

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Objet : URBANISME - Permis d'urbanisme - Transformation d'une grange en logement - Rue Wérihet futur n° 9 - Octroi conditionnel - Décision

Le Collège communal,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et plus particulièrement l'article L1123-23;

Vu le Code du Développement Territorial en vigueur ;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétales et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1er du Code du droit de l'environnement ;

Considérant la demande de permis d'urbanisme introduite le 20 janvier 2021 par _____, pour la transformation d'une grange en logement rue Wérihet, sur des parcelles cadastrées Villers-le-Bouillet, 2ème Division Warnant-Dreye, section B, n° 390f, 389b et 391f pie ;

Considérant que la demande complète a fait l'objet d'un accusé de réception envoyé en date du 8 février 2021 en application de l'article D.IV.33 du Code ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la demande ne requiert pas l'avis du Fonctionnaire Délégué pour le motif suivant : il existe une CCATM (Commission Consultative en Aménagement du Territoire et en Mobilité) et un S.D.C. (Schéma de Développement Communal) sur le territoire communal;

Considérant que le Collège Communal est l'autorité compétente pour statuer sur cette demande ;

Considérant qu'en application de l'article R.IV. 35 du CoDT, l'Administration a sollicité divers avis;
Considérant qu'au regard de l'article R.IV. 40-2§1er, 2° (profondeur du bien par rapport à l'alignement et par rapport à l'arrière des bâtiments voisins), le dossier a été soumis à une annonce de projet;
Que celle-ci s'est tenue du 10 février au 2 mars 2021 (observations pouvant être émises du 15 février au 2 mars 2021);
Considérant que celle-ci n'a suscité aucune observation;

Considérant que le délai imparti au Collège communal pour notifier sa décision était de 75 jours à dater de l'envoi de l'accusé de réception complet conformément à l'article D.IV.46, 2° du Code;
Considérant que ce délai a été prorogé par décision du Collège communal du 13 avril 2021;

Attendu que le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de HUY-WAREMME approuvé par AR du 20.11.1981 ; que l'objet de la demande est conforme aux dispositions de l'article D.IV.25 du CoDT ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat à caractère villageois périphérie au Schéma de Développement Communal adopté par le Conseil communal en date du 08.11.2011 et entré en vigueur le 05.05.2012 ; que le projet est conforme aux dispositions du SDC ; qu'il est également repris dans un périmètre à vocation patrimoniale;

Considérant que le bien n'est pas repris en couleur "pêche" sur la cartographie BDES relative à la gestion et à l'assainissement des sols ;

Considérant que le projet est situé en zone mauve sur la nouvelle cartographie archéologique du Code du Patrimoine de la Région wallonne ;

Qu'il est repris en zone bleue sur la carte archéologique wallonne avec existence avérée de traces archéologiques ;

Qu'il est également partiellement repris en zone de phénomènes karstiques par présence de craie du crétacé en sous-sol ;

Qu'un axe de ruissellement fort traverse la parcelle;

Que le bien est repris en zone d'aléa d'inondation faible;

Considérant l'existence, à l'arrière du bien, d'un sentier repris à l'atlas des chemins vicinaux;

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu le Code de l'Eau et ses modifications ;

Vu le règlement général d'assainissement, notamment les articles R.277 et R.279 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) ;

Considérant les dispositifs, microstation d'épuration et citerne d'eau de pluie de 10.000 litres prévus en vue de la gestion des eaux ;

Considérant que la microstation devra être remplacée par une fosse septique toutes eaux ;

Considérant que selon l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 01/12/2016 modifiant le livre II du Code de l'Eau, les eaux de pluie sont évacuées :

1. prioritairement dans le sol par infiltration ;
2. en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ;
3. en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, en égout ;

Considérant que l'évacuation des eaux usées est prévue dans l'égout ;

Qu'il y a cependant lieu de vérifier l'existence d'une canalisation à l'endroit considéré;

Vu les dispositions du code de l'eau, lequel impose le rejet des eaux de pluie vers un drain de dispersion ;

Considérant que la demande d'avis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

Considérant que l'article 16 du 10 novembre 2006 modifiant le livre 1er du code de l'environnement dispose que pour les demandes de permis introduites avant l'entrée en vigueur de ce décret, soit le 4 décembre 2006, «l'autorité compétente au sens de l'article D.49, 1°, à peine de nullité de sa décision mais sans préjudice du pouvoir de réformation de l'autorité compétente sur recours, statue explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2 et, dans l'affirmative, refuse le permis demandé»;

Considérant qu'au sens de la disposition précitée, la présente demande de permis a été introduite le 20 janvier 2021; qu'il s'ensuit que l'article 16 est applicable, en l'espèce ;

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, du Livre 1er du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; qu'une étude d'incidences n'est donc pas requise ;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000 ;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines moyennant mise en œuvre d'un système d'épuration adéquat ;

Considérant que le Collège Communal est l'autorité compétente pour statuer sur cette demande ;

Considérant que la Commune dispose d'une CCATM ; que le Collège communal n'a pas jugé opportun de lui soumettre le dossier ;

Considérant l'avis émis par l'AWaP en date du 9 mars 2021 sous les références

SPW/TLPE/AWaP/DOZE/JML/pg/re210282/2102945 libellé comme suit :

"Suite à l'examen du dossier transmis il s'avère que rien ne s'oppose, du point de vue archéologique, à la réalisation du projet. Aucune clause archéologique ne doit être intégrée au permis éventuel.

Cependant, en l'absence de fouille préventive exhaustive du terrain, les dispositions prévues par le CoPat (Titre VIII, Chap. II, Art.40) et relatives au signalement obligatoire de toute découverte archéologique fortuite demeurent à fortiori d'actualité";

Considérant l'avis émis par le SPW-DGO3 - Cellule GISER reçu le 15 mars 2021, référencé GISER/2021/1023 et libellé comme suit :

"Vous trouverez ci-après l'avis de la **Cellule GISER** concernant le risque pour les personnes, les biens et l'environnement lié au ruissellement concentré en rapport avec le projet.

Type de permis : permis d'urbanisme Objet : Transformation d'une grange en une habitation Demandeur :

Localisation du projet : Rue Wérihet 4530 Villers-le-Bouillet Parcelle(s) cadastrale(s) : Div. 2, Sect. B, n° 390F, 389B, 391 Fpie

Motivation

A la lecture des éléments mis à disposition (plans) et des données disponibles:

1. Exposition du bâtiment au ruissellement

Le bâtiment existant se trouve dans un contexte sensible du point de vue du ruissellement :

- La parcelle cadastrale se trouve au pied d'un bassin versant reprenant les eaux sur environ 40 hectares (modèles ERRUISSOL correspondant à un bassin versant 'nu'). Un axe naturel de concentration du ruissellement est repris en tant qu'aléa d'inondation par ruissellement de niveau élevé;
- Le tracé du ruissellement est confirmé pour l'essentiel par le modèle LIDAXES, lequel tient compte du caractère bâti du bassin versant ;

- Le ruissellement alimente une zone en aléa d'inondation par débordement comprenant l'habitation;

Les dispositions envisagées prévoient de transformer la grange existante en habitation. La façade droite du bâtiment ne comprendra aucune ouverture orientée vers l'amont. Toutefois le niveau intérieur sera aligné sur le niveau du terrain extérieur, ce qui constitue un point de vulnérabilité.

Au vu du contexte le projet de transformation du bâtiment ne modifie pas l'exposition au risque d'inondation par ruissellement. Il conviendrait toutefois, vu le changement d'affectation, de se prémunir davantage de ce risque en surélevant davantage le niveau intérieur du rez-de-chaussée.

2. Le projet n'implique pas d'imperméabilisation de nouvelles surfaces. Les eaux de toitures seront reprises dans une citerne de 10.000 l. Les plans accompagnant la demande d'avis ne mentionnent cependant pas de dispositif d'ajutage permettant de maintenir un volume de temporisation disponible en cas d'orage.

Le projet ne semble pas induire une aggravation de la servitude d'écoulement sur les fonds inférieurs. Il est toutefois recommandé de consulter le gestionnaire du réseau d'égouttage afin de vérifier la capacité du réseau. En cas d'insuffisance il sera recommandé d'intégrer un dispositif d'ajutage dans la citerne afin de garantir un volume de temporisation en cas de pluie d'orage.

Compte tenu des éléments décrits ci-dessus, la Cellule GISER émet un avis FAVORABLE SOUS CONDITIONS.

Condition:

1. Surélever le niveau du rez-de-chaussée de minimum 1 marche (18 cm)

Il est pas recommandé de prévoir des aménagements extérieurs destinés à prévenir toute entrée accidentelle d'eaux de ruissellement depuis l'amont vers le bâtiment en cas de pluie d'orage et permettant de conduire en surface et de manière sécurisée les éventuelles eaux de ruissellement une fois entrées sur la parcelle, sans impact pour l'habitation (par exemple chenal de conduite du ruissellement, etc)

NB: Le bâtiment étant en zone d'aléa d'inondation par débordement, l'avis du gestionnaire du cours d'eau est également requis.

NB: Pour plus d'information sur l'intégration du risque lié au ruissellement, nous attirons à l'attention du porteur de projet l'existence de la récente publication

« Vademecum Risque d'inondation par ruissellement et urbanisme » disponible sur www.giser.be
La Cellule GISER reste à votre disposition via son site internet et sa rubrique « FAQ urbanisme » (<https://www.giser.be/wallonie-ruissellement-urbanisme/>);

Vu l'avis émis par le Service Prévention de la Zone de Secours HEMECO en date du 7 mars 2021 sous les références Dossier 14436 libellé comme suit :

"Le Bureau Prévention de la Zone de Secours HEMECO a contrôlé les plans, (11 feuilles) dressés par l'architecte Philippe Legrand Rue de Wanzoul No 88 à 4520 Vinalement, pour le compte de Monsieur Dol Maxime demeurant Av de l'Industrie No 68 à 4500 Tihange, de l'aménagement repris en objet.

PREAMBULE

Il s'agit de la transformation d'une grange en une maison unifamiliale 4 façades (R+1).

Le rez de chaussée est un garage et l'espace de vie se trouve au dessus.

Aucun espace professionnel n'est renseigné.

LEGISLATION

Afin d'assurer à ce bâtiment une bonne sécurité relative contre l'incendie et la panique, il y a lieu de se conformer :

- à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements,
 - à l'article 23 de l'Arrêté Royal du 08 novembre 1967 et les Circulaires Ministérielles du 14 octobre 1975, du 6 mars 1978 et du 9 mars 1982 concernant les ressources en eau pour l'extinction des incendies,
 - au Règlement Incendie de la Zone de Secours HEMECO (disponible dans votre administration communale)
- aux plans d'urbanisme reçus.

et notamment aux mesures suivantes :

1. Accessibilité

L'accès au bâtiment doit être assuré en tout temps et l'allée y menant sera dégagée sur une largeur minimale de 2,5 mètres.

2. Détection incendie

Tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins :

- un détecteur optique de fumée pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation ;
- deux détecteurs optique de fumée pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation dont la superficie utile telle que définie par l'article 1er, 19, du Code est supérieure à 80 m² ;

Ces appareils sont de type optique de fumée, conformes à la EN 14604 et seront certifiés par le marquage CE ou par un organisme de certification, accrédité par le système belge d'accréditation ou reconnu par ce dernier.

3. Installation électrique

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.

4. Ressources en eau

Conformément à la Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975, relative aux ressources en eau pour l'extinction des incendies, on trouvera, à moins de 200 mètres de l'entrée du bâtiment, une borne d'incendie du type BH 80 conforme à la NBN S21-019 (ou à défaut une bouche d'incendie conforme à la NBN S21-034) capable de débiter au minimum 20 m³ / h et ce pendant deux heures.

CONCLUSION

Suite à l'analyse des plans, nous émettons un avis **FAVORABLE CONDITIONNEL**. En effet, la conformité de ce projet ne sera rencontrée que s'il est réalisé moyennant le strict respect des normes en vigueur et des prescriptions reprises dans ce rapport." ;

Considérant l'avis émis par le Service communal Travaux-Entretien en date du 28 janvier 2021;
Que d'après les données cartographiques, il semble qu'une canalisation soit représentée à l'arrière du bien et qu'un raccordement est possible ;

Considérant l'avis de la Division du Patrimoine a été sollicité en date du 9 février 2021; que son avis n'a pas été communiqué dans les délais requis, qu'il est dès lors réputé favorable par défaut au regard de l'article D.IV. 37 du Code;

Considérant l'existence d'une servitude de passage représentée sur le plan d'implantation; que cette servitude garantit l'accès au bien, tant pour les véhicules privés que pour les éventuels services de secours ;

Considérant le coefficient de biotope par surface atteignant une valeur de 0.77 qui répond aux dispositions du Schéma de Développement communal;

Vu l'analyse du dossier par le Conseiller en Aménagement du Territoire et en Urbanisme et la Conseillère en Environnement;

Vu la situation du bien, au centre du village de Warnant-Dreye, à l'extrémité d'une voie sans issue présentant une largeur limitée ;

Considérant que le projet vise la transformation et la réaffectation d'une ancienne grange en un hangar au rez-de-chaussée et en appartement au premier étage ;

Considérant que l'unique extension consiste en une terrasse sur pilotis, à hauteur du premier étage ; qu'il n'y a pas d'augmentation de l'emprise du volume bâti ;

Considérant que le projet induit le percement de baies de portes et fenêtres dans toutes les élévations du volume ; que ces baies respectent les dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que le projet permet le maintien d'un bâtiment ancien caractéristique des centres villageois ruraux ;

Vu les matériaux prévus pour les parements, notamment le maintien de la brique ancienne et partiellement du bardage en bois de ton naturel ; que la toiture serait de teinte grise foncée ; que ces matériaux permettent une bonne intégration du projet dans l'environnement bâti alentour et la conservation du cachet du bâtiment ancien ;

Considérant que le projet peut donc être considéré comme un bon aménagement des lieux ;

Considérant toutefois l'avis émis par la Cellule GISER, lequel préconise de remonter le niveau du rez-de-chaussée d'une marche, soit 18 centimètres, afin de protéger le bâtiment d'éventuelles inondations ;

Considérant que les pièces habitables sont exclusivement situées au premier étage ; que le rez-de-chaussée est utilisé comme hangar / garage pour les véhicules et le stockage inhérent à l'activité professionnelle du Maître d'Ouvrage ;

Considérant que seuls le hall d'entrée et la cage d'escalier sont situés au rez-de-chaussée ;

Vu la hauteur sous plafond importante au rez-de-chaussée, laquelle permettrait de remonter le niveau du hall d'entrée des 18 centimètres requis ;

Considérant que la partie "hangar" ne serait alors pas préservée du risque d'inondation ; que la plantation d'une haie périphérique avec double pieds en quinconce et la mise en oeuvre d'avaloirs devant les portes de garage pourraient être des mesures palliatives importantes dans le cadre de la transformation ;

Considérant la zone de parking réalisée en empiérement sur la parcelle privée permettant de stationner au moins deux véhicules ;

Dès lors ;

Vu ce qui précède ;

Après en avoir délibéré ;

DECIDE :

Article 1^{er} : DE DELIVRER CONDITIONNELLEMENT le permis d'urbanisme BC202100002, sollicité par [nom] pour la transformation d'une

grange en logement rue Werinet, sur des parcelles cadastrées Villers-le-Bouillet, 2ème Division Warnant-Dreye, section B, n° 390f, 389b et 391f pie ;

moyennant le respect des conditions suivantes :

- respect strict de l'avis émis par la Zone de Secours HEMECO;
- obligation de signaler toute découverte archéologique fortuite auprès de l'archéologue provincial (M/ LEOTARD 04/229.97.11);
- une haie d'essences locales (2/3 de mellifères) sera plantée pour compléter le pourtour de la parcelle dès la prochaine saison propice aux plantations (automne 2021) ; Cette haie doit être plantée en double

épaisseur avec les pieds en quinconce ;

- l'eau de pluie sera réutilisée au sein du bâtiment (sanitaires, arrosage, ...) ;
 - le trop-plein de la citerne d'eau de pluie sera rejeté en drains de dispersion sur la parcelle privée ;
 - la microstation sera remplacée par une fosse septique toutes eaux ;
 - une demande de raccordement au réseau d'égouttage sera introduite auprès du service communal Travaux-Entretien ;
 - **afin de répondre à l'avis émis par la Cellule GISER : Surélever le niveau du hall d'entrée de 18 cm, soit une marche supplémentaire et installer des grilles d'avaloirs devant les portes de garage ;**
- Il est également recommandé de prévoir des aménagements extérieurs destinés à prévenir toute entrée accidentelle d'eaux de ruissellement depuis l'amont vers le bâtiment en cas de pluie d'orage et permettant de conduire en surface et de manière sécurisée les éventuelles eaux de ruissellement une fois entrées sur la parcelle, sans impact pour l'habitation (par exemple chenal de conduite du ruissellement, etc),

NB: Le bâtiment étant en zone d'aléa d'inondation par débordement, l'avis du gestionnaire du cours d'eau est également requis.

NB: Pour plus d'information sur l'intégration du risque lié au ruissellement, nous attirons à l'attention du porteur de projet l'existence de la récente publication

« **Vademecum Risque d'inondation par ruissellement et urbanisme** » disponible sur www.giser.be

Article 2 : L'habitation portera le n° 9 rue Wérihet ;

Article 3 : Le demandeur doit se conformer aux dispositions du Code jointes au présent permis et notamment en matière de notification du début des travaux, de vérification d'implantation et d'affichage du permis. Il avertira le service Cadre de vie lorsque les chaises et ficelles seront placées sur le terrain (l'ensemble des volumes devra être matérialisé sur place) afin que le bureau chargé de la vérification d'implantation puisse s'acquitter de sa mission ; les frais relatifs à cette mission lui seront facturés conformément au règlement communal sur les redevances en matière d'urbanisme voté au Conseil communal en date du 6 septembre 2017.

Article 4 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, à l'architecte, au Fonctionnaire délégué pour l'exercice éventuel de leur droit de recours (les modalités du recours sont indiquées dans les dispositions CoDT annexées au présent permis et en faisant partie intégrante) ainsi qu'aux instances consultées.

A Villers-le-Bouillet, le 11 mai 2021,

POUR LE COLLEGE :

Le Secrétaire,
Benoît VERMEIREN

Le Président,
François WAUTELET

Le Directeur général

Benoît VERMEIREN

POUR EXTRAIT CONFORME,
Villers-le-Bouillet, le 19 mai 2021



Le Bourgmestre ff

Jean-François RAVONE