



013486000003497

Province de Liège  
Arrondissement de Verviers  
**COMMUNE DE PEPINSTER**



Commune de  
**Pepinster**

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX  
DELIBERATIONS  
DU COLLEGE COMMUNAL  
SEANCE DU 08 AVRIL 2025**

**Présents :**

M. Philippe GODIN, Bourgmestre - Président;  
M. Amaury EVRARD, M. Michel LEGRAND, Mme Ipek KESKIN, Mme Chantal SYBEN, Échevins;  
M. Alex BAIVERLIN, Président du CPAS;  
Mme Florence DOPPAGNE, Directrice Générale;

**Objet : URBANISME - 874.1-2025-008 DP – Bureau d'Architecture Hugues Bailly pour Mr [REDACTED] - rue Campagne - construction d'une habitation unifamiliale – Demande de principe**

**LE COLLEGE COMMUNAL**

Vu la demande introduite en date du 15/10/2024, par le Bureau d'Architecture Hugues Bailly demeurant à 4860 - Pepinster, Route de Peléeheid, 10b pour Monsieur [REDACTED] concernant un bien situé rue Campagne à 4860 - Pepinster, cadastré 4e division, section B, n° 390 A et portant sur la construction d'une habitation unifamiliale ;

Considérant que le bien est situé en partie en zone d'habitat à caractère rural et en partie en zone agricole du Plan de secteur de Verviers-Eupen ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre qui reprend celui-ci en partie en zone d'assainissement collectif et hors zone d'assainissement ;

Considérant que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis d'urbanisation ;

Considérant que le bien est situé sur le territoire communal où s'applique un guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (Art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;

Considérant que le bien est situé sur le territoire communal où s'applique un guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (Art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;

Considérant que le bien est concerné par la carte des axes de concentration LIDAXES, en zone d'incertitude de variations possibles du tracé ;

Considérant que le bien est situé en zone de phénomènes karstiques (formations carbonatées) à la carte des Thématiques du sous-sol wallon ;

Considérant que le bien se situe dans une zone de haies remarquables à la carte Arbres et Haies remarquables (AHREM) du Géoportail de Wallonie ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'une habitation unifamiliale ; qu'elle sera implantée en contre-haut des habitations voisines existantes ;

Considérant cette parcelle se situe en fin de trame bâtie et que cette voirie traverse ensuite une large zone agricole avant de rejoindre le centre de Wegnez ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la gestion des eaux usées et des eaux de pluie ; que cette voirie n'est pas équipée d'un égout public ;

Considérant que la voirie est étroite, en moyenne 3 mètres de large sur la longueur de la parcelle concernée à l'Atlas des Chemins Vicinaux de Wegnez, chemin n° 15 ;



Vu l'avis du Service Travaux/Développement du 24/03/2025 libellé comme suit :

"...

*L'avis fait suite aux échanges préalables avec le service (avis du 6/3/2024, du 26/6/2024 et du 23/01/2025). Il pourra être modifié partiellement ou totalement à l'analyse du dossier de permis d'urbanisme définitif déposé à la commune. La délibération du Collège du 21 janvier 2025 valide en avis préalable une cession d'emprise.*

### **Egouttage**

#### **EU**

*Epuration individuelle by passable vu qu'il n'y a pas encore d'égout.*

*Gravité ou pompage, il est conseillé d'anticiper ce point.*

#### **EP**

*La gestion des eaux de ruissellement sera assurée à la parcelle conformément à la législation : l'ensemble des surfaces dont le coefficient de perméabilité est modifié par le projet est prise en compte.*

*Ces eaux ne pourront en aucun cas s'écouler sur le domaine public ou sur les parcelles en contrebas.*

*Le projet devra présenter un plan d'égouttage complet de la situation projetée. Celui-ci reprendra précisément tous les différents tracés et raccordements des réseaux internes d'EP et EU à partir de la source jusqu'au rejet.*

*Il identifiera les CV et regards utiles au contrôle et à l'entretien.*

*Vu les faibles caractéristiques d'infiltration du terrain, le demandeur prendra toutes ses précautions pour dimensionner en suffisance un ouvrage de temporisation/infiltration.*

*Outre l'habituel coefficient de sécurité pour le colmatage inévitable, la période de récurrence sera portée de 25 à 50 ans pour tenir compte d'une pluie exceptionnelle.*

*En particulier l'orientation des trop-pleins devra apparaître aux plans.*

*Dans ce contexte, toute modification ultérieure de perméabilité (matériaux des accès, parking, terrasses, jardin, etc) devra faire l'objet d'une nouvelle demande. Il est conseillé d'anticiper en conséquence.*

*Les éventuelles noues seront représentées par deux coupes en travers : pente et courbes de niveau.*

### **Voirie**

*Actuellement, les eaux de pluie de la voirie s'écoulent librement en accotement, sans filet d'eau ni conduite avant 100m. Il s'agit d'une voirie rurale sur laquelle la commune n'a actuellement aucun projet. Le demandeur doit avoir pleine connaissance de cette situation.*

*Le projet devra fournir les plans, coupes ou croquis cotés réclamés, précisant la transition entre l'accès aménagé et l'accotement existant. Le projet devra en tenir compte pour écarter toute nuisance soit au niveau de la parcelle du demandeur soit en aval en voirie.*

*L'accès à la parcelle sera réalisé en regard de la voirie privée (devant le N°62) dans le but de faciliter les manœuvres et favoriser la visibilité.*

*L'accotement sera aménagé en tarmac sur toute la largeur de l'accès, pente 2% vers la voirie, bordure de contrebutage en périphérie.*

*Sur toute la largeur de l'accès aménagé, une bordure placée en domaine public délimite la propriété.*

*Les travaux en domaine public seront garantis 5 ans, réalisés suivant le Qualiroutes. Un*

montant correspondant devra être cautionné.

Le périmètre d'intervention des impétrants devra être défini aux plans. Il s'agit de réduire l'intervention en domaine public dans une tranchée commune.

Une réfection uniforme en surface de l'ensemble des fouilles sera prise en charge par le demandeur en fin de chantier après construction de l'immeuble et les différents raccordements aux énergies, de même qu'une remise en état des éventuels dégâts supplémentaires en voirie occasionnés par les travaux.

### **Charge urbanistique**

- une bande d'un mètre de large sur toute la longueur de la parcelle sera cédée gratuitement au domaine communal pour mise en œuvre éventuelle lors de travaux en voirie ou lors de l'urbanisation des parcelles en arrière-zone.

Le demandeur bénéficiera de la jouissance de cette bande sans travaux, l'entretien maintenu à sa charge.

Les eaux de voirie y seront gérées.

- la tresse aérienne RESA surplombant la parcelle sera déplacée au plus tard à la mise en œuvre de cette bande, à charge du candidat bâtisseur ou ses ayants-droits, les nouvelles infrastructures RESA (pylône ou autre) déjà placées en fonction de la nouvelle limite public-privée.

Le montant des travaux sera cautionné, confirmation RESA devis 1 ci-dessous à l'appui.

En vue d'étudier le dossier d'élargissement de voirie évoqué, différents devis RESA seront joints à la demande de permis :

- devis 1 : rabattre en bordure de domaine public la tresse surplombant actuellement la propriété privée
- devis 2 : déplacer des pylônes N°58-784 et N°58-785 suivant la nouvelle limite public/privé
- devis 3 : chiffrer une solution globale (avec ou sans pylône) pour le déplacement du pylône N°58-784, du pylône N°58-785, et la correction de la tresse électrique à rabattre suivant la nouvelle limite public/privé.

### **Mobilité**

1,5 place minimum par logement.

Se conformer à la réglementation en vigueur quant à la hauteur et fréquence de taille des haies.

Le cas échéant, les nouvelles haies basses tiges seront implantées 50 cm sur la parcelle

Accès voirie en marche avant uniquement.

Si une barrière sur pivots est installée à la limite de propriété, le sens d'ouverture se fera vers l'intérieur de la parcelle..." ;

Vu l'avis préalable défavorable émis par le Collège communal en date du 25/06/2024 ; que cet avis portait sur la construction de deux habitations unifamiliales ;

Vu l'introduction d'une étude hydrologique, de l'avis de RESA et de la SWDE avec cette nouvelle demande de principe ;

Vu la délibération en date du 21/01/2025 du Collège communal sur l'aménagement et l'équipement de la voirie ;

Considérant que cette demande porte sur la définition d'une zone d'implantation pour la construction d'une habitation unifamiliale ;

Considérant que cette demande ne comporte pas d'information sur la construction en elle-même ni sur les emplacements de stationnement éventuels ;

**DÉCIDE :**

- d'émettre un avis favorable conditionnel quant à la possibilité d'étudier l'implantation d'une habitation unifamiliale sur le bien sous réserve :
  - de l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
  - du respect des conditions émises par le service Projet et Développement.

**La Directrice Générale,  
(s) Florence DOPPAGNE**

**Le Directeur général,**

  
**Florence DOPPAGNE**

**Par le Collège,**

**Pour extrait conforme,  
Pepinster, le 8 avril 2025**



**Le Bourgmestre - Président,  
(s) Philippe GODIN**

**Le Bourgmestre,**  
  
**Philippe GODIN**