant l'accès à un garage en sous-sol de l'ensemble bâti, lui-même situé en contre-haut par rapport à la voirie ;

Considérant que ce mode d'implantation, ainsi que l'accès carrossable engendrent d'importantes modifications du relief du sol ; que de tels remaniements sont inopportuns, et ce d'autant plus que le bien est couvert pour partie par un périmètre d'intérêt paysager ;

Considérant qu'il convient de se rallier à l'avis de la Commission ; que l'accès aux garages doit se faire par la servitude de passage, tout en maintenant intact le sentier vicinal bordant la limite gauche du terrain ; que les modifications du relief du sol ne pourront débiter qu'au droit de la façade de l'habitation, de façon à ce que le talus qui borde la voirie soit préservé ; que moyennant ces conditions, le permis est conforme à la destination de la zone et à son caractère architectural ;

Considérant que ce projet a été soumis à une enquête publique du 29 novembre au 13 décembre 2001 ; que cette enquête a suscité 46 lettres de réclamation portant essentiellement sur :

- la nature de l'activité professionnelle abritée au sein de cet ensemble et la crainte que celui-ci soit destiné à abriter des hélicoptères ;
- le gabarit des volumes projetés ;
- l'inadéquation du présent projet avec la typologie architecturale locale ;
- l'importance du parking en sous-sol ;
- le respect du schéma de structure communal ;
- la proximité du site classé de la Vallée du Smohain ;
- le respect du caractère rural, ainsi que de la quiétude des lieux ;



Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire a émis, le 11 décembre 2001, un avis défavorable ;

Vu l'avis de l'I.E.C.B.W., daté du 5 décembre 2001 ;

Vu l'avis de BELGACOM, daté du 28 novembre 2001 ;

Considérant, vu les éléments présentés, qu'il convient d'octroyer sous conditions le permis d'urbanisme sollicité ;

Pour les motifs énoncés ci-avant ;

ARRETE :

Article 1 : Le recours introduit par [REDACTED], est partiellement ACCUEILLI.

La décision du 18 décembre 2001 du Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune de LASNE est ANNULEE.

Article 2 : Le permis d'urbanisme sollicité est OCTROYE aux conditions suivantes :

- l'accès aux garages se fera par la servitude de passage ;
- les modifications du relief du sol ne pourront débiter qu'au droit de la façade de l'habitation ;
- l'accès piétonnier sera réalisé sans tranchée dans le talus, en épousant au maximum le relief naturel du sol ;
- le chemin vicinal bordant la limite latérale gauche sera maintenu dans son état actuel.

Article 3 : Le présent arrêté sera notifié à [REDACTED], au Fonctionnaire délégué pour la province du BRABANT WALLON et au Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune de LASNE.

Article 3 : Un recours au Conseil d'Etat est ouvert au destinataire de l'acte, par requête signée par lui-même ou par un avocat inscrit au tableau de l'ordre, dans un délai de 60 jours à compter de la notification de la présente décision.

La requête doit être envoyée au Conseil d'Etat, par lettre recommandée à la poste.

La requête est datée et contient en application de l'article 1er du règlement de procédure :

- 1° les noms, qualité et demeure ou siège de la partie requérante ;
- 2° l'objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens ;
- 3° les noms, demeure ou siège de la partie adverse.

Par ailleurs, aux termes de l'article 85 du règlement de procédure, trois copies certifiées conformes par le signataire doivent être jointes à la requête, outre autant d'exemplaires qu'il y a de parties adverses en cause.





Doit être jointe à la requête, en application de l'article 3 du règlement de procédure , une copie de la décision incriminée.

Fait à Namur, le 02 MAI 2002



Michel FORET.



Pour copie conforme  
Stéphanie PIRARD  
Attachée

