



OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLEGE COMMUNAL

Le Collège communal de Les Bons Villers ;

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

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

Vu le Code de l'Eau ;

Considérant que Monsieur et Madame [REDACTED] ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à l'intersection de la rue du Mitan et de la chaussée de Bruxelles - 6211 Mellet, cadastré Division 4 section B n°1128 K, 1128 H, 1128 L et ayant pour objet la **démolition complète d'un hangar et la construction de deux habitations unifamiliales** ;

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 novembre 2024 ;

Considérant que la demande de permis 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 1er du Code de l'Environnement 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 situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que la zone d'assainissement collectif est pourvue d'égouts connectés à une station d'épuration collective ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de CHARLEROI adopté par Arrêté Royal du 10 septembre 1979 et

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

- du schéma de développement communal adopté définitivement par le Conseil communal le 21 mars 2016 et entré en vigueur le 5 juin 2016 ;

Considérant que le Collège communal, réuni en séance le 10 décembre 2024, a examiné le projet et donné son avis sur celui-ci, qui est libellé et motivé comme suit :

« (...) Considérant que le bien est situé en Zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de CHARLEROI ;

Considérant que le bien se trouve au sein de la 'zone résidentielle' du pôle de Mellet suivant le Schéma de développement communal ;

Considérant que la configuration des lieux et le cadre bâti environnant sont représentatifs d'une aire d'extension villageoise constituée par un bâti hétérogène ou se mêlent des habitations unifamiliales de type pavillonnaire, qui sont organisées en ordre ouvert, avec des bâtiments plus anciens de type traditionnel, qui sont organisés en ordre semi-fermé ou fermé, ainsi que deux exploitations agricoles ;

Considérant que le bien sous demande vise une parcelle située à l'intersection de la rue du Mitan et de la Chaussée de Bruxelles sur laquelle se trouve un hangar de type agricole et des volumes isolés ;

Considérant que le projet sous demande porte sur les actes et travaux suivants :

- La démolition du hangar existant et des volumes annexes situés à l'arrière de ce dernier ;
- La construction d'une 1^{ère} habitation implantée à droite du bien, constituée d'un volume principal d'une emprise au sol de $\pm 71m^2$, surmonté par une toiture à deux versants d'une hauteur sous corniche de $\pm 7m34$ et de $\pm 10m62$ au faîte, complété à l'avant par un 1^{er} volume secondaire sans étage, d'une emprise au sol de $\pm 24,5m^2$ surmonté par une toiture plate et à l'arrière par un 2^{ème} volume secondaire, sans étage, d'une emprise au sol de $\pm 36,7m^2$ surmonté par une toiture plate ;
- La construction d'une 2^{ème} habitation accolée à la première, constituée d'un volume principal d'une emprise au sol de $\pm 170m^2$, surmonté par une toiture à deux versants d'une hauteur sous corniche de $\pm 7m22$ et de $\pm 11m61$ au faîte, complété à gauche par un 1^{er} volume secondaire sans étage, d'une emprise au sol de $\pm 66m^2$ surmonté par une toiture plate et à l'arrière par un 2^{ème} volume secondaire, sans étage, d'une emprise au sol de $\pm 20m^2$ surmonté par une toiture plate utilisée comme terrasse ;
- La construction d'un volume isolé de type 'abri de jardin' à l'arrière de la 2^{ème} habitation, d'une emprise au sol de $\pm 25m^2$;
- L'aménagement des abords, la modification du relief et la réalisation de terrasses ;

Considérant que le projet a un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et en électricité ; que celle-ci est pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la configuration des lieux ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.II.25 du Code, la Zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ; que le projet est dès lors compatible avec la destination principale de la zone au plan de secteur en application ;

Considérant que le bien sous demande est issu de la division d'un bien plus vaste qui comportait également l'ancienne exploitation agricole voisine ; que compte tenu de l'emprise de ce bien racine (± 50 ares), il convient d'appliquer la densité recommandée pour la 'zone résidentielle au sein du Pôle de Mellet', telle que prévue par la décision du Conseil communal du 14 décembre 2020 modifiant la densité fixée dans le Schéma de développement communal pour les biens d'une superficie minimale de 25 ares (entre 12 et 16 log/ha) ; que

compte tenu sa superficie urbanisable, le bien sous demande a un potentiel théorique compris entre 1,4 et 1,8 logements, soit un potentiel réel de 1 à 2 logements suivant l'arrondi à l'unité la plus proche tel que prévu par les options du Schéma de développement communal ;

Considérant que le Schéma de développement communal recommande principalement une implantation en ordre continu ou semi-continu en 'zone résidentielle' ; que la demande portant sur la construction de deux habitations semi-mitoyennes, elle respecte également la recommandation du Schéma de développement communal sur ce point ;

Considérant que la demande a été soumise d'initiative à une annonce de projet conformément à l'article D.VIII.13 du Code ; que celle-ci a eu lieu du 13 novembre 2024 au 4 décembre 2024, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; qu'aucune réclamation/observation n'a été introduite ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué est requis sur la demande et que celui-ci sera important pour statuer valablement sur cette dernière, en particulier en termes d'opportunité compte tenu de la nature du projet et de son intégration au contexte bâti et non bâti environnant ;

Au vu de ce qui précède,

DÉCIDE :

De solliciter l'avis du Fonctionnaire délégué » ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.15 du Code en date du 10 décembre 2024 ; que son avis réceptionné le 9 janvier 2025, est libellé et motivé comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le livre 1er du Code de l'environnement.

Considérant que Monsieur et Madame [REDACTED] introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Rue du Milan et chaussée de Bruxelles, 6210 LES BONS VILLERS cadastré LES BONS VILLERS 4 DIV Section B N° 1128 L, 1 128 K, 1 128 H et ayant pour objet la démolition complète d'un hangar et construction de deux habitations unifamiliales ;

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 13/11/2024 ;

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^{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 a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que, selon les dispositions du plan de secteur de CHARLEROI, le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural (Arrêté royal du 10/09/1979 (établissement du plan de secteur)) ;

Considérant que la commune de LES BONS VILLERS possède un Schéma de Développement Communal (SDC), adopté le 21/03/2016 entré en vigueur le 05/06/2016 ; que l'objet se situe en aire ;

Considérant que la commune de LES BONS VILLERS a une Commission communale Consultative d'Aménagement du Territoire et de Mobilité (CCATM) : arrêté d'institution du 30/06/2009 entré en vigueur le 02/07/2009, dernier arrêté de renouvellement du 08/08/2019 entré en vigueur le 24/08/2019 ;

Considérant que le bien est repris à l'atlas du karst : formations carbonatées ;

Considérant que le bien se situe dans un Régime d'assainissement collectif (RAC) de 2000 EH et plus ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.VIII.13 à une annonce de projet ; que cette annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; qu'elle a été réalisée du 13/11/2024 au 04/12/2024 et n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation ;

Considérant que le contexte bâti environnant se caractérise par la présence d'habitations édifiées de part et d'autre de la voirie, en ordre semi-mitoyen, mitoyen à ouvert et implantées soit à l'alignement, soit en recul moyen par rapport à la voirie ; qu'elles présentent un gabarit variant du type R+T à R+1+T, à toiture 2 pans généralement parallèle à la voirie et sont parées de briques de ton rouge à brun uniforme et non nuancé ou de briques peintes et/ou enduites en blanc ;

Considérant que dans ce contexte la demande prévoit :

- La démolition d'un hangar de type R+T de 13m par 25m ;*
- La construction de deux habitations mitoyennes composées de volumes principaux de type R+1+T et de volumes secondaires à toit plat d'un seul niveau ;*

Considérant que la parcelle concernée par la demande se situe à l'angle de deux rues ; que l'ensemble projeté s'implante sur l'alignement à l'angle de la rue, que cette proposition d'implantation permet de marquer l'angle et de former un front bâti ; que la demande se situe en zone résidentielle du pôle de Frasnes lez Gosselies qui préconise une implantation en ordre mitoyen à semi-mitoyen ; que l'implantation proposée de deux habitations mitoyennes entre elles respecte cette indication ;

Considérant que le projet prévoit les matériaux suivants :

- Parement : briques de ton gris-brun et briques de ton gris-beige - bardage en panneaux composite de ton gris foncé ;*
- Toitures : tuiles plates de ton noir pour les toitures à versants - membrane étanche et toitures végétalisées pour les toitures plates ;*
- Menuiseries extérieures : PVC de ton gris-foncé ;*

Considérant que le projet s'intègre à la trame bâtie existante tant en termes de volumétrie et de typologie ;

Considérant qu'il est regrettable que le projet de construction de ces deux habitations n'intègre aucune technologie liée aux énergies renouvelables ; qu'au regard de l'objectif 1^{er} du CoDT (art. D.I.1), une condition s'impose afin de réduire les besoins en énergie primaire de cette nouvelle construction ; que la typologie et l'orientation de la toiture sont particulièrement adéquats pour la pose de panneaux photovoltaïques qu'afin de contribuer à la réduction des émissions de CO₂, des charges d'urbanisme favorables à l'environnement, au sens des articles D.IV.54 et R.IV.54§2, A13, s'imposent à nouveau ;

Considérant qu'au regard des objectifs fixés par l'Accord de Paris de décembre 2015, il importe de réduire drastiquement nos émissions de CO₂ afin de limiter le réchauffement climatique à 1,5°C, voire maximum 2°C ; qu'à l'horizon 2030, l'Europe devra avoir réduit ses émissions CO₂ de 55%; que la protection de la biodiversité et le maintien des puits de carbone est un moyen pour tendre vers cet objectif ; qu'il y a lieu de favoriser la végétalisation des parcelles ; que le projet prévoit l'engazonnement de la zone de jardins sans prévoir de plantations ; que des conditions s'imposent en termes de plantations ; qu'en effet, les zones végétalisées, en plus d'assurer une bonne intégration du projet dans l'environnement, assurent une bonne perméabilité des eaux de ruissellement et une régénération de la biodiversité sur le site ; qu'en outre, afin de se protéger des inondations et des eaux de ruissellement, les aménagements des abords seront projetés en matériaux perméables ; que des charges s'imposent au sens des articles D.IV.54 et R.IV.54 du Code ;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des eaux, le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie par habitation d'une capacité de 10.000l incluant une réserve tampon de 5000 litres ; qu'elles participeront à une gestion durable de l'eau ; qu'en outre, elles permettront de palier à l'étanchéisation du sol résultant du projet ; qu'elles restent cependant insuffisantes au regard des enjeux futurs en termes de gestion de l'eau et de sa raréfaction ; qu'une charge s'impose au sens des articles D.IV.54 et R.IV.54 du Code ;

Considérant au vu de ce qui précède, que le projet présente des typologies de nature à s'inscrire favorablement dans le contexte bâti et non bâti environnant ; qu'en définitive, moyennant conditions, le projet s'inscrit dans le respect des circonstances urbanistiques locales au sens de l'article D.IV.53 alinéa 3 du CoDT ;

Pour les motifs précités,

Émet un avis favorable au projet présenté, aux conditions et charges d'urbanisme suivantes :

- Une installation de panneaux photovoltaïques équivalente à min. 3,5 KwC/habitation sera placée en toiture ; elle sera installée et mise en service dès l'occupation des habitations ;*
- Prévoir la plantation d'arbres à haute et/ou moyenne tige de minimum deux arbres par 100m² de jardin, ceux-ci seront d'essence indigène de force min. 12-14 cm de circonférence à 1 m du sol (avec tuteurs et attaches) ; les limites latérales, mitoyennes et la limite arrière seront plantées obligatoirement de haies d'essences indigènes, à raison de 3-4 plants par mètre ; - cf. AGW du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien des haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres ; l'ensemble de ces conditions de plantation sera mis en œuvre dans l'année suivant l'occupation de l'habitation ;*
- L'aménagement de la zone de recul, de stationnement et/ou des terrasses sera réalisé en matériaux perméables à l'eau (empierrement, dalles gazon, dolomies, pavés de béton à joints ouverts, bois ajouré ...) ;*
- La construction sera pourvue obligatoirement de citernes d'eau de pluie ; Celles-ci seront installées concomitamment aux travaux d'égouttage et de fondation de la construction ; elle doit avoir une contenance minimale de 15.000 litres/habitation comprenant un tampon hydraulique d'une capacité minimum de 5000 litres ; celles-ci seront raccordées au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et à l'arrosage au jardin.*

Le trop-plein des eaux pluviales sera évacué :

1° prioritairement via la création d'une zone humide sur le terrain ou dans le sol par infiltration.

2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, vers le réseau d'égouttage.

- Pour le surplus, aux conditions communales et des instances sollicitées ;*

- *Sous réserve et sans préjudice du droit des tiers. »*

Considérant que le nombre de logements envisagés est limité et n'est pas de nature à remettre en cause de manière significative la qualité de vie au sein du contexte environnant le projet, ni de générer des effets incompatibles avec la vie de celui-ci ; que la densité du projet n'a pas été remise en cause par le Fonctionnaire délégué dans son avis, ni par les riverains lors de l'annonce de projet ; que le projet est ainsi conforme aux recommandations du Schéma de développement communal en ce qui concerne la densité ;

Considérant que les volumes à démolir n'ont pas de valeur architecturale ou esthétique particulière ; qu'ils ne participent pas à l'harmonie générale du cadre bâti existant et que leur suppression n'est pas de nature à remettre en cause l'allure générale de l'ancienne exploitation agricole voisine, tandis que l'espace qu'ils occupent sera réhabilité au sein du projet ; que ces suppressions sont dès lors acceptables et contribuent à l'amélioration de la qualité générale des lieux ;

Considérant que le projet donnera lieu à des déchets de démolition ; qu'il convient de les évacuer suivant la législation en vigueur y relative ;

Considérant que le projet prend part adéquatement au sein de la trame bâtie existante et participe à l'organisation d'un espace-rue cohérent avec le contexte environnant ; que l'implantation projetée marque adéquatement le carrefour ;

Considérant que le projet tire avantageusement profit du relief et s'intègre de manière adéquate à celui-ci, sans générer de ruptures de niveaux brutales vis-à-vis des limites latérales ou à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que le projet propose des volumétries globalement simples qui sont dépourvues de tout élément pastiche inutile ou heurtant ; que le renforcement au rez de la façade avant du volume principal de la 2^{ème} habitation n'est pas heurtant et permet d'apporter un peu de variation dans la volumétrie générale du bâtiment ; que compte tenu de leur gabarit et de la forme des toitures des volumes principaux, les habitations projetées se rapprochent des formes générales du bâti traditionnel de la région ;

Considérant que les différents volumes secondaires projetés présentent des emprises au sol limitées et adoptent des gabarits qui sont respectueux de la hiérarchie des volumes par rapport aux volumes principaux ; que la typologie des toitures (plate) n'est pas représentative des formes générales du bâti traditionnel de la région, mais que celle-ci est requise pour assurer une cohérence avec les volumes principaux ; qu'adopter des toitures de type traditionnel, à simple ou double pans, aurait contribué à alourdir l'ensemble bâti au sein de la parcelle ;

Considérant que la toiture plate du volume secondaire accolé à la façade arrière de la 1^{ère} habitation est potentiellement accessible depuis l'étage de cette dernière ; que l'occupation de celle-ci serait toutefois de nature à porter atteinte à la quiétude et à l'intimité du voisinage, compte tenu des vues plongeantes vers les aires de cours et jardins et les habitations limitrophes ; que par ailleurs, l'habitation disposera d'un espace de détente suffisamment vaste à l'extérieur ; qu'il convient dès lors de maintenir inaccessible à toute occupation la toiture plate et de préciser que celle-ci ne pourra pas être transformée en terrasse ;

Considérant que les façades adoptent une composition sobre, tandis qu'elles sont structurées au moyen de baies qui adoptent un langage commun et qui sont alignées entre-elles ; que les baies

horizontales en façade arrière interviennent de manière isolée dans le projet et dans des proportions acceptables, de sorte qu'elles n'entraînent aucun contraste heurtant susceptible de remettre en cause l'équilibre général des façades, ni de porter atteinte à l'allure globale des bâtiments ; que pour le surplus, l'ensemble des baies permettent d'assurer un apport en éclairage naturel suffisant, tandis que les zones de cours et jardins sont facilement accessibles ;

Considérant que les matériaux de parement proposés visent des briques de ton gris-brun et gris-beigne à titre principal et un bardage de ton gris anthracite à titre secondaire ; que les teintes exactes ne sont pas précisées dans la demande ni aux plans ; qu'afin de garantir le respect des formes du bâti traditionnel, il convient d'opter pour des briques de parement présentant un aspect uniforme et peu nuancé ; que les matériaux de parement devront être soumis à l'approbation du Collège avant leur pose ;

Considérant que les bardages interviennent à titre secondaire et contribuent à donner une touche contemporaine aux bâtiments tout en respectant l'allure générale de la trame bâtie environnante ; que les matériaux utilisés, leur teintes et leur utilisation permettent de former un ensemble harmonieux ;

Considérant que le matériau de couverture des toitures à versants vise une tuile de ton noir ; qu'une telle teinte convient pour peu qu'elle présente un aspect uniforme, mat ou satiné, ce qui exclut tout aspect flammé ou vernissé ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation de toitures végétalisées pour une partie des volumes secondaire ; qu'une telle option participe à la temporisation des eaux pluviales et à la végétalisation de la trame bâtie ; qu'il convient de s'assurer de leur réalisation ;

Considérant que les menuiseries adopteront un aspect et une teinte similaires pour les deux habitations, ce qui participe à l'harmonie globale du bâti au sein de la parcelle ; que l'aspect et la teinte proposées pour celles-ci conviennent ;

Considérant que le projet propose des habitations suffisamment spacieuses, qui satisfont aux derniers critères minimaux en matière de salubrité et qui disposeront des dernières commodités en regard du degré de confort moderne ;

Considérant que les habitations projetées comportent chacune un garage pouvant accueillir deux véhicules ; que la capacité en stationnement au sein du projet est ainsi suffisante en regard des besoins du projet suivant les critères du Schéma de développement communal sur ce point ;

Considérant que les dispositifs prévus en matière d'égouttage sont conformes aux dispositions du PASH en vigueur pour la zone d'assainissement collectif au sein de laquelle est reprise le projet ; qu'il conviendra toutefois de prévoir un raccordement unique par habitation et de solliciter une autorisation de raccordement auprès de l'administration communale – service travaux – préalablement à l'exécution des travaux ; que tout équipement qui devrait éventuellement être réalisé au sein du bien sous demande et/ou au sein des bâtiments pour assurer leur bon raccordement au réseau d'égouttage existant (pompe de relevage...) sera à la charge exclusive des propriétaires du bien, ainsi que leur entretien ;

Considérant que le projet prévoit deux citernes de récolte des eaux pluviales d'une capacité de 10.000 litres chacune et dont les trop-pleins seront raccordés à des drains de dispersions situés en zone de cours et jardins ; que la mise en œuvre d'un tel dispositif permettra de répondre aux dispositions visées à l'art. 277§4 du Code de l'Eau en matière de gestion de eaux claires ; qu'il

convient toutefois de privilégier une citerne de récolte d'au moins 15.000 litres avec un volume tampon de 5.000 litres comme indiqué par le Fonctionnaire délégué dans son avis, tandis que le dispositif infiltrant devra être apte à traiter les volumes d'eaux correspondant aux extrêmes pluvieux significatifs généralement rencontrés au sein de la commune ; qu'il revient aux maîtres d'ouvrage d'en assurer la viabilité et l'entretien au cours du temps ;

Considérant qu'il convient également d'opter pour des matériaux perméables sur une fondation perméable au sein de la zone de recul à l'avant des garages et pour les terrasses (type : dolomie, pavés-béton, dalles gazon...), de manière à assurer au mieux l'infiltration des eaux de ruissellement au sein même de la parcelle et de réduire les rejets à l'égouttage ; qu'il convient également d'opter pour du gazon ou des dalles engazonnées pour au moins 50 % des zones de cours et jardins ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'un abri de jardin au sein de la zone de cours et jardins de la 2^{ème} habitation ; qu'il occupe une emprise limitée au sein de cette dernière, de manière à ne pas l'encombrer ; qu'il présente une volumétrie simple, tandis que les matériaux utilisés conviennent ; qu'il permet de doter l'habitation d'un abri pour le stockage du matériel utile à l'entretien de la zone de cours et jardin et contribue ainsi à la qualité de vie au sein du bien sous demande ; que pour le surplus, sa toiture sera raccordée à la citerne de récolte des eaux pluviales ;

Considérant que les demandeurs devront planter au sein des aires de cours et jardins au minimum 1 arbre à moyen/haut développement par 100m² de jardin, ainsi qu'une haie le long des limites arrières et latérales ; que ces plantations seront constituées d'au moins 3 essences différentes, toutes issues de la liste des espèces soutenues par la Région wallonne et plantées dans l'année qui suit la réalisation du gros-oeuvre suivant les recommandations visées dans la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et des haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement ; que les plantations supplémentaires qui viendront agrémenter l'aire de cours et jardins et la zone de recul devront également être issues de la liste des espèces soutenues par la Région wallonne ;

Considérant que le choix des plantations doit également être porté en priorité sur des essences mellifères, au moins à concurrence de 25% ; qu'un tel dispositif contribuera à la qualité paysagère et naturelle des lieux et s'inscrit dans le respect des engagements de la commune en matière environnementale (plan de développement de la nature, agenda 21, plan Maya...) ;

Considérant qu'en cas d'installation de clôtures, il conviendra de respecter les recommandations « clôture » reprises au règlement communal d'amélioration du maillage écologique et de la biodiversité (mailles plus grosses dans le bas des clôtures pour faciliter la migration de la petite faune) ;

Considérant qu'il est dommageable au regard des enjeux climatiques, énergétiques et de développement durable, de proposer en 2025 la construction d'habitations n'intégrant aucune technologie liée aux énergies renouvelables ; qu'au regard de l'objectif 1^{er} du Code qui vise à assurer un développement durable du territoire, il convient de réduire les besoins en énergie primaire de ces nouvelles constructions ; que les versants de toiture sont particulièrement adéquat pour la pose de panneaux photovoltaïques ; qu'afin de compenser l'énergie grise générée par la construction et contribuer à la réduction des émissions de CO₂, des panneaux

photovoltaïques seront placés par le demandeur en toiture à titre de charge d'urbanisme ;

Considérant que toutes les dispositions nécessaires en vue de garantir le maintien de l'état de la voirie devront être prises ; que l'aménagement éventuel du domaine public à front des accès ne pourra se faire qu'avec l'accord du Service travaux communal et aux frais des demandeurs ;

Considérant que le projet convient au bon aménagement des lieux tandis qu'il prend part adéquatement dans son contexte, sous réserve des conditions précitées ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par [REDACTED] [REDACTED] octroyé.

Les titulaires du permis d'urbanisme devront respecter les conditions suivantes :

- Les déchets de démolition seront évacués suivant la législation en vigueur ;
- La toiture plate du volume secondaire secondaire accolé à la façade arrière de la 1^{ère} habitation projeté (celle de droite) ne pourra être aménagée en terrasse en vue d'une occupation régulière de celle-ci ; cette toiture ne pourra être accessible que ponctuellement en vue d'assurer son entretien et des réparations ;
- Les briques de parement seront de ton gris-brun et gris-beige ; celles-ci adopteront un aspect uniforme et peu nuancé ;
- Le choix des briques de parement sera soumis à l'approbation du Collège avant leur pose ;
- Le matériau de couverture des toitures présentera un aspect uniforme, mat ou satiné, et à l'exclusion de tout aspect flammé ou vernissé ;
- Les toitures végétalisées figurées aux plans seront réalisées avant l'occupation des habitations (végétation extensive) ;
- Les habitations seront raccordées indépendamment à l'égouttage ; Une autorisation de raccordement à l'égouttage devra être sollicitée auprès du service travaux communal préalablement à la mise en œuvre du projet ;
- Tout équipement qui devrait éventuellement être réalisé au sein du bien sous demande et/ou au sein des bâtiments pour assurer leur bon raccordement au réseau d'égouttage existant (pompe de relevage...) sera à la charge exclusive des propriétaires du bien, ainsi que leur entretien futur ;
- Chacune des habitations sera raccordée à une citerne de récolte des eaux pluviales d'une capacité minimale de 15.000 litres avec un volume tampon de 5.000 litres ;
- Le trop-plein des citernes de récolte des eaux pluviales sera dirigé vers la zone de cours et jardins et sera raccordé à un dispositif d'infiltration ou de dispersion conformément aux dispositions visées à l'article 277§4 du Code de l'Eau ;
- La zone de recul à l'avant des garages et les terrasses seront réalisées en matériaux perméable à l'eau (pavés de pierre naturelle ou à base d'aggloméré

- d'aspect pierreux de ton gris à joints ouverts, gravier fin ou de la dolomie de ton gris, dalles alvéolées incorporant ces matériaux, dalles gazon) ;
- Les zones de cours et jardins seront majoritairement réalisées en gazon (ou végétation) ;
 - Au moins 1 arbre à moyen/haut développement sera planté par 100m² de jardin ainsi qu'une haie le long des limites arrières et latérales ; ces plantations seront constituées d'au moins 3 essences différentes, toutes issues de la liste des espèces soutenues par la Région wallonne (cfr. Annexe 4 du vade-mecum « Yes we Plant ») et plantées dans l'année qui suit la réalisation des gros-oeuvre suivant les recommandations visées dans la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et des haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement ;
 - Les plantations supplémentaires qui viendront agrémenter l'aire de cours et jardins devront également être issues de la liste des espèces soutenues par la Région wallonne ; le choix des plantations se portera de préférence vers les essences mellifères, à concurrence de 25% minimum ;
 - Les clôtures respecteront les recommandations « clôture » reprises au règlement communal d'amélioration du maillage écologique et de la biodiversité (mailles plus grosses dans le bas des clôtures pour faciliter la migration de la petite faune) ;
 - Toutes les dispositions nécessaires en vue de garantir le maintien de l'état de la voirie devront être prises, ceci visant :
 - La réalisation préalablement à l'exécution des travaux, d'un état des lieux contradictoire du trottoir et de la voirie (À défaut d'état des lieux contradictoire, le trottoir et la voirie seront considérés en parfait état) ;
 - Effectuer un recollement de l'état de la voirie et de ses trottoirs après travaux ;
 - Une remise en état des détériorations constatées au niveau du domaine public par les demandeurs ou à leur charge ;
 - Prendre toutes les précautions utiles pour éviter les détériorations aux câbles téléphoniques, électriques, tuyauteries de distribution d'eau, de gaz ou autres ; chacun des impétrants concernés devant, au besoin, être sollicité, préalablement au début des travaux.
 - L'aménagement éventuel du domaine public à front des accès ne pourra se faire qu'avec l'accord du Service travaux communal et aux frais des demandeurs ;

Article 2^{ème} : Les titulaires du permis d'urbanisme devront réaliser la charge d'urbanisme suivante :

- Le placement et la mise en service d'une installation photovoltaïque en toiture d'au moins 3,5 KwC par habitation ; elles seront installées et mise en service dès l'occupation des habitations ;

Article 3^{ème} : Au surplus des conditions visées à l'article 1^{er} et sans préjudice du bon respect de celles-ci, le projet sera réalisé conformément aux prescriptions du plan de bâtisse joint à la demande, dressé par Monsieur Salvatore MONACHINO, architecte ;

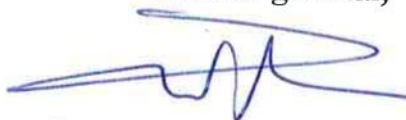
Article 4^{ème} : Expédition de la présente décision est transmise aux demandeurs et au Fonctionnaire délégué.

Article 5^{ème} : Le permis est délivré sous réserve et sans préjudice du droit des tiers.

À Les Bons Villers, le 21 janvier 2025 ;

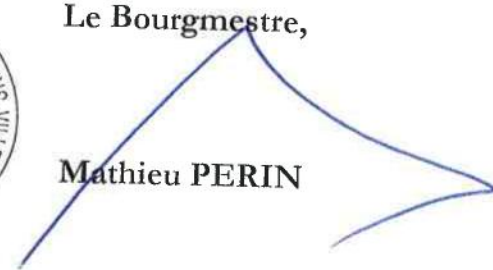
Par le Collège

Le Directeur général,


Bernard **WALLEMACQ**



Le Bourgmestre,


Mathieu **PERIN**