



Wallonie

OCTROI DU PERMIS PAR LE COLLÈGE COMMUNAL

Nos références : PU/2021/43

Référence FD (DGO4): F0216/64076/UCO/2021/50/216182174042

Demandeurs : I

Objet : construction d'une habitation unifamiliale et construction d'une annexe

Situation : Rue de Termogne - 4317 Faimés

Le Collège communal de FAIMÉS

Séance du 10/01/2022

Présents : M. Cartuyvels Etienne, Bourgmestre-Président ;

M. Delchambre Jean-Marc, Mme Colpin Marie-Léonie, M. Etienne Maxime ; Echevins ;

M. Thonon François ; Président du CPAS ;

Mme Jacques Véronique, Directrice générale ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par

le demandeur : M. Cartuyvels Etienne, Bourgmestre-Président ;
Situé : Rue de Termogne -
4317 Faimés - bien cadastré section Celles (1) section B n° 386 G et tendant à réaliser les travaux suivants
: construction d'une habitation unifamiliale et construction d'une annexe;

Attendu que le récépissé de réception de cette demande porte la date du 21 septembre 2021 ;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 6 octobre 2021 ;

Vu le Code de Développement Territorial en vigueur ;

Vu l'article LI 123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 5 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;

Considérant qu'au plan de secteur Huy-Waremme, approuvé par arrêté Royal du 20/11/1981, le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural ;

Attendu que cette demande est conforme aux dispositions de l'article D.II.25 définissant cette zone ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement ;

Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien, de lotissement dûment autorisé par le Collège Communal ;

Attendu que le bien est situé en zone d'assainissement autonome au PASH Meuse-aval ;

Attendu qu'une annonce de projet a été réalisée du 22/10/2021 au 05/11/2021 (affichage le 15/10/2021) en application de l'article R.IV.40-2 du CoDT et conformément aux dispositions de l'article D.VIII.6 du CoDT ;

Attendu qu'au terme de cette annonce de projet, nous n'avons reçu aucune remarque ;

Vu l'avis de la Cellule GISER émis en date du 28/10/2021 (réceptionné en date du 05/11/2021) et libellé comme suit :

« AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS

Motivation

L'analyse du dossier transmis et des données disponibles met en évidence les éléments suivants:

- des axes de concentration du ruissellement sont cartographiés à proximité du projet;*
- les écoulements pourraient notamment traverser la parcelle de la voirie vers l'arrière du jardin;*
- l'habitation sera positionnée au niveau de la voirie;*
- des remblais seront effectués autour de l'habitation.*
- les remblais latéraux auront tendance à reporter les écoulements traversant actuellement la parcelle sur les fonds voisins.*

Compte tenu de ces éléments notre avis est favorable sous conditions:

- rehausser l'habitation afin de positionner le REZ au minimum à 20cm au-dessus du niveau de la voirie;*
- limiter les remblais à l'emprise de la construction et à son accès. Les remblais latéraux doivent être évités afin de maintenir le libre passage des écoulements vers l'arrière de la parcelle sans les reporter sur les fonds voisins. »*

Vu l'avis de la Zone de Secours Hesbaye émis en date du 26/10/2021 (réceptionné en date du 04/11/2021) et libellé comme suit :

*« Le Service de Prévention de la zone de secours a examiné les plans (1 feuille) dressés par Mme Matagne P., architecte, quai Orban 16 bte 82 à 4020 Liège pour le compte de ...
... de l'aménagement repris en objet.*

Suite aux informations reçues par architecte, nous avons considéré

Construction d'une maison unifamiliale avec un local professionnel, bâtiment bas R+1.

Les prescriptions établies ci-dessous sont fondées sur base des plans transmis et en tenant compte des mesures de prévention contre l'incendie mentionnées et figurées sur les plans. Elles peuvent être éventuellement remises en cause ou complétées sur base d'éléments non portés à notre connaissance.

Afin d'assurer à ce bâtiment une bonne sécurité relative contre l'incendie et la panique, il y a lieu de se conformer au règlement incendie de la zone de secours Hesbaye adopté en séance du conseil de zone du 09 juin 2016, à la loi du 04 août 1996 relative au bien-être au travail ainsi qu'à l'ensemble de ses arrêtés (Code du bien-être au travail du 28 avril 2017), à l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements et notamment aux mesures suivantes

1. L'installation électrique sera conforme au RGIE et sera réceptionnée par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, P.M.E., Classes Moyennes et Energie.

2. Le logement sera équipé d'une détection automatique d'incendie conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.

Tel que défini, ce projet est conforme aux normes de sécurité relative contre l'incendie et l'explosion pour autant qu'il soit réalisé conformément au plan. »

Considérant que conformément à l'article D68§1er du livre 1er du Code de l'Environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, 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 D66. du livre 1er du Code de l'environnement ;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet ;

Vu l'argumentaire de l'architecte repris dans le cadre 6 (options d'aménagement et parti architectural du projet) de l'annexe 4 ;

Vu le test de percolation favorable réalisé en date du 05/08/2021 par le bureau « SOLOR » qui prévoit bien une infiltration des eaux usées traitées et des eaux pluviales ;

Attendu que, compte tenu de leurs natures différentes, il serait opportun de séparer les eaux épurées et les eaux pluviales ; Chaque ouvrage infiltrant devra être correctement dimensionné en fonction de la vitesse d'infiltration du sol et, pour les eaux pluviales, sur base d'une pluie d'une récurrence de 25 ans et d'une durée de 2 heures.

Vu l'avis favorable du Fonctionnaire délégué émis en date du 29/12/2021 (réceptionné en date du 04/01/2022) et libellé comme suit :

« Vu le contenu du formulaire de la demande de permis (annexe 4) ;

Vu les plans et documents immatriculés en mes services en date du 07/10/2021 ;

Considérant que le projet est implanté entièrement au sein de la zone d'habitat à caractère rural ; que celui-ci est conforme à la destination de la zone telle que fixée par l'article D.11.25. du Code ;

Vu le reportage photographique en ma possession ;

Vu le contexte urbanistique et paysager dans lequel le projet vient s'inscrire ;

Considérant qu'il faut tenir compte de ce contexte dont la typologie, le gabarit, les teintes, les zones de recul et alignement font parties ;

Considérant que la prise en considération du contexte permet d'apprécier de la bonne intégrité du projet et de la cohérence générale à l'échelle de la rue et/ou du quartier ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une habitation unifamiliale de gabarit R+1+T avec une toiture à double versants égaux; qu'un décrochement est prévu à l'arrière au niveau de la cuisine et du séjour; qu'un volume secondaire à toiture plate accueillera un garage ; que le parement sera en brique de ton rouge sans joint et en bardage en bois de ton naturel légèrement grisé, que la couverture sera en tuiles de ton gris anthracite et les menuiseries de ton gris foncé ;

Considérant que le projet prévoit également une annexe derrière l'habitation unifamiliale qui accueillera un atelier, un auvent et des espaces de rangement; qu'il sera de gabarit R+T avec toiture à double versant avec un parement et une couverture identique à ceux prévus pour l'habitation ;

Vu l'implantation du projet à construire sur la parcelle ;

Considérant que le volume principal sera implanté à une distance de 12,8 m de la limite de la parcelle et que le volume secondaire sera à une distance de 8,0 m ;

Considérant que le volume principal du n°32 de la rue de Lermogne est implanté à environ 9,6 m ;

Considérant qu'il est primordiale de préserver une cohérence dans l'alignement au sein du même rue, que dès lors, l'implantation du projet devra être adapté ;

Considérant que le volume principal sera implanté endéans les 9,5 mètres par rapport à la limite parcellaire ; que cette modification permettra toujours le stationnement devant l'habitation ;

Vu les plans, et plus particulièrement, la différence entre le niveau naturel et projeté ;

Considérant que le projet prévoit un remblai sur une majeure partie de la parcelle, or, le terrain existant est relativement plane; que des talus au niveau des limites cadastrales latérales sont prévus ;

Considérant que cette gestion des terres excédentaires n'est pas considérée comme pertinente et qu'il faut prendre en compte que les parcelles voisines du présent projet pourront être urbanisées dans le futur ;

Considérant que l'implantation du projet doit être revu et s'adapter au mieux au terrain naturel ;

Vu le gabarit et la typologie projeté, que ceux-ci sont en adéquation avec le cadre bâti existant ;

Considérant que le projet prévoit un parement de ton rouge sans joint; que cette typologie n'est pas présente dans la rue de Lermogne ; que les constructions existantes sont majoritairement de ton rouge-brun ou rose-beige avec des joints blanc crème ;

Considérant qu'il est opportun d'adapter la couleur du parement et du joint projetés pour une meilleure concordance avec le cadre bâti existant ;

Considérant que le projet prévoit des ouvertures à tendance verticale, qu'il se rapproche du cadre bâti traditionnel encore présent à proximité du projet ;

Considérant que les ouvertures sur les façades latérales seront en biseau; que cette typologie d'ouverture n'est pas présente dans le cadre bâti existant ;

Considérant que l'annexe sera construite à environ 50 mètres par rapport à l'axe de la voirie; que le bâtiment fait 7,2 m sur 20 m ; qu'il est implanté à 15,3 m par rapport à la façade arrière de l'habitation ;

Considérant la localisation de l'annexe, que cette dernière fermera la vue sur le paysage agricole et nécessite la création d'un accès latéral à gauche de l'habitation pour l'accès de petits utilitaires participant à imperméabiliser davantage la parcelle ;

Considérant que l'emplacement et la configuration de cette annexe tend à être revu; que la suppression de l'auvent et le regroupement des deux espaces utilitaires de cette annexe permettrait de préserver une partie de la vue paysagère et de limiter l'imperméabilisation du sol ;

Considérant que le carport a une toiture d'un seul versant accolé à l'annexe ;

Considérant qu'il est préférable de faire une toiture plate adoptant le même caractère que le volume secondaire de l'habitation ou de prolonger la toiture à double versants de l'annexe pour avoir un bâtiment homogène et de même typologie ;

Vu les circonstances urbanistiques et locales ;

Pour les motifs précités,

Émet un avis favorable au projet présenté, sous réserve de :

- Des plans modificatifs prenant en compte les remarques précitées devront être déposées auprès de l'administration concernée ;
- Respecter les conditions reprises dans le rapport du Collège communal, à savoir, que les eaux épurées et les eaux pluviales devront être envoyées dans des ouvrages infiltrant différents ;
- Respecter les conditions reprises dans les avis de la Zone de secours 1 et du SPW ARNE — Cellule GISER ;
- Évacuer les déblais issus des travaux selon la filière agréée ;
- Se conformer au Code de l'Eau en vigueur concernant la gestion des eaux usées et pluviales ; »

Vu l'implantation de l'habitation sise au numéro 32 de la rue de Termogne qui est d'environ 9,60 ;

Attendu que l'implantation proposée par l'auteur de projet est de 8,03 m pour le volume secondaire ; que ce type d'implantation permet un stationnement aisé des véhicules devant le volume garage tout en préservant une cohérence dans l'alignement de la rue ;

Vu la composition des façades qui se veut sobre ;

Attendu que la composition des façades présente une dominante verticale dans les baies ; que les baies en biseau sont situées sur les façades latérales et apporte une touche de modernité à l'ensemble de la construction tout en s'intégrant au site bâti ;

Attendu que, pour diminuer un éventuel risque d'inondation de l'habitation par ruissellement, il serait opportun que le niveau de la future habitation soit adapté de sorte à ce que le garage se situe à + 20cm par rapport au niveau le plus haut du centre de la voirie (niveau du centre de la voirie pris au point le plus haut de la parcelle) ;

Attendu que, pour éviter de reporter les écoulements traversant actuellement la parcelle sur les fonds voisins, il serait opportun de limiter les remblais à l'emprise de la construction et à son accès. ; que les remblais latéraux doivent être évités afin de maintenir le libre passage des écoulements vers l'arrière de la parcelle sans les reporter sur les fonds voisins ;

Attendu que dès lors, l'accès à l'annexe arrière situé à gauche de l'habitation devrait être situé au niveau du terrain naturel ; De même, la zone située entre la future construction et la limite parcellaire gauche devrait être située au niveau du terrain naturel ;

Attendu que, pour permettre la réalisation d'un éventuel trottoir, il serait opportun de réaliser une cession d'un bande de terrain pour obtenir un accotement comme défini au plan (couleur orange) ; Le domaine public devra également être reprofilé avec une pente transversale de 2% maximum ;

Attendu que par son implantation et sa composition, l'annexe sise à l'arrière est de nature à s'intégrer au contexte urbanistique bâti et non bâti à l'échelle de la rue et du quartier ; que la réalisation de cette annexe à l'arrière de la future habitation ne sera que peu préjudiciable en terme de vue sur le paysage agricole sauf peut-être pour le demandeur lui-même ;

Vu les briques de parement proposées par le demandeur, à savoir « **Wienerberger Belle époque de Mons** » mise en œuvre avec un joint ;

A l'unanimité ,

DECIDE :

Article 1^{er} : - Le permis d'urbanisme sollicité par : _____ est octroyé.

1° respecter les conditions suivantes :

- **L'avis de la Zone de Secours du 26/10/2021 est de stricte application ;**
- **L'avis de la Cellule GISER en du 28/10/2021 est de stricte application ;**
- **Le parement mis en œuvre sera une brique de parement de teinte rouge-brun foncé non nuancé ; La brique « Wienerberger Belle époque de Mons » est validée ;**
- Une cession à titre gratuit d'un bande de terrain devra être réalisée de façon à situer la nouvelle limite du domaine public comme défini au plan (couleur orange) ; Le domaine public devra également être reprofilé avec une pente transversale de 2% maximum ;
- Une zone de parcage extérieure (minimum 2 véhicules) située en domaine privé (ne pouvant pas être séparée du domaine public par une clôture ou par toutes autres entraves) devra être aménagée ; l'aménagement de cette zone sera réalisé en même temps que le terrassement des fondations de l'habitation ;
- Le niveau 0.00 de l'habitation sera situé à + 20cm par rapport au niveau le plus haut du centre de la voirie face à l'habitation (le niveau du centre de la voirie sera pris au point le plus haut de la parcelle) ;
- **Hormis l'habitation et le volume annexe arrière et leurs abords directs, le niveau naturel du sol sera respecté au plus près ;**
- **L'accès à l'annexe arrière situé à gauche de l'habitation sera situé au niveau du terrain naturel ;**
- **La zone située entre la future construction et la limite parcellaire gauche sera située au niveau du terrain naturel ;**
- Dans l'année de l'achèvement du gros-œuvre, la parcelle sera clôturée avec des haies et arbres d'essences régionales (circulaire ministérielle du 14.11.2008 - Moniteur Belge du 10.02.2009) ;
- Le revêtement de sol des accès doit être en matériau perméable à l'eau (gravier, pavés en béton à engazonner, etc.) et ne peut en aucun cas être réalisé avec de l'asphalte ou du béton ;
- Le bien sera équipé d'une station d'épuration individuelle ; Celle-ci sera suffisamment dimensionnée par rapport à sa capacité d'accueil ;
- L'évacuation du trop-plein du système de traitement des eaux sera envoyé vers un drain de dispersion et pas vers la canalisation en voirie comme prévu au plan ;
- Une citerne d'eau de pluie sera installée et celle-ci aura une capacité de minimum 15.000L ;
- L'évacuation du trop-plein de la citerne d'eau de pluie sera effectuée vers un drain de dispersion et pas vers la canalisation en voirie ;
- Les eaux épurées et les eaux pluviales devront être envoyées dans des ouvrages infiltrants différents.
- Les terres résultants des différents terrassement de l'habitation et des abords seront évacuées dans un délai de maximum 2 ans ;
- Un reportage photographique du placement de la citerne d'eau de pluies et du système de traitement des eaux usées ainsi que de la réalisation des drains de dispersion sera fourni au Service technique communal avant la première occupation du bien (avec une preuve de la capacité des citernes et des drains) ;
- L'ensemble de ces conditions sera réalisé au plus tard endéans un délai de 2 ans à dater de la notification du présent permis.

2° Les travaux projetés étant situés en zone d'assainissement autonome au PASH Meuse-aval, la construction devra être équipée d'une station d'épuration individuelle ;

3° L'évacuation des eaux pluviales et des eaux épurées se fera vers un drain des dispersions suffisamment dimensionné (voir test de percolation) et ce, conformément au §4 de l'article R.277 du règlement Général d'Assainissement (RGA) ;

4° Une caution de 1500 € sera réalisée au profit de la Commune de Faimés (voir modalité de versement sur le document en annexe) pour garantir la bonne réalisation des charges et conditions dont entre autres la réalisation des systèmes de traitement des eaux usées et d'évacuation des eaux pluviales ; Cette caution sera réalisée dans un délai de 1 mois à dater de la notification du présent permis et au plus tard avant le contrôle d'implantation ; Cette caution pourra être restituée uniquement après la fourniture au service urbanisme (urbanisme@faimés.be) et au service travaux (travaux@faimés.be) d'un reportage photographique reprenant les éléments suivants (liste non exhaustive) :

- Un état des lieux du domaine public avant le début des travaux sur toute la largeur de la parcelle (voirie, trottoirs, accotement,...).
- Placement de la micro-station (avec son étiquette de capacité).
- Réalisation du drain de dispersion du trop-plein de la micro-station d'épuration (avec preuve du dimensionnement) et son raccordement à la micro-station.
- Placement de la citerne d'eau de pluie (avec son étiquette de capacité).
- Réalisation du drain de dispersion du trop-plein de la citerne d'eau de pluie (avec preuve du dimensionnement) et son raccordement à la citerne d'eau de pluies.
- Réalisation des terrassements conformément aux impositions du présent permis.

4° L'adresse de la future habitation portera le n°24 de la rue de Termogne ;

5° Sauf prescriptions contraires, les clôtures végétales seront réalisées avec une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales, telles que précisées par la circulaire ministérielle du 14.11.2008 relative à la plantation d'essences régionales en zone rurale et les mesures favorisant ces plantations en clôture

6° Sauf prescriptions contraires, les chemins d'accès et aires de manœuvre seront réalisés en matériaux perméables aux eaux de ruissellement tels que pavés de pierre ou de béton, graviers, dalles béton-gazon..., la teinte des matériaux s'harmonisant aux matériaux de parement du volume de référence.

7° Sauf prescriptions contraires, les plantations seront effectuées en conformité avec les dispositions du Code Civil et du Code rural. En outre, les arbres à hautes et moyennes tiges seront distants de 5 mètres au moins de l'emprise de construction et de tout autre édifice.

8° le fait de respecter les présentes prescriptions ne dispense pas de l'obtention d'un permis d'urbanisme pour les travaux y soumis.

9° S'il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une transformation impliquant le renouvellement complet ou partiel du matériau d'élévation, présenter l'échantillon au service de l'Urbanisme.

10° les travaux de constructions nouvelles ou d'extension des constructions existantes ne peuvent débuter qu'après réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis, dressé par les soins du Collège Communal. Le demandeur devra solliciter l'Administration Communale pour procéder à l'indication de l'implantation 30 jours calendrier avant le démarrage du chantier.

11° afficher l'avis joint à ce permis (indiquant que le permis a été délivré) avant le début des travaux, et durant toute la durée de ceux-ci.

12° obtenir l'accord écrit du Bourgmestre (rue A. Braas n°13 à 4317 Faimés) en cas d'occupation du domaine public ;

13° au moins 8 jours avant l'ouverture du chantier, fournir au Service communal technique des Travaux (Monsieur RASE Ludovic – 019/33,98,69, rue A. Braas 13 à 4317 Faimés, ou ludovic.rase@faimés.be), **un état des lieux du domaine public** réalisé sur base de photos ; à défaut de recevoir ce document dans le délai précité, la voirie, ainsi que les trottoirs, seront réputés en parfait état ;

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué,

A FAIMÉS, le 10/01/2022 ;

Par le Collège Communal,

Po

La Directrice Générale,
Jacques Véronique



Le Bourgmestre,
Cartuyvels Etienne

