



Wavre, le

DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU  
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME  
DIRECTION DU BRABANT WALLON  
Avenue Einstein, 12  
1300 Wavre  
Tél. 010/23.12.11  
Fax

Collège communal de GREZ-DOICEAU  
Place Ernest Dubois, 1  
1390 Grez-Doiceau

Nos réf.: F0610/25037/UFD/2023/12//**2343180**  
Annexe(s): copie décision  
Votre contact: MEIRLAEN Jean-Luc | jeanluc.meirlaen@spw.wallonie.be

**OBJET : Demande de permis d'urbanisme – Décision du Fonctionnaire délégué.**

**Commune :** GREZ-DOICEAU

**Projet :** Construction d'une crèche de 35 places.

**Adresse du bien :** Rue des Moulins à 1390 GREZ-DOICEAU

**Références cadastrales :** GREZ-DOICEAU 2 DIV Section B N° 230 M

**Demandeur :** CENTRE REGIONAL DE L'ENFANCE ET DE LA FAMILLE ASBL (Monsieur André ANTOINE)

Madame, Monsieur

Je vous prie de trouver, en annexe, la décision prise concernant la demande de permis visée sous objet.

J'adresse par même courrier, un exemplaire de la présente décision au demandeur.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

La Fonctionnaire déléguée,

Stéphanie PIRARD  
Directrice



## DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE FONCTIONNAIRE DELEGUE

Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement.

Considérant que CENTRE REGIONAL DE L'ENFANCE ET DE LA FAMILLE ASBL (André ANTOINE) a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Rue des Moulins, 1390 GREZ-DOICEAU cadastré GREZ-DOICEAU 2 DIV Section B N° 230 M et ayant pour objet Construction d'une crèche de 35 places. ;

Vu que cette demande a été introduite le 19/09/2023 ;

Vu le relevé des pièces manquantes du 03/10/2023 ;

Vu les compléments de dossiers introduits le 06/10/2023 ;

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 10/10/2023 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.22 du Code, le fonctionnaire délégué est compétent puisque le permis concerne, en tout ou en partie, des actes et travaux :

4<sup>o</sup> situés dans une zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur ou dans les domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes visés à l'article D.II.19 ; Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

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

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre 1<sup>er</sup> 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 ;

Considérant que le bien est situé en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28/03/1979 ;

Considérant qu'un schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) adopté définitivement par le conseil communal du 29/12/2009 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal ;

Considérant qu'un guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'arrêté ministériel du 29/07/1980 ;

Considérant que le bâtiment situé sur le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel (Hospice de Coullemont) ;

Considérant que le bien est situé dans un périmètre repris à la carte archéologique :25037-CAW-0011076, établi le 15/05/2019 ;

Considérant que le bien est situé le long du cours d'eau de 1<sup>er</sup> catégorie (Le Train) ;

Considérant que le bien est situé dans le sous-bassin hydrographique « Dyle-Gette », valeur d'aléa d'inondation par débordement faible ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.VIII.13 à une enquête publique ;

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

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 06/11/2023 au 20/11/2023 ;

Considérant que 45 réclamations et 6 observations ont été introduites lors de cette enquête publique ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- Pourquoi ne pas rénover le bâtiment du Coullemont au lieu de construire une crèche ?
- Pourquoi ne pas avoir présenté un questionnaire avec divers emplacements possibles à la population pour qu'ils puissent choisir ?
- Implantation / vue gâchée par le projet ;
- Insertion du projet dans son environnement (aspect architectural) ;
- Parc d'intérêt paysager ;
- Pas d'intégration par rapport aux bâtiments classés environnants ;

Mobilité :

- Sécurité des usagers faibles avec une densification des parkings et des voitures dans le site ?
- Articulation entre le CPAS, l'école Sainte Elisabeth ?
- 12 places, suffisant au vu du nombre de place pour la crèche ?
- Danger pour la biodiversité du site, le cours d'eau le Train ; en opposition avec le programme Kick ;
- Pollution du site en construisant dans le parc et suppression de l'espace destiné à la biodiversité (partie pré fleuri) ;
- Suppression d'un espace vert en opposition au stop béton ;
- Pas de volume tampon pour la citerne de 20 000L et donc, évacuation du trop-plein dans le cours d'eau, l'égout ou des « nappes infiltrantes » ; Nappes infiltrantes : pas présentes en plan, pas de détail et aucune étude d'absorption du sol ;
- Système racinaire des arbres ;
- Que devient le bâtiment si le partenariat s'arrête ?
- Pourquoi un partenariat public/privé ?
- Pourquoi n'a-t-on pas fait appel à la province pour avoir les moyens de prendre en charge le projet ?

Avis positifs :

- Ce projet répond à une extension nécessaire du nombre de places dans les crèches de la commune et, située à Archennes, il correspond à une répartition du service dans l'entité de Grez-Doiceau ;
- Son implantation dans un parc verdoyant assurera une ambiance calme et reposante aux bénéficiaires ;
- la proximité avec la zone récréative du parc du Coullemont permettra certainement de renforcer la convivialité dans le village ;
- Son positionnement dans le parc est hors des zones inondables et sur une parcelle qui laisse l'entièreté du verger dans son état actuel ;
- La zone permet ce type d'aménagement d'utilité publique prévue à cet usage ;

- Le site possède déjà des conditions d'accès adaptées tant pour les véhicules que pour les usagers à mobilité lente. L'extension du parking existant n'empiétera que peu sur les zones de parc ;
- La conception du bâtiment répond aux normes en vigueur imposées par l'ONE ;
- Le partenariat avec une ASBL privée permet de réduire les coûts d'investissements de la part de la commune ;
- Le projet préserve le cadre du Coullemont tel qu'il est actuellement avec la servitude vers l'école, un bâtiment aligné sur l'actuel, les arbres remarquables préservés, une extension du parking existant ;
- La polyvalence possible de ce nouveau bâtiment est un plus si le partenaire devait se retirer à la fin du bail ;

Considérant que l'avis du Collège communal de GREZ-DOICEAU, sollicité en date du 10/10/2023 et transmis en date du 11/12/2023 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de l' AWaP - Direction opérationnelle Zone Centre, sollicité en date du 10/10/2023 est réputé favorable par défaut ;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours du Brabant wallon - Département Prévention, sollicité en date du 10/10/2023 et transmis en date du 06/11/2023 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Cours d'eau non navigables - Service extérieur, sollicité en date du 10/10/2023 et transmis en date du 13/11/2023 est favorable ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Nature et Forêts - Direction de la Chasse et de la Pêche, sollicité en date du 10/10/2023 et transmis en date du 21/11/2023 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Nature et Forêts - Direction de Mons, sollicité en date du 10/10/2023 est réputé favorable par défaut ;

Considérant que la demande vise la construction d'une crèche de 35 places sur un bien sis Rue des Moulins, 10, cadastré 02 B 230M ;

Vu l'article D.II.26 du CoDT :

"Art. D.II.26. De la zone de services publics et d'équipements communautaires.

§ 1er. La zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général. Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la réalisation d'un projet. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général." ;

Considérant dès lors que la présente demande est conforme au prescrit de la zone de services publics et d'équipements communautaires ;

Considérant que l'enquête publique a soulevé 51 réactions, réparties comme suit : 45 réclamations dont 42 lettres identiques et 6 lettres de soutien ; Considérant que 2 lettres d'opposition sont arrivées hors délai ;

Considérant que les avis positifs peuvent être résumés comme suit :

- Ce projet répond à une extension nécessaire du nombre de places dans les crèches de la commune et, située à Archennes, il correspond à une répartition du service dans l'entité de Grez-Doiceau.
- Son implantation dans un parc verdoyant assurera une ambiance calme et reposante aux bénéficiaires
- La proximité avec la zone récréative du parc du Coullemont permettra certainement de renforcer la convivialité dans le village
- Son positionnement dans le parc est hors des zones inondables et sur une parcelle qui laisse l'entièreté du verger dans son état actuel.

- La zone permet ce type d'aménagement d'utilité publique prévue à cet usage.
- Le site possède déjà des conditions d'accès adaptées tant pour les véhicules que pour les usagers à mobilité lente. L'extension du parking existant n'empiétera que peu sur les zones de parc.
- La conception du bâtiment répond aux normes en vigueurs imposées par l'ONE.
- Le partenariat avec une ASBL privée permet de réduire les coûts d'investissements de la part de la commune.
- Le projet préserve le cadre du Coullemont tel qu'il est actuellement avec la servitude vers l'école, un bâtiment aligné sur l'actuel, les arbres remarquables préservés, une extension du parking existant.
- La polyvalence possible de ce nouveau bâtiment est un plus si le partenaire devait se retirer à la fin du bail;

Considérant les réclamations formulées dans le cadre de l'enquête publique, résumées ci-dessous ;

Considérant que le Collège y répond comme suit dans son rapport de séance daté du 8 décembre 2023 :

- Pourquoi ne pas rénover le bâtiment du Coullemont au lieu de construire une crèche ?

Réponse :

Une rénovation du bâtiment actuel du Coullemont en lieu et place d'une nouvelle construction n'est pas envisageable car la mise en œuvre du projet est conditionnée par des exigences énergétiques extrêmement sévères, inatteignables techniquement et financièrement dans le cadre d'une telle rénovation.

Le règlement général de police relatif à la protection contre l'incendie et l'explosion de la zone de secours du Brabant wallon et l'arrêté du gouvernement de la communauté française du 2 mai 2029 fixant le régime d'autorisation et de subventionnement des crèches prévoit le respect de normes strictes en matière d'infrastructure et d'équipements qui ne pourront être complètement respectées sans une rénovation globale de l'immeuble ;

Les normes imposées par l'ONE indiquent qu'un bâtiment non affecté exclusivement à l'accueil de la petite enfance nécessite des aménagements particuliers en termes de contrôle de l'accès, de sécurité incendie et de protection de l'intimité et de la vie privée ;

L'implantation de la crèche au rez-de-chaussée et rez-de-jardin du bâtiment actuel en monopoliserait l'entièreté de sa surface et en retirerait les fonctions actuelles, à vocation sociale, associative et culturelle telle que développées depuis de nombreuses années. De ce fait, les conventions de mise à disposition établies entre le CPAS, la Croix-Rouge et l'A.S.B.L. « Le Coullemont » en leur portant ainsi préjudice.

- Pourquoi ne pas avoir présenté un questionnaire avec divers emplacements possibles à la population pour qu'ils puissent choisir ?

Réponse :

Les seules zones de services publics et d'équipements communautaires disponibles pour une telle infrastructure sont celle du Coullemont et celle qui jouxte la crèche de Gastuche dans le domaine des Vallées et qu'il semblait dès lors inadéquat de placer une crèche supplémentaire à cet endroit.

- Implantation / vue gâchée par le projet ;

Réponse :

Le projet se situe en bordure du parc, un recul est opéré entre le bâtiment du CPAS (40m) et la crèche ainsi qu'entre les limites parcellaires et la crèche. Une distance de 35,32m sépare le pignon de la crèche et la limite parcellaire menant aux habitations ;

La hauteur du bâtiment est faible, le relief a été utilisé afin de ne présenter qu'un seul niveau à « rue » ;

La toiture du second volume est plate à végétation extensive. De plus, le bâtiment se construisant sur la partie haute du parc, la vue sur l'ensemble de la vallée est préservée. ;

- Insertion du projet dans son environnement (aspect architectural) ;

Réponse :

Le projet veille d'abord à respecter les normes et les directives imposées par les instances compétentes et par l'ONE pour remplir le programme de la crèche, ;

Le bâtiment a été implanté suivant une logique : 3 différentes zones d'accueil par âge sont proposées, en veillant à s'insérer dans le relief du site et à s'implanter en fonction des vues, et de la course du soleil pour permettre l'apport de gains de chaleur et de luminosité à l'intérieur du bâtiment. Les matériaux naturels et biosourcés ainsi que toiture inclinée débordante et la toiture plate végétale extensive sont venus compléter ce bâtiment qui s'efforce de composer avec toutes les contraintes, tout en respectant le programme et en tenant compte du volet énergétique;

Le bâtiment tient sa forme de la déclivité du terrain. Une seule pente de 15°, pour couvrir les fonctions administratives de la crèche dont l'entrée. La volonté de s'inscrire dans son environnement est donc bien présente.

- Parc d'intérêt paysager

Réponse :

Le parc est d'intérêt paysager, et implique d'intégrer tout bâtiment ou projet en tenant compte de l'aspect esthétique de l'ensemble, de la qualité des végétaux et du maintien d'ouvertures paysagères. L'espace global du parc est loin d'être impacté puisque le projet se situe en bordure du parc, dans une partie annexe et contigüe du bâtiment principal, proche de la poche urbanisée juste voisine et incluse dans la limite des 50m de la voirie.

Le projet fait la liaison entre le bâtiment du CPAS et l'école Ste Elizabeth le long de la servitude pédestre qui permet aux parents d'élèves de se parquer dans le parc et rejoindre ainsi l'école. L'implantation est donc particulièrement judicieuse pour respecter l'ensemble du parc qui se développe vers la rivière.

- Pas d'intégration par rapport aux bâtiments classés environnants.

Réponse :

Les bâtiments classés ou simplement repris à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel (IPIC) situés à proximité sont : un presbytère, un ancien moulin reconvertis en logements, une ancienne cabine électrique et un ancien hospice reconvertis en bureaux et services.

Dans ce contexte hétéroclite, le projet se veut d'abord contemporain avec des matériaux qui s'intègrent dans le paysage bâti : briques pour rappeler les habitations et bois pour rappeler la nature aux alentours. L'architecture est dictée par le programme des demandeurs, l'orientation, les ouvertures nécessaires ;

Souhait d'une réflexion globale sur l'ensemble de la zone bleue du Coullemont incluant un plan à long terme.

Mobilité :

- Sécurité des usagers faibles avec une densification des parkings et des voitures dans le site ?

Réponse :

Les douze places de parkings supplémentaires destinées à la crèche, dans le prolongement du parking existant du CPAS sont à proximité immédiate de la crèche (une cinquantaine de mètres). Par ailleurs, le cheminement vers l'école est aussi maintenu et protégé de la circulation dans sa plus grande partie.

- Articulation entre le CPAS, l'école Sainte Elisabeth ?

L'imposition du respect de la servitude de passage permet de maintenir le passage piéton aisé et sécurisé au départ du parking du CPAS comme pratiqué actuellement par les parents des enfants de l'école Saint Elisabeth.

- 12 places, suffisant au vu du nombre de place pour la crèche ?

Réponse :

La crèche Baby Boom de 42 places dispose d'un parking équivalent pour le personnel et les parents et cela est suffisant.

- Danger pour la biodiversité du site, le cours d'eau le Train ; en opposition avec le programme Kick

Réponse :

La zone riche en biodiversité est située en contrebas, le long de la rivière et n'est donc pas impactée. La prairie fleurie actuelle qui sera supprimée peut être déplacée dans l'espace jouxtant cette nouvelle crèche.

- Pollution du site en construisant dans le parc et suppression de l'espace destiné à la biodiversité (partie pré fleuri)

Réponse :

La zone est autorisée pour la construction pour de telles infrastructures.

- Suppression d'un espace vert en opposition au stop béton ;

Réponse :

Le « Stop béton » ne signifie pas l'arrêt de la construction de toutes nouvelles infrastructures, à fortiori dans des zones prévues à cet effet, mais bien l'utilisation rationnelle de ces espaces sans gaspillage inutile et en gérant les conséquences de l'artificialisation du sol produite par chaque projet.

- Pas de volume tampon pour la citerne de 20000L et donc, évacuation du trop-plein dans le cours d'eau, l'égout ou des « nappes infiltrantes »,

Réponse :

Une attention toute particulière est donnée aux revêtements perméables des voies d'accès et parkings. Le terrain, autour du bâtiment est enherbé et non artificialisé. Les eaux pluviales à gérer sont donc essentiellement celle des toitures. Une partie du toit est ainsi engazonné et permettra de temporiser l'écoulement des eaux pluviales. Un volume conséquent de 20.000L est prévu pour récupérer les eaux de la toiture à des fins de réutilisation (WC, nettoyage extérieur, arrosage). Un volume tampon de rétention d'eau pluviale peut être ajouté pour encore limiter les rejets et viser à récupérer l'entièreté des eaux pluviales.

- Nappes infiltrantes : pas présentes en plan, pas de détail et aucune étude d'absorption du sol.

Réponse :

Le code wallon de l'eau exclut la solution d'infiltration sur un terrain dont la pente est égale ou supérieure à 10 % ce qui est le cas pour le parc. Le projet ne s'est pas orienté sur une infiltration des eaux mais vers une réutilisation des eaux pluviales. Des études d'infiltrations n'étaient donc pas requises.

- Système racinaire des arbres

Réponse :

Le positionnement du bâtiment tient compte des arbres qui doivent être préservés, en évitant tout enterrement de ceux-ci, tout impact sur leur réseau racinaire.

- Que devient le bâtiment si le partenariat s'arrête ?

Réponse :

Cette situation est prise en compte dans l'acte d'emphytéose en rendant au CPAS la jouissance du bien construit.

Sans objet :

- Pourquoi un partenariat public/privé ?
- Pourquoi n'a-t-on pas fait appel à la province pour avoir les moyens de prendre en charge le projet ?

Coût pour les gréziens de 35 000 euros/an – le fait que la crèche soit assumée par la commune permettrait un retour sur investissement ;

Considérant que la présente instruction est fondée sur les plans suivants : plans numérotés DS/1-5-15 CRFE Archennes – PU de 01 à 07, datés du 15/09/2023 ;

Considérant que le projet s'implante de façon cohérente à proximité de l'école, en zone de services publics et d'équipements communautaires et à quelques pas du CPAS qui dispose déjà d'une zone de parage et de chemins d'accès ;

Considérant que l'accès se fait par un chemin privé asphalté existant, depuis la rue des Moulins, 3 mètres plus haut, l'accès à la crèche se fera par le même chemin ;

Considérant qu'il existe une servitude de passage sous forme de sentier pédestre reliant le CPAS à l'école Ste Elizabeth, que ce sentier est à conserver ; que le projet prévoit de réorganiser son aménagement depuis la zone de parage ;

Considérant que la construction s'implante à une distance de +/- 40 mètres du bâtiment du CPAS et dans l'espace délimité par la ligne du rayon des 50 mètres depuis l'axe de la rue des Moulins ; que le projet prévoit de jouir de la zone actuelle de parage du CPAS en la prolongeant de façon naturelle ; que cette solution permet d'éviter une nouvelle zone de parage dans la zone verte ;

Considérant que 12 places normales seront donc aménagées dans la continuité des autres avant que le chemin d'accès à la crèche ne commence ; qu'il sera donc obligatoire aux parents de parquer leur véhicule dans l'espace réservé et de faire le reste du chemin à pied, la distance à couvrir étant au maximum de +/- 50 m ;

Considérant que le reste du chemin sera uniquement réservé aux personnes PMR, aux véhicules de secours et aux livraisons ; que devant la crèche, une surface pavée sera aménagée avec une place PMR dûment signalée, cette surface permettra aux véhicules de services et de secours d'atteindre le bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit des emplacements de stationnement « vélo » pour le personnel dans le centre d'accueil de jour ;

Considérant que le choix de l'emplacement et de la construction d'un nouvel édifice a été guidé par la volonté de respecter les normes et les directives imposées par les instances compétentes et par l'ONE pour remplir le programme de la crèche ; qu'il n'est pas opportun de concrétiser ce projet en rénovant de façon onéreuse le bâtiment du Coullemont qui ne correspond pas aux exigences d'un tel projet ;

Considérant que le projet vise plus particulièrement la construction d'une crèche de 35 places, réparties en 3 sections, conformément aux normes et décret du programme de l'ONE ;

Considérant que le bâtiment tient sa forme de la déclivité du terrain, qu'il présente un seul toit en pente de 15°, recouvert de zinc, le reste des fonctions du bâtiment s'organise un étage plus bas avec encastrement du bâtiment dans le sol et organisation de tous les services qui ne nécessitent pas de lumière naturelle contre les parties de murs enterrés. Une 2ème section s'installe sous la section des bébés et est en contact direct avec le terrain. La 3ème section est perpendiculaire à l'ensemble, orientée à l'Est, couverte d'un toit plat agrémenté d'une toiture verte ;

Considérant que les matériaux mis en œuvre sont le bardage bois fermé en thermowood épicea ligné de teinte naturelle et brique de parement TC ton rouge-brun, toiture en zinc aspect quartz ;

Considérant que la construction s'implante de façon à s'intégrer au relief existant qui est en pente ;

Considérant que les matériaux proposés sont susceptibles de s'intégrer dans un cadre verdoyant ;

Considérant que la présence d'une crèche à proximité du CPAS permettra d'insuffler une mixité sociale ;

Vu la croissance démographique permanente ;

Considérant que le projet permet d'apporter une offre en service supplémentaire ; que ce dernier permet d'augmenter significativement le nombre de places d'accueil en crèche ;

Considérant qu'en ce qui concerne le traitement des eaux pluviales, une citerne de 20.000 L est prévue et que la récupération des eaux est annoncée pour les toilettes ;

Considérant qu'il sera utile de prévoir un volume tampon de minimum 5.000 L avec un ajutage adapté selon le milieu récepteur ;

Considérant que l'évacuation du trop-plein d'eaux pluviales est prévue vers une servitude d'égouttage créée sous le terrain du CPAS ; que cela est contraire au Code de l'Eau étant donné que l'on ne peut envoyer des eaux claires à l'égout ou au cours d'eau sans avoir étudié toutes les autres possibilités telles que l'infiltration par noues, tranchée de dispersion ou puits perdant (hors zone de prévention de captage ce qui est le cas ici) ;

Considérant que dans le cas où des eaux pluviales devaient être évacuées à l'égout, faute d'une autre solution à justifier, l'avis de l'InBW (service Assainissement) serait requis ;

Considérant que dans le cas où des eaux pluviales devaient être évacuées au cours d'eau (Le Train- 1ère catégorie), l'avis du SPW- Direction Cours d'eau non navigables serait requis ;

Considérant que les eaux usées seraient évacuées vers le collecteur du Train via un nouveau tuyau d'égout à installer en servitude privée sous le terrain du CPAS via un déversoir d'orage (DO) existant ;

Considérant qu'une autorisation spécifique du Collège communal pour ce raccordement à l'égout devra être introduite et obtenue préalablement aux travaux ;

Considérant que pour l'aménagement des abords, les éléments suivants ont été prévus :

- voies carrossables en pavés drainants béton ;
- zones de parage, dalles alvéolées béton /gazon et / gravier ;
- zones de circulation : en dolomie stabilisée ;

Considérant que des matériaux posés sur stabilisé diminue la perméabilité du sol et accentue le ruissellement ;

Considérant dès lors qu'afin de limiter au maximum le ruissellement, il est opportun de réaliser un empierrement en lieu et place d'un stabilisé, qui soit le plus percolant possible ;

Considérant qu'en terme de végétation le parc du Coullement compte quelques arbres remarquables dont un micocoulier situé dans l'aire du projet, repris dans la liste arrêtée par le Gouvernement wallon. (référence 25037/49-5) ;

Considérant que la notice d'incidences sur l'environnement ne mentionne nullement cet arbre remarquable qui d'après le plan, serait abattu (erronément identifié comme une bourdaine) et que cela nécessitera l'avis du SPW-DNF ;

Considérant que le plan ne reprend pas les dimensions réelles des couronnes des différents sujets et ne permet donc pas de tenir compte de la hiérarchie de la végétation, amenant à mettre en valeur les sujets qui le méritent ;

Considérant qu'étant donné l'espace disponible sur le site, l'implantation du bâtiment aurait pu être étudiée afin d'éviter de devoir supprimer cet arbre et que d'importantes modifications du relief du sol



Annexe 12

F0610/25037/UFD/2023/12/2343180

n'impactent négativement les réseaux racinaires des arbres les plus proches, certains étant classés comme remarquables ;

Considérant que les constructions et aménagements d'abords (parkings, aires de circulation et de manœuvres) sont proches des réseaux racinaires d'arbres remarquables notamment et risquent de les impacter et de les endommager ; dès lors, des mesures de protection devront être mises en place avant le début des travaux et durant tous ceux-ci ;

Considérant que le schéma de plantation présente un érable plane boule et 3 ou 4 charmes, quelques arbustes (forsythia, syringa, spirea et cotoneaster) et du couvre-sol dans les talus (cotonéaster, Ionicera nitida et pycarantha), tous à baies et/ou à piquants représentent un choix d'essences peu judicieux et à revoir afin de privilégier des essences feuillues régionales plus adaptées au site et à l'usage des lieux ;

Considérant que sur le terrain, des fruitiers, relativement récents, non repris dans la situation existante, pourraient être déplacés préalablement aux travaux afin de maintenir le caractère de parc arboré du site ;

Vu l'avis favorable de la Zone de Secours du Brabant Wallon rédigé en date du 25/10/2023 (réf. : GD2065c230M/002/1BRT/RP) ; que les conditions doivent être strictement respectées ;

Vu l'avis favorable sous conditions rendu par le SPW - Département de la Nature et des Forêts en date du 14/11/2023 ;

Vu l'avis favorable du SPW - Département de la Ruralité et des Cours d'eau, Direction des Cours d'eau non navigable en date du 31/10/2023 ;

Vu l'avis favorable sous conditions rendu par le Collège communal en séance du 08 décembre 2023 et les motivations y avancées ;

Pour les motifs précités,

**DECIDE :**

Article 1<sup>er</sup> : Le permis d'urbanisme sollicité par CENTRE REGIONAL DE L'ENFANCE ET DE LA FAMILLE ASBL (André ANTOINE) est octroyé sous réserve de :

1. Prévoir un volume-tampon de minimum 5000 L à la citerne d'eau de pluie (avec ajutage le cas échéant, en fonction du milieu récepteur) ;
2. Introduire une demande de raccordement à l'égout spécifique auprès du Collège communal et avoir obtenu l'autorisation écrite préalablement au début des travaux ;
3. Maintenir et préserver tous les arbres du site (tant les fruitiers, récents ou anciens, que les arbustes, à déplacer le cas échéant) dont les sujets remarquables, durant toute la durée des travaux : aucun dépôt de terres et/ou de matériaux, aucun creusement ne pourra avoir lieu dans un rayon de minimum 5 m autour de chaque sujet présent sur le site ;
4. Effectuer les plantations des abords en privilégiant les essences feuillues régionales plus adaptées au site et à l'usage des lieux ;
5. Replanter une prairie fleurie pour remplacer celle qui est impactée par la construction ;

6. Replanter un micocoulier dans l'enceinte du parc si l'abattage de l'arbre existant s'avère indispensable ;

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Collège communal de la commune de GREZ-DOICEAU.

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 quinze jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.



F0610/25037/UFD/2023/12/**2343180**

Annexe 12

Article 4 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois, décrets ou règlements.

À Wavre, le.....

La Fonctionnaire déléguée,

Stéphanie PIRARD  
Directrice

### **EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**

#### **VOIES DE RECOURS**

##### **Art. D.IV.63**

§1<sup>er</sup>. 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<sup>o</sup> soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62.
- 2<sup>o</sup> soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1<sup>er</sup> ou §2.
- 3<sup>o</sup> soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48.
- 4<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :
  - a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants.
  - b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants.
  - c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants.
  - d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants.
- e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

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

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

#### **EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2**

##### **Art. D.IV.98**



Annexe 12

F0610/25037/UFD/2023/12/2343180

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>, 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 périme en même temps que le permis d'urbanisation.

#### **Art. D.IV.84**

§1<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup>.

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<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup>, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1<sup>er</sup> 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.



Annexe 12

F0610/25037/UFD/2023/12/2343180

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.



Annexe 12

F0610/25037/UFD/2023/12/2343180

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 accueille 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.