Wallonie Bastogne

VILLE DE BASTOGNE
OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Nos réf. : PU/2024/84

Le Collège communal,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) et en particulier les dispositions de l'article D.IV.38 ;

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement ;

Considérant que dont les bureaux se situent a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à SAVY - 6600 BASTOGNE cadastré Bastogne 1ère Division Section H n° 728B, n° 587G , et ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande a été déposée à l'Administration communale, contre récépissé de dépôt daté du 20 juin 2024 ;

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 18 juillet 2024, lequel stipule un délai d'instruction de 115 jours ;

Considérant que le bien :

- est soumis à l'application du plan de secteur de Bastogne approuvé par Arrêté Royal du 05.09.1980 ; que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural, zone agricole dudit plan de secteur ;
- n'est pas soumis à l'application d'un Guide Régional d'Urbanisme ;
- n'est pas soumis à l'application d'un Guide Communal d'Urbanisme ;
- ne se situe pas dans un Schéma d'Orientation Local ;
- ne se situe pas dans un permis d'urbanisation ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme 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.68, § Ier 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 le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après - a - ont - été consulté(s) :

- Avis obligatoire(s) (article R.IV.35 du CoDT) : SPW - ARNE - Département de la Ruralité et des Cours d'Eau - Direction des Wateringues, D.S.T. - Division des Cours d'Eau - Aléa Inondations, SPW - ARNE - Département de la Ruralité et des Cours d'Eau - Direction du Développement rural ;
- Avis facultatif(s) (articles D.IV. 35 du CoDT) : Service communal des Travaux ;

Vu l'avis :

- du SPW - ARNE - Département de la Ruralité et des Cours d'Eau - Direction des Wateringues sollicité en date du 18 juillet 2024, lequel est favorable et a été émis en date du 7 août 2024 (réf. : 24AWH32) (cfr. Annexe 1 jointe au présent permis) ;

- de la D.S.T. - Division des Cours d'Eau - Aléa Inondations sollicité en date du 18 juillet 2024, lequel est favorable-conditionnel et a été émis en date du 8 août 2024 (réf. : MD/ab/193792 20240808) (cfr. Annexe 2 jointe au présent permis) ;

- du SPW - ARNE - Département de la Ruralité et des Cours d'Eau - Direction du Développement rural sollicité en date du 18 juillet 2024, lequel est favorable-conditionnel et a été émis en date du 26 juillet 2024 (réf. : DDR/Libramont/2024/0333) (cfr. Annexe 3 jointe au présent permis) ;

- du Service communal des Travaux sollicité en date du 18 juillet 2024, lequel est favorable-conditionnel et a été émis en date du 23 juillet 2024 (cfr. Annexe 4 jointe au présent permis) ;

Vu qu'un test de percolation a été réalisé par ENERGYLUX en date du 05 juin 2024 ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de l'Ourthe qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome ;

Considérant que la demande ne nécessite ni annonce de projet ni enquête publique au regard du Code et que dès lors elle n'a pas fait l'objet de mesure de publicité ;

Considérant que le projet présente une volumétrie simple positionnée en pignon à rue ;

Considérant que le volume exprimé, d'une largeur limitée à 7 mètres, est de faible hauteur proposant en cour ouverte côté route, 3,7 mètres sous corniche ;

Considérant que les matériaux choisis sont :

- toiture en ardoises artificielles de ton gris anthracite
- parement (soubassement) en briques de ton gris/brun
- parement en bardage bois vertical
- châssis de ton gris foncé
- habillage en panneaux de ton gris foncé

Considérant que les options prises pour développer ce projet relèvent de choix destinés à limiter sa promiscuité par rapport aux habitations établies de l'autre côté du ruisseau et par la même occasion, obtenir un éloignement maximal de celui-ci ;

Considérant que la végétalisation de la parcelle est soumise à la plantation de 143 mètres de haies vives d'essences régionales (cfr. Annexes 5 et 6 jointes au présent permis), tel que repris au plan d'implantation ;

Considérant que les 4 arbres implantés au bord du ruisseau sont susceptibles de porter une ombre importante sur les terrasses des logements existants ; qu'il y a lieu de déplacer ces 4 arbres hautes tiges d'essences régionales (d'une épaisseur suffisante afin de s'assurer de leur viabilité) en bordure de voirie dans la partie de la propriété située en zone agricole en mesure d'accompagnement paysagère complémentaire ;

Considérant que le coût lié à la végétalisation de la parcelle peut être estimé à 5.991€ (143 mètres de haies X 36,30€ + 4 arbres hautes tiges X 200€ = 5.991€ (3 plans au mètre : 3 x 5 € = 15€ + tranchée et plantation : 15€/mètre, soit un total de 15€ + 15€ = 30€ + TVA 21% = 36,30€/m TVAC)) ;

Considérant qu'il y a lieu de définir la tonalité « gris/brun » de la brique reprise au point 5 de la légende des matériaux ; que la tonalité de cette brique devra être non nuancée et correspondre au ton BR02 à BR04 repris dans le nuancier établi par le Parc Naturel Haute Sûre de la Forêt d'Anlier et la Maison de l'Urbanisme, tel qu'annexé (cfr. Annexe 7 jointe au présent permis) ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 26 août 2024, que son avis n'est pas parvenu dans le délai de 30 jours et qu'il est donc réputé favorable par défaut, conformément à l'article D.IV.39 du Code de développement territorial ;

Pour les motifs précités,

DÉCIDE :

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

Le titulaire du permis devra :

- **Respecter les plans annexés au présent permis.**

- **Respecter les conditions suivantes :**
  - **Avant le début des travaux, des échantillons de la brique de parement et du bardage bois, seront déposés à l'Administration communale pour approbation.**
  - **Planter 143 mètres de haies vives d'essences régionales à une distance minimum d'un mètre de la crête de la berge, tel que repris à l'annexe 5 jointe au présent rapport.**
  - **La tonalité de la brique « brun/gris » reprise au point 5 de la légende des matériaux devra être non nuancée et correspondre au ton BR02 à BR04 du nuancier, tel qu'annexé.**
  - **Les 4 arbres hautes tiges repris au plan d'implantation, devront être implantés en bordure de voirie, dans la partie de la propriété en zone agricole. Ces arbres auront une dimension minimale de 14/18 cm de circonférence (les arbres seront équipés d'un tuteur).**
  - **Les aménagements des abords devront être réalisés en matériaux drainants, notamment l'accès au garage.**
  - **Respecter scrupuleusement l'avis de la DST - Service des Cours d'eau, du SPW - ARNE - Département de la Ruralité et des Cours d'Eau - Direction du Développement rural et du Service communal des Travaux, tels qu'annexés.**

- **Respecter les garanties financières suivantes :**
  - **Un cautionnement bancaire, au profit de la Ville de Bastogne, sera conclu avec un organisme bancaire ou la Caisse de Dépôts et de consignation, pour garantir la bonne exécution des plantations, et ce sur base d'un montant de 5.991€. Avant le début des travaux relatifs au projet, le demandeur transmettra au Collège communal la preuve dudit cautionnement. Ce dernier sera libéré dès la réalisation complète de ces plantations.**

Article 2 : Conformément aux dispositions du CoDT, il est rappelé que les **travaux** de construction(s) nouvelle(s) ou d'extension de construction(s) existante(s) ne peuvent **débuter** qu'**après** la **réception** du **procès-verbal** de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis.
Pour permettre au Collège communal de procéder à l'indication de l'implantation, le demandeur est tenu de communiquer, au Service de l'Urbanisme de l'Administration communale un plan d'implantation coté, dressé à la même échelle que celle du plan d'implantation de la demande, reprenant le levé topographique des repères visibles qui seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, des chaises délimitant la future construction, des

repères de niveaux ainsi que deux points de référence fixes situés en bordure de terrain permettant un contrôle a posteriori.

Ce plan sera accompagné d'un reportage photographique des chaises permettant d'apprécier la situation générale des lieux.

Ce plan doit être dressé et signé par un géomètre, l'architecte ou encore par l'entrepreneur chargé du gros-œuvre.

Ce plan doit être contresigné par le demandeur, le maître d'œuvre et l'entreprise qui exécute les travaux.

Ce plan doit être transmis à l'administration communale **30 jours calendrier** avant le démarrage des travaux et l'indication de l'implantation doit être respectée lors de l'érection des bâtiments et ouvrages.

Les travaux ne peuvent débuter qu'après réception du procès-verbal d'implantation dressé par le Collège communal.

Des repères visibles seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à achèvement du chantier, de manière à permettre un contrôle aisé.

Article 3 : 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 4 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres Lois ou règlements, notamment en ce qui concerne le Code Civil, le Règlement Général sur la Protection de l'Environnement, le code du logement et de l'habitat durable, etc... .

Article 5 : La présente décision est notifiée :

1. en expédition conforme et par envoi recommandé :
   - Au demandeur :
   - Au Fonctionnaire délégué du Service Public de Wallonie, direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie.

2. en copie simple et par pli ordinaire :
   - A l'architecte : GEORIS-HORMAN ARCHITECTES SCPRL, dont les bureaux se situent Place des Frères 1 - 6600 BASTOGNE.
   - Aux instances ayant remis un avis, à savoir :
     - SPW - ARNE - Département de la Ruralité et des Cours d'Eau - Direction des Wateringues,
     - D.S.T. - Division des Cours d'Eau - Aléa Inondations,
     - SPW - ARNE - Département de la Ruralité et des Cours d'Eau - Direction du Développement rural,
     - Service communal des Travaux.

Par le Collège en sa séance du **18 octobre 2024,**

Kévin GUEIBE
Directeur général

Benoît LUTGEN
Bourgmestre