



Wallonie

ARRONDISSEMENT DE MARCHE-EN-FAMENNE

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Nos Réf.: PB 2025/26

Réf. Urba.: F0510/83028/UCO2/2025/24/2435738

Le Collège communal de HOTTON,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par
ayant son siège social situé pour un bien sis Rue de la Chapelle
à 6990 Menil, cadastré division 1, section D n°2359B, et ayant pour objet **la construction d'une
habitation unifamiliale** ;

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 23 septembre 2025 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la demande requiert l'avis préalable de la
Fonctionnaire déléguée ;

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a déterminé, eu
égard aux critères de sélection pertinents visés à l'annexe III du livre Ier du Code de l'Environne-
ment et au vu notamment de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que le projet
n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien dont la localisation n'est pas susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou
d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appro-
priée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du
décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Marche-La
Roche adopté par un Arrêté de l'Exécutif Régional wallon du 26 mars 1987, et qui n'a pas cessé de
produire ses effets pour le bien précité ;

Attendu que le bien se situe le long d'une voirie communale entièrement équipée et pourvue d'un revêtement hydrocarboné ;

Attendu que le bien est situé en zone d'épuration individuelle au PASH ;

Considérant que le bien n'est situé ni dans le périmètre d'un Schéma de développement communal, ni dans un Schéma d'Orientation Local ni dans un permis d'urbanisation ;

Considérant que le bien ne se situe pas dans une zone d'aléa d'inondation au sens de la cartographie adoptée par le Gouvernement en application de l'article D.53-2 du Code de l'Eau ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 à annonce de projet, du 08/09/2025 au 23/09/2025 pour les motifs suivants : Annonce de projet réalisée par souci de bonne information/clarté vis-à-vis du public en vertu des articles D.VIII.7 et D.VIII.13 du CoDT : Le projet concerne la construction d'une habitation construite en limite de propriété ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite ; que celle-ci porte sur le maintien de la clôture en béton privative jouxtant la limite parcellaire, le respect de la législation en matière de plantations le long de cette limite et l'infiltration des eaux épurées et du trop-plein de eaux de pluie vu la configuration en pente du terrain ;

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

* Projet situé en bordure d'une voirie communale : Services Provinciaux Techniques - Infrastructures routières et Cours d'eau – Commissaire voyer : **avis favorable** rendu en date du 22 septembre 2025 ;

* Projet concerné par une variation de ruissellement : SPW – Direction du Développement rural – Cellule GISER : **avis favorable** rendu en date du 17 septembre 2025 ;

Considérant que l'avis de la Fonctionnaire déléguée a été sollicité en date du 28 octobre 2025 ; qu'un courrier de celle-ci reçu le 01 décembre 2025 stipule que le délai des 35 jours qui lui est imparti pour remettre son avis est écoulé et que son avis est réputé favorable ; que toutefois ce courrier précise que les conditions du collège communal dans son rapport du 28 octobre 2025 seront respectées ;

Vu le reportage photographique ;

Attendu que le projet propose la construction d'une petite habitation unifamiliale présentant un volume principal simple couvert d'une toiture à deux versants d'un gabarit de deux niveaux complets et présentant un petit auvent à toiture plate en façade avant ;

Considérant que le terrain concerné est situé en zone urbanisée de densité moyenne constituée essentiellement d'habitat isolé et d'ancien volume de ferme en mitoyenneté ;

Considérant que le bâti existant environnant présente une typologie relativement cohérente tant au niveau des gabarits (d'un niveau et demi à deux niveaux complets) que des matériaux et tonalités dont le rouge brun domine ;

Considérant que le projet prévoit une implantation avec un pignon en mitoyenneté et un recul de 5.00 m par rapport à l'alignement afin de se positionner dans la continuité du front de bâtisse de la maison voisine ; que la zone de parcage est agrandie en partie gauche afin de permettre le parcage aisé de 2 véhicules ;

Considérant que les matériaux à mettre en œuvre pour les élévations sont la brique de ton rouge brun en mixité avec un bardage en zinc à joints debout de ton anthracite et pour la couverture de toiture une ardoise artificielle de ton noir s'adaptant au contexte bâti direct ;

Considérant que le bâtiment s'implantant sur la limite mitoyenne, les travaux devront respecter les impositions du Code civil en la matière ; que, vu le statut privatif de la clôture en béton existante appartenant à la propriété voisine, celle-ci devra être maintenue et les fondations de la nouvelle construction seront réalisées contre celle-ci ; qu'un accord est intervenu avec le propriétaire voisin ;

Considérant que les plans prévoient le rejet des eaux usées vers une micro-station d'épuration de 1/5EH dont le trop-plein est envoyé vers un réseau de drains d'épandage dans le terrain ; que l'étude de perméabilité jointe au dossier montre des résultats correspondant à un sol perméable ;

Considérant que le rejet des eaux de pluie se fait vers une citerne à eaux de pluie d'une capacité de 10 000 l munie d'un réservoir tampon d'une capacité de 3 100 litres dont le trop-plein est également envoyé vers un réseau de drains d'épandage dans la parcelle ;

Considérant que le dimensionnement des dispositifs d'infiltration devront respecter les données de l'étude de percolation jointe au dossier et réalisée par le Bureau BGNS afin de gérer efficacement la percolation des eaux et éviter d'impacter les fonds voisins par des ruissellements ;

Considérant que seuls de légers remblais sont envisagés en cour ouverte et pour la terrasse à l'arrière de l'habitation maintenus par un muret de soutènement latéral ; qu'en dehors de ces remblais le terrain naturel sera respecté ;

Considérant que le projet prévoit la plantation d'une haie périphérique d'essences indigènes afin de favoriser l'ancrage du bâtiment dans son environnement ; que cette haie respectera les articles du Code civil en matière de distance par rapport aux limites et de hauteur ;

Considérant que le revêtement de la cour ouverte est prévu en revêtement perméable permettant une meilleure diffusion dans la parcelle des eaux de ruissellement ;

Considérant que le projet s'adapte au contexte bâti du quartier en présentant un gabarit cohérent et une tonalité de parement peu lumineuse ;

Pour les motifs précités,

D E C I D E :

Article 1 : Le permis d'urbanisme sollicité par _____ est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- 1° Respecter les plans joints à la demande du permis d'urbanisme.
- 2° Prendre à sa charge les frais de tout raccordement au réseau de distribution d'eau, d'électricité, de télédistribution et d'égouttage.
- 3° Respecter la réglementation en vigueur en matière d'épuration des eaux et respecter le dimensionnement prévu par l'étude de percolation de BGNS jointe au dossier pour les dispositifs d'infiltration (Annexe 1).
- 4° Respecter les impositions du Code civil en matière de mitoyenneté et vu le statut privatif de la clôture en béton existante appartenant à la propriété voisine, celle-ci devra être maintenue et les fondations de la nouvelle construction seront réalisées contre celle-ci conformément à l'accord intervenu avec le propriétaire voisin.
- 5° Respecter les distances et hauteurs prévues dans le Code civil en matière de plantations de haies de limite.
- 6° Evacuer les terres de déblais vers un centre de tri agréé sur base de la législation en vigueur relative aux terres excavées.

Article 2 : Les travaux ou actes seront réalisés en une seule phase.

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 actes et affiche l'avis indiquant que le permis a été délivré conformément à l'article D.IV.70 du Code reproduit ci-dessous.

Article 4 : Le cas échéant, les dispositions applicables en matière de performance énergétique des bâtiments doivent être respectées et plus particulièrement, les obligations figurant dans la législation applicable en matière de PEB.

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 en matière de permis d'environnement, etc.

Article 6 : Conformément à l'article D.IV.72, du Code, il est rappelé que 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. Il est dressé procès-verbal de l'indication par le géomètre expert assermenté désigné par le Collège communal lors de sa séance du 16 novembre 2023.

Le géomètre à contacter est **Monsieur Denis BONJEAN**
Rue des Vergers, 26 - 6990 HOTTON
Tél. : 084/ 45 64 90 - GSM : 0486/13 41 83

Le demandeur devra solliciter le géomètre expert précité pour procéder à l'implantation minimum 30 jours calendrier avant le démarrage de son chantier.

L'indication de l'implantation devra être respectée lors de la construction des bâtiments et ouvrages, les constructions ne pouvant en aucun cas débiter avant acceptation par le Collège de cette vérification d'implantation.

Le coût de la mission de vérification d'implantation est de 150,04 euros TVAC pour 4 chaises et 159,72 Euros TVAC pour plus de 4 chaises à charge du demandeur. La facture sera envoyée par l'administration communale dès que les documents de vérification seront en possession de celle-ci.

Article 7 : 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 de la réception de la décision du Collège communal.

Sont joints au recours, un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement, une copie des plans de la demande de permis et une copie de la décision dont recours si elle existe.

Article 8 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

A HOTTON, le 16 décembre 2025,

POUR LE COLLEGE :

La Directrice générale
DEWEZ M.-F.



Le Bourgmestre
COURARD Ph.

