



Service urbanisme

Court-Saint-Etienne, le **12 MAI 2026**

RECOMMANDE

n² notaires srl
Notaires associés
Boucle Joseph Dewez, 1
1490 Court-Saint-Etienne

Le Service Urbanisme travaille à bureau fermé le jeudi

Agent traitant : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Madame, Monsieur,

Concerne : Renseignements urbanistiques
rue d'Heuval 25 à 1490 Court-Saint-Etienne
cadastré : **COURT-SAINT-ETIENNE section F n° 626M, n° 6262C**

En réponse à votre demande réceptionnée en date du 14/04/2026 relative à un bien sis à **rue d'Heuval 25 à 1490 Court-Saint-Etienne cadastré : COURT-SAINT-ETIENNE section F n° 626 M, 626/2 C** et appartenant à [REDACTED] nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).

Renseignements visés à l'article D.IV.97 du Code

- Le bien est situé en **zone d'habitat**

au plan de secteur de ☒ Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979
☐ Nivelles approuvé par arrêté royal du 1er décembre 1981

qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien.

- Les guides suivants sont d'application sur l'ensemble du territoire communal :
 - ✓ Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;
 - ✓ Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme).
- Le territoire communal n'est soumis ni à un schéma de développement communal, ni à un schéma de développement pluricommunal, ni à un projet de schéma communal ou pluricommunal.

- Le bien est situé dans le périmètre :

☒ Néant

• Le bien **n'est pas situé** dans un périmètre de rénovation urbaine, dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou dans un périmètre de reconnaissance relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques. Le bien **n'est pas concerné** par le plan relatif à l'habitat permanent.

• Dans le cadre du Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques (PASH) Dyle-Gette, le bien est repris en **zone d'assainissement collectif**. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service Environnement (010/620.625)

- Quant à la voirie et aux autres impétrants, le bien :

☒ bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service Travaux (010/620.642)

☒ est situé à front d'une voirie **communale** (si régionale, gérée par le SPW - Direction des routes : av. de Veszprém, 3 à 1340 Ottignies LLN) pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné

- Quant aux informations relatives au Patrimoine :

☒ Néant

- Quant aux informations relatives à l'Environnement, le bien :

☒ **n'est pas** situé dans un **site Natura 2000** (article D.IV.57 4° b) du Code)

☒ **n'est pas** situé dans une réserve domaniale ou agréée ni une réserve forestière, ni dans un parc naturel

☒ **n'est pas concerné** par une zone humide d'intérêt biologique, ni une cavité souterraine d'intérêt scientifique

☒ **n'est pas traversé, longé ou situé à moins de 50 mètres d'un cours d'eau repris à l'Atlas des cours d'eau**

☒ **n'est pas** situé dans une **zone à risque d'aléa d'inondation** au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation

☒ **est** soumis à un **risque de ruissellement concentré** au vu de la cartographie ERRUISSOL

☒ **est potentiellement exposé** au risque lié à la présence de gaz radon (le territoire de la commune de Court-Saint-Etienne est soumis à un risque important de présence de gaz radon dans le sous-sol)

☒ **n'est pas exposé** à un risque d'accident majeur, à un autre risque naturel ou une autre contrainte géotechnique majeure

☒ **n'est pas** situé dans une **zone de prévention de captage**

☒ **n'est pas** repris dans la **Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES)**

Informations sur le statut administratif du bien visées à l'article D.IV.99 du Code. Le bien :

☒ a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 (**PU 2016/0007 ; PU 2018/0050 - voir annexes**)

☒ a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1 (ou renseignement urbanistique) datant de moins de deux années (**Not 2024/0154 - voir annexe**)

☐ a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux années

☐ a fait l'objet d'un permis unique

☐ a fait l'objet d'un constat de travaux sans autorisation portant sur :

☐ a fait l'objet d'un procès verbal constatant une infraction urbanistique portant sur :

☐ est visé par un arrêté d'insalubrité

Pour toute information portant sur les permis d'environnement, veuillez vous adresser au service Environnement par mail (environnement@court-st-etienne.be) ou téléphone (010/620.625).

Autres renseignements éventuels :

REMARQUES :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité.

Afin que les actes puissent être passés sans retard nous invitons les demandeurs à prendre contact avec l'inBW rue Emile François, 27 à 1474 GENAPPE et avec ORES avenue Jean Monnet, 2 à 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE.

Les frais relatifs à cette recherche de renseignements urbanistiques s'élèvent à 50 EUROS, une invitation à payer vous parviendra ultérieurement. - TVA Notaire : BE1008595904

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur général,

Le Bourgmestre, ff



F. PETRE

J.-C. JAUMOTTE

PERMIS D'URBANISME

Du registre aux délibérations du Collège Communal de cette Commune a été extrait ce qui suit :

SEANCE DU 31 mars 2016

Présents :

PU 2016/0007 : LOZANO - FULLER : transformer une habitation : rue d'Heuval, 25

LE COLLEGE COMMUNAL,

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

Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle Loi Communale ;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;

Considérant que [REDACTED] demeurant rue d'Heuval n° 25 à 1490 COURT-SAINT-ETIENNE ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue d'Heuval n° 25 à Court-Saint-Etienne – cadastré section F n° 626 m et ayant pour objet la transformation d'une habitation;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 03 février 2016 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Vu le Code de l'environnement ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans la liste des projets soumis à étude d'incidences ;

Vu le décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre Ier du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;

Considérant que le dossier comprend une notice préalable des incidences sur l'environnement ; que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les indices probables directs, indirects ou inexistant du projet notamment sur l'homme, la faune, la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat, le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

Considérant que suite aux arrêts de la cour d'arbitrage n°11/2005 du 19 janvier 2005 et n° 8/2005 du 27 avril 2005 annulant certaines dispositions du décret du 15 mai 2003 modifiant le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, le décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et certaines dispositions analogues du Livre I^{er} du Code de l'environnement, le Conseil d'Etat a considéré, dans son arrêt n°163.214 du 5 octobre 2006, que « le simple fait qu'une notice d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement ait été déposée à l'appui de la demande, en l'absence de base légale et réglementaire, ne peut être pris en considération »; qu'il s'ensuit une violation de la directive 85/337/C.E.E du Conseil du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement;

Considérant que la Cour de justice des Communautés européennes a jugé qu'à titre d'exception une directive peut être revêtue d'un effet direct pour les dispositions claires, précises et inconditionnelles qu'elle contient lorsque l'Etat contre lequel elle est invoquée a négligé de la transposer dans le droit interne ou ne l'a fait que de manière incomplète ; que tel est le cas de la directive 85/337/C.E.E. dans le contexte actuel particulier du droit wallon ;

Considérant que les critères ayant présidé au choix du recours à la présente notice ont été déterminés en tenant compte des annexes I et II de la directive précitée ainsi que des critères de sélection pertinents y fixés à l'annexe III ;

Considérant ainsi que même si la notice jointe à la demande de permis est dépourvue de fondement décretaal ou réglementaire en droit wallon, elle n'en constitue pas moins une évaluation des incidences sur l'environnement dont il apparaît, en l'espèce, qu'elle satisfait aux exigences de la directive précitée et de la législation applicable en Région wallonne ;

Considérant qu'en statuant sur la présente demande de permis d'urbanisme le Collège communal est donc complètement éclairé sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et sur les objectifs visés à l'article D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant qu'il ressort également de cette notice préalable des incidences sur l'environnement que la future extension n'est pas de nature à occasionner des effets négatifs à court, à moyen ou à long terme sur l'environnement vis à vis des critères de sélection visés à l'article D.66 §2 du Code de l'environnement ;

Considérant que le projet ne donne pas lieu à des rejets de vapeur d'eau, de poussières d'aérosols ou de liquides; qu'il n'y a pas de rejet de gaz supplémentaire à celui existant ;

Considérant en effet que la destination prévue pour ce projet est conforme à la destination de la zone du plan de secteur ; que les inconvénients éventuels qui pourraient éventuellement subvenir suite à cette extension, découleraient de la fonction d'habitat ; que cette fonction est identique à celle des constructions implantées dans l'environnement immédiat ;

Considérant que le gabarit de l'extension proposée est similaire au bâti existant, que le nombre de logements n'est pas modifié ; que ce projet n'est pas cumulatif d'autres projets sur le bien en question ou dans l'environnement dudit bien ; que par conséquent ce projet n'est pas de dimensions perturbantes de l'environnement et du cadre bâti ;

Considérant que les déchets produits par l'occupation du futur bâtiment restent inchangés en quantité et en nature ; que ceux-ci résultent de la fonction d'habitat ; que ces déchets sont en grande partie des déchets ménagers ; qu'à cet effet, la commune organise un ramassage hebdomadaire de ceux-ci ; que pour les autres déchets éventuels la commune dispose d'un parc à conteneurs disponible à tous les habitants ;

Considérant que ce projet, de par sa destination à la résidence, n'engendrera ni pollution ni nuisance pour la santé de l'homme ni de risque d'accident puisqu'aucune substance ou technologie particulière n'est mise en œuvre dans le futur bâtiment ;

Considérant que la parcelle est située entre des biens bâtis dont la destination des bâtiments est également l'habitat ; que ce projet n'est pas de nature à interférer sur d'autres parcelles de l'environnement immédiat ; que par conséquent il n'affectera en rien la sensibilité environnementale de cette zone géographique ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, on peut conclure que ce projet n'aura pas d'incidence notable et que par conséquent il n'y a pas lieu à faire réaliser par le demandeur une étude d'incidence ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures de publicité prévues par le code susmentionné ; qu'une enquête publique s'est déroulée du 18 février 2016 au 03 mars 2016 ; qu'une réunion accessible au public s'est tenue le 24 février 2016 ; que cette enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ou observation ;

Vu l'avis de la CCATM émis en séance du 1^{er} mars 2016 et libellé comme suit :

« Vu la situation des lieux et l'environnement bâti ;

Vu le projet de modification de la toiture du volume existant en toiture à mansardes avec une grande lucarne donnant vers le jardin ; que cette lucarne et ses matériaux dénaturent le bâti existant ;

Vu que la nouvelle extension à créer vers la rue d'Heuval propose une volumétrie très compliquée qui ne s'intègre pas dans le bâti existant ;

Vu la multiplicité des types de matériaux qui ne contribue pas à l'harmonie du bâti ;

Avis défavorable »

Considérant que le Collège communal partage l'avis de la, CCATM en ce qui concerne l'extension de l'habitation ;

Considérant qu'en ce qui concerne la lucarne, il y a lieu de prendre en compte que le hameau présente de très nombreuses lucarnes du même type que celle présenté ; qu'il y a lieu toutefois de mieux l'intégrer dans la toiture avec un parement de même ton que les tuiles ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu la Nouvelle Loi Communale ;

DECIDE

Article 1^{er} - : Le permis d'urbanisme sollicité par [REDACTED] est délivré pour la modification de la toiture sous réserve de peindre en noir anthracite le bardage en bois de la lucarne.

Article 2 - : Le permis d'urbanisme est refusé pour l'extension de l'habitation pour le motif repris ci-dessus.

Article 3 - : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 4 - : Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

Article 5 - : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

Article 6 - : Un cautionnement de 915,00 EUROS devra être constitué, avant le début des travaux, soit par la réalisation d'une garantie bancaire soit par versement sur le compte communal en même temps que la lettre recommandée prévue à l'article 3. Un état des lieux avec photos de la voirie sera dressé par l'architecte du demandeur en présence du délégué communal avant d'entamer les travaux ou actes.

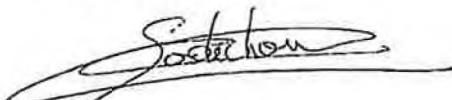
A l'issue des travaux le titulaire du permis avertira par lettre recommandée le Collège communal, un nouvel état des lieux sera alors dressé comme dit ci-dessus et le cautionnement sera rendu après remise en état éventuel des lieux par le titulaire du permis et l'achèvement complet de tous les travaux repris sur les plans du permis d'urbanisme.

Par le Collège,

La Directrice générale,

[REDACTED]

La Directrice générale,

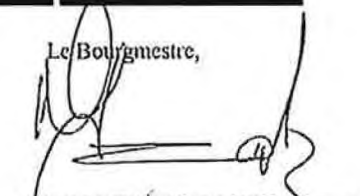

[REDACTED]

Pour copie conforme

Le Bourgmestre-Président,

[REDACTED]

Le Bourgmestre,


[REDACTED]

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119, § 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

§ 2. Dans les cas visés à l'article 108, le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.

Art. 452/13. Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.

Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège communal.

Art. 122. Dans les cas visés à l'article 84, § 2, alinéa 2, 3^o, le demandeur peut introduire un recours auprès du seul fonctionnaire délégué par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.

Art. 108, § 1^{er}. Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :

1^o au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;

2^o au plan communal ou au permis de lotir;

3^o au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;

4^o à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;

5^o à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

§ 2. Le fonctionnaire délégué peut également introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1^o 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;

2^o en l'absence de Commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit :

Article 1 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;

Article 2 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;

Article 3 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;

Article 4 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;

Article 5 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;

Article 6 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;

3^o lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.

Le permis doit reproduire le présent article.

2) SUSPENSION DU PERMIS

Art. 119, §2. Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé simultanément au demandeur et au collège communal.

3) 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.

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 87. § 1^{er}. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

*§2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si la réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première.
La péremption du permis s'opère de plein droit.*

5) PROROGATION DU PERMIS

*Art. 87. §3. A la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé à l'article 87, § 1^{er}.
La prorogation est accordée par le collège communal.*

6) CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

*Art. 139. § 1^{er}. Le bénéficiaire du permis doit faire vérifier la conformité de l'état du bien au permis au plus tard dans les six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87, § 2, ou préalablement à une cession.
En cas de cession plus de trois ans après une vérification, le cédant fait vérifier la conformité de son bien au permis avant l'acte de cession. Toutefois, une vérification s'impose avant toute cession postérieure à une vérification provisoire.*

§ 2. Un certificateur agréé, choisi par le bénéficiaire de permis ou le cédant, procède à la vérification.

*Si la commune n'a pas reçu le certificat de conformité urbanistique ou le document contenant refus de certificat de conformité urbanistique à la fin des six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87, §2, le collège communal ou l'agent que ce collège délègue charge d'office un certificateur agréé de procéder à la vérification.
Dans tous les cas, la vérification est aux frais du bénéficiaire du permis ou du cédant.*

7) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES

Art. 126. Lorsqu'un permis d'urbanisme autorise plusieurs constructions et que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, le permis peut subordonner les mutations à titre gratuit ou onéreux; de partage, de constitution d'emphytéose ou de superficie, ou de location pour plus de neuf ans, portant sur tout ou partie de ces biens :

1° à un certificat délivré dans les conditions visées à l'article 95, alinéa 1^{er};

2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes.

Le permis mentionne les phases éventuelles de réalisation des constructions en précisant le début de chaque phase.



Wallonie

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLEGE COMMUNAL

SEANCE DU 19 juillet 2018

Présents :



PU 2018/0050 : LOZANO-FULLER: extension d'une habitation : rue d'Heuval, 25

LE COLLEGE COMMUNAL,

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

Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant que Monsieur et Madame Lozano-Fuller ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Court-Saint-Etienne, rue d'Heuval, 25, cadastré section F.n°626M et 626C/2, et ayant pour objet la construction d'une extension de leur habitation;

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 13 juin 2018;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours en date du 21 juin 2018;

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

Considérant que le projet n'est pas repris dans la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Vu le décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets 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.66 du livre I^{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 lieu de se rallier à cette analyse ;

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.68, § 1^{er} du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet est n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants : travaux d'impact limité n'engendrant pas d'effet négatif sur l'environnement;

Considérant qu'il ressort également de la notice préalable des incidences sur l'environnement que la future extension n'est pas de nature à occasionner des effets négatifs à court, moyen ou à long terme sur l'environnement vis-à-vis de critères de sélection visés à l'article D.66 §2 du Code de l'environnement;

Considérant que le projet n'implique aucun autre rejet gazeux, solide ou liquide que les rejets gazeux des chauffages et ceux des véhicules qui desserviront le projet ainsi que les eaux usées du projet; qu'il s'agit d'un projet strictement résidentiel avec accessoirement au rez-de-chaussée des locaux professionnels des demandeurs;

Considérant que le projet ne donne pas lieu à des rejets de vapeur d'eau, de poussières d'aérosols ou de liquides; qu'il n'y a pas de rejet de gaz supplémentaire à celui existant;

Considérant que le projet ne donne pas lieu à des rejets de vapeur d'eau, de poussières d'aérosols ou de liquides;

Considérant que les eaux usées produites par les occupants des logements seront rejetées dans les égouts publics d'une capacité suffisante pour les recevoir;

Considérant que le projet n'est pas consommateur de ressources naturelles, sauf en ce qui concerne les matériaux nécessaires à sa propre réalisation;

Considérant que le projet ne produira pas de déchets autres que ceux nécessités par sa réalisation et les déchets générés par la consommation des ménages qui habiteront l'habitation;

Considérant que le projet, par sa destination à la résidence, n'engendrera ni pollution ni nuisance pour la santé de l'homme ni risque d'accident puisque aucune substance ou technologie particulière n'est mise en œuvre dans le bâtiment;

Considérant que la parcelle est située entre des biens bâtis dont la destination des bâtiments est également l'habitat; que ce projet n'est pas de nature à interférer sur d'autres parcelles de l'environnement immédiat; que par conséquent il n'affectera en rien la sensibilité environnementale de cette zone géographique;

Considérant que ce projet ne se situe pas à proximité d'un site Natura 2000 ou d'une réserve naturelle; Considérant au vu de ce qui précède, on peut conclure que ce projet n'aura pas d'incidence notable et que par conséquent il n'y a pas lieu de faire réaliser par le demandeur une étude d'incidence sur l'environnement;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis d'urbanisme sont suffisantes afin de permettre au Collège communal d'apprécier l'impact environnemental de ce projet; que dès lors la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la « Dyle-Gette » qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif; que le bâtiment existant est déjà raccordé à l'égout public; que le projet organise l'évacuation des eaux pluviales et usées vers le réseau existant sur la propriété;

Considérant que le bien est soumis à l'application du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979; que le bien y est situé en zone d'habitat; que le projet est conforme à la destination de la zone du plan de secteur;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une extension de l'habitation existante en vue de réaménager et agrandir l'espace logement et de créer accessoirement des locaux professionnels à destination des demandeurs;

Considérant que le projet respecte les recommandations du Collège communal en ce qui concerne les matériaux proposés et l'implantation de cette extension;

Considérant que cette extension s'intègre bien au bâti existant; que les matériaux proposés se retrouvent dans plusieurs habitations du quartier;

Vu la Nouvelle Loi Communale;

Vu le Code de la démocratie Locale et de la Décentralisation;

Pour les motifs précités,

DECIDE

Article 1^{er}: - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Lozano-Fuller est octroyé.

Article 2: Le titulaire du permis devra obligatoirement faire contrôler l'implantation de son bâtiment par un contrôleur communal avant le début des travaux des fondations du bâtiment ou des murs extérieurs.

Article 3: Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 4: Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

Article 5: Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 6: Un cautionnement de 915,00 EUROS devra être constitué, avant le début des travaux, soit par la réalisation d'une garantie bancaire soit par versement sur le compte communal en même temps que la lettre recommandée prévue à l'article 3. Un état des lieux avec photos de la voirie sera dressé par l'architecte du demandeur en présence du délégué communal avant d'entamer les travaux ou actes.

A l'issue des travaux le titulaire du permis avertira par lettre recommandée le Collège communal, un nouvel état des lieux sera alors dressé comme dit ci-dessus et le cautionnement sera rendu après remise en état éventuel des

lieux par le titulaire du permis et l'achèvement complet de tous les travaux repris sur les plans du permis d'urbanisme en ce compris les aménagements des abords.

A Court-Saint-Etienne, le 19 juillet 2018.

La Directrice générale ff,




Le Bourgmestre,




EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1^{er}. 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, §1^{er} 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;
- 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 du 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.

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 1^{er} 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, § 1^{er}, 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, § 1^{er}, 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

§1^{er}. 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 1^{er}.

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 1^{er}. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§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 1^{er}, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1^{er} 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

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.

