Province de Namur | Arrondissement Namur | Commune de Mettet

Wallonie

DECISION
OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLEGE COMMUNAL

Dossier N° 874.1.2022.76 **Réf. Urbanisme : F0113/92087/UCO/2022/77//2284585**

Le Collège communal,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Attendu que la demande vise la transformation d'une habitation en deux logements sur un terrain situé Rue Sous l'Eglise, 3 à 5640 SAINT-GERARD - Cadastré Division 2 Section C n° 860A ;

Attendu que selon le plan de secteur de Namur, le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au sens de l'article D.II.25 du CoDT et en zone agricole (fond de parcelle) au sens de l'article D.II.36 du CoDT ;

Attendu qu'il n'existe pas pour le bien concerné de Schéma d'Orientation Local, ni de permis d'urbanisation approuvé ;

Vu le récépissé de dépôt d'une demande de permis d'urbanisme daté du 15 juin 2022 ;

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception transmis en date du 21 juin 2022 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.16. du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué ;

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

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Namur adopté par l'Arrêté de l'Exécutif Régional wallon du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- du schéma de développement communal approuvé par le Conseil communal du 19 décembre 2013 et entré en vigueur le 25 juin 2014 ;

Le dossier a été soumis à annonce de projet pour le motif suivant :

- Art. R.IV.40-2. § 1er. 2° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ;

Attendu qu'à la suite de la publicité visée à l'article D.VIII.6 du CoDT, l'annonce de projet s'est déroulée du 22 juin 2022 au 06 juillet 2022 ;

Considérant qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

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

***O.R.E.S. – Electricité** : que son avis sollicité transmis en date du 11 juillet 2022 est **favorable** ;

Que son avis est libellé comme suit :

"La présente fait suite à votre courrier (et ses annexes) du 16 juin 2022, reçu le 23, lequel a retenu toute notre attention.

Nous vous informons que l'infrastructure existante du réseau de distribution d'électricité permet d'alimenter le bien dont question ci-dessus à raison de l'accès à la puissance standard de 9,2kVA.

Cependant, au-delà de cet accès à la puissance, l'infrastructure existante pourra être renforcée en fonction de résultat d'une étude qui prendra en considération la/les puissances électriques qui seront communiquées dans les demandes de raccordement à introduire par le/les utilisateurs.

Veuillez noter que le présent avis à une dure de validité de six mois."

***A.I.E.M. – Eau** : que son avis transmis en date du 24 juin 2022 est **favorable** ;

Que son avis est libellé comme suit :

" En réponse à votre demande reçue en date du 23/06/2022, se rapportant d'après vos informations à un logement unifamilial (au sens de l'article 1er, 4° du Code Wallon du Logement ; il s'agit d'un logement dont les pièces d'habitations et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage), ou à un immeuble à appartements, nous portons à votre connaissance que la voirie longeant le terrain dont référence susmentionnée est équipée à la distribution d'eau.

Un accotement public d'une largeur min. de 1 m doit être disponible (Art. DI95 bis du code de l'eau). Dans le cas contraire, il y a lieu de rétrocéder une bande de terrain au domaine public.

Un emplacement adéquat pour installer notre compteur d'eau est à prévoir (Art. R.270 bis-1 du code de l'eau). Les locaux pouvant convenir sont les caves, garages hors gel, buanderies, locaux techniques, halls d'entrée, et de préférence à l'avant de l'habitation côté rue.

Tout immeuble nouvellement construit doit faire l'objet d'une certification des installations intérieures et d'assainissement dénommé CertIBEau.

Pour information : tout raccordement au réseau est pris en charge par le propriétaire suivant la réglementation en vigueur (Se référer à la fiche technique procédure « Implantation du raccordement »).

Toutes les informations et documents utiles sont disponibles sur notre site Internet : https://www.aiem.be "

***INASEP – Egouttage** : qu'un premier avis a été transmis en date du 1er juin 2022 et était **défavorable** ;

Que cet avis était libellé comme suit :

" Nous remettons un avis DÉFAVORABLE sur ce projet vu le recours à l'égout comme mode d'évacuation des eaux pluviales et ce, sans motivation basée sur une étude de perméabilité et/ou un argumentaire technique démontrant l'impossibilité d'infiltrer les eaux dans le sol. En sus, le maître d'ouvrage devra privilégier l'évacuation des eaux usées vers l'égout situé en façade du bâtiment (voir point 2.1 de ce courrier). "

Considérant qu'à la suite de cet avis défavorable, un second avis a été sollicité en date du 16 juin 2022 ;

Considérant qu'en date du 3 juillet 2022, un nouvel avis INASEP a été transmis ;

Que cet avis est libellé comme suit :

" Pour donner suite à votre demande de renseignements de ce 16/06/2022, nous vous faisons part de nos conclusions.

Le projet dont il est question a déjà fait l'objet d'un avis réputé favorable sous conditions de notre part (voir avis GRE-JBE-MET-202201-001941 émis le 17 janvier 2022). Cet avis peut être consulté via le portail cartographique mis à disposition de vos services par l'INASEP dans le cadre de votre affiliation à l'AGREA1.

A la lecture des documents nouvellement transmis, nous constatons que les intentions du maître d'ouvrage concernant la gestion des eaux du projet n'ont pas changé et sont identiques à celles présentées dans l'avis initial.

Nous remettons donc un avis FAVORABLE SOUS CONDITIONS sur ce projet;
nos conditions étant de :

- *Compléter les plans en y intégrant le circuit des eaux usées en intérieur du bâtiment et en y mentionnant l'intégralité du circuit des eaux pluviales.*
- *recourir à une fosse septique by-passable d'une capacité minimale de 3m3.*
- *raccorder à l'égout les eaux usées prétraitées sous réserve que celui-ci soit présent au droit de l'habitation ou qu'il soit prolongé dans le cadre de ce projet.*

Pour rappel, toute nouvelle habitation nécessitant un nouveau la distribution d'eau devra être certifiée en matière de d'évacuation des eaux et ce, dans le cadre de la Certification Bâtis pour l'Eau (CERTIBEAU) applicable depuis le 1er raccordement à distribution et des Immeubles juin 2021 https://www.certibeau.be/fr/. "

Considérant que le projet vise la transformation d'une habitation en deux logements ;

Considérant que l'impact du projet sur le paysage bâti et non bâti, l'impact visuel à grande échelle est inexistant ;

Considérant que le bâtiment à transformer est une habitation 3 façades avec un garage attenant et avec cour et jardin ;

Considérant que le volume principal existant se compose d'un volume cave, REZ+1 et combles aménageables avec une toiture à deux versants de faîtage parallèle à la voirie et d'un volume secondaire (garage) attenant avec une toiture à un seul versant orientée perpendiculairement à la

voirie ainsi que différentes annexes en zone arrière, le long de de la limite mitoyenne gauche de la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit des transformations au niveau du volume principal et des volumes annexes ;

Que les travaux de transformation portent notamment sur des modifications de baies, un enduit avec isolant sur les maçonneries existantes, la démolition des annexes vétustes implantée le long de la limite mitoyenne gauche en zone arrière, la création d'une nouvelle extension et l'aménagement des combles ;

Considérant que le projet prévoit la création de deux logements dans le bâtiment existant ; que la division s'opère de manière verticale ;

Considérant que le premier logement (n°1) créé est implanté sur la gauche et qu'un second (n°2) est implanté au centre ;

Que le volume situé sur la droite conserve sa fonction de garage/entrepôt est n'est pas modifié pour la partie intérieure ;

Considérant que le parement actuel du volume principal est réalisé avec un cimentage de ton bleu ciel en façade avant, des moellons peints en blanc sur le pignon et un cimentage de ton gris en façade arrière ;

Que le parement du volume annexe (garage) conservé est réalisé en blocs béton peints en bleu ciel en façade avant et des blocs béton non-peints en façade latérale droite et arrière ;

Que le parement des annexes arrières qui sont démolies est réalisé en briques de ton rouge ;

Qu'un enduit sur isolant de ton blanc/gris clair est mis en œuvre sur les façades avant et arrière du volume principal ;

Que le parement du pignon du volume principal est conservé ;

Que les trois façades du volume attenant conservé (garage) sont peintes dans un ton blanc/gris clair identique au volume principal ;

Considérant que les châssis existants sont remplacés ;

Considérant qu'un velux est ajouté en façade arrière ;

Considérant que les combles présents dans les deux habitations projetées sont aménagés afin d'y créer des chambres parentales ;

Considérant que deux ouvertures sont créées dans la façade avant de l'habitation n°1 afin de créer une baie et une porte d'entrée ;

Considérant que la baie existante en façade arrière de l'habitation n°2 est agrandie ;

Considérant que les annexes en façade arrière sont démolies afin de reconstruire une extension à toiture plate sur deux niveaux à cet endroit ;

Considérant que cette annexe crée une pièce de vie pour l'habitation n°1 mais également une pièce de vie pour l'habitation n°2 ;

Considérant que les dimensions de l'annexe projetée sont de plus ou moins 5,71m sur 4,00m avec une hauteur à l'acrotère de 5,75m ;

Considérant que les logements respectent le Code wallon du logement et de l'habitat durable en ce qui concerne les différents critères :

1° la stabilité;

2° l'étanchéité;

3° les installations électriques et de gaz;

4° la ventilation;

5° l'éclairage naturel;

6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;

Que le parement de l'annexe projetée est réalisé en bardage bois ajouré posé verticalement ;

Considérant que deux zones de cour et jardin délimitées par une clôture sont créées à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que le muret en panneaux de béton implanté en partie avant droite de la parcelle est démonté ;

Que ce démontage permet de créer une zone de stationnement pour 3 véhicules à droite du bâtiment ;

Considérant que le projet ne met pas en péril la destination de la zone et qu'il est compatible avec le voisinage ;

Considérant que le projet contribue au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet ne compromet pas les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme contenus dans les options d'aménagement du schéma de structure communal ;

Vu les motifs qui précèdent,

Décide :

Article 1 : Le permis d'urbanisme sollicité par
pour la transformation d'une habitation en deux logements sur un terrain situé Rue Sous l'Eglise, 3 à 5640 SAINT-GERARD - Cadastré Division 2 Section C n° 860A **est octroyé sous conditions** et sous réserve de l'application par un tiers de l'exercice de son droit de recours.

Les titulaires du permis devront :

1° respecter les plans approuvés ;

2° laisser un **accotement public d'une largeur min. de 1 m** disponible ;

3° prévoir un emplacement adéquat pour installer un **compteur d'eau** ;

4° certifier les installations intérieures et d'assainissement à l'aide d'une certification **CertIBEau** ;

5° fournir des plans au Collège communal avant le commencement des travaux en y intégrant **le circuit des eaux usées** en intérieur du bâtiment et en y mentionnant l'intégralité du circuit des eaux pluviales ;

6° recourir à **une fosse septique by-passable** d'une capacité minimale de 3m3.

7° raccorder à l'égout **les eaux usées prétraitées** sous réserve que celui-ci soit présent au droit de l'habitation ou qu'il soit prolongé dans le cadre de ce projet.

8° exécuter les travaux sous réserve du **droit des tiers** ;

Article 2 : La présente proposition de décision vaut décision en application de l'article D.IV.47, §2 du Code.

Article 3 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

A Mettet, le 24 août 2022 ;

Séance du 22 août 2022

Par le Collège

La Directrice Générale,

L. DEPLANQUE

Administration Communale de METTET - Namur -

Pour Le Bourgmestre,

L'Echevine déléguée,

F. LEGLISE