



ANNEXE 12

**OCTROI DU PERMIS D'URBANISME
Collège communal séance du 5 juin 2020**

DOSSIER N° 10.505

Présents :



Le Collège communal de Huy,

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

Vu l'article L 1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme, reprise sous la référence communale suivante 10.505, a été introduite par la [redacted] demeurant [redacted] pour un bien sis [redacted]; cadastré division 3, section C n°588Y9, et ayant pour objet : la construction d'une maison d'habitation;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 04 février 2020;

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement,

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement,

Considérant que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore ; le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs,

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines,

Considérant que le terrain faisant l'objet de la demande de permis ne présente pas de qualité biologique ou patrimoniale particulière,

Considérant que le projet n'engendre pas d'odeur ni de bruit significatifs ; qu'il n'est pas de nature à entraîner des nuisances anormales ou excessives pour le voisinage,

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'a dès lors pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement,

Considérant que la demande **ne se rapporte pas** :

- à un site - monument - ensemble architectural - inscrit sur la liste de sauvegarde - classé - soumis provisoirement aux effets du classement en vertu de l'article 208 du Code wallon du patrimoine - figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel visée à l'article 187,12° du Code wallon du patrimoine,
- à un bien immobilier situé dans une zone de protection – repris à l'inventaire du patrimoine archéologique – en vertu du Code wallon du patrimoine,
- à un bien comportant un arbre, un arbuste ou une haie remarquable,
- à un site karstique ou à un bien exposé à une contrainte géotechnique majeure tel que le karst au sens de l'article D.IV.57, 3,
- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, les affaissements miniers, le risque sismique, d'autre risques naturels ou contraintes géotechniques majeurs,...
- à un bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent,
- à une Zone Vulnérable ou à un bien dont la localisation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement,
- à un bien situé à proximité d'un site Seveso,

Considérant que le bien n'est soumis à aucun des outils suivants :

- carte d'affectation des sols,
- schéma de développement pluricommunal,
- schéma de développement communal,
- permis d'urbanisation,

Considérant qu'il est **par contre** soumis à l'application des outils suivants:

- Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (articles 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme), sans objet dans le cadre de ce dossier,
- Guide régional d'urbanisme sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et des bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 à 415/166 du Guide régional d'urbanisme); sans objet dans le cadre de ce dossier,
- Guide régional sur les zones protégées en matière d'urbanisme (ZPU art. 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme); sans objet dans le cadre de ce dossier,
- Guide régional d'urbanisme – Règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR art. 417 à 430 du Guide régional d'urbanisme); sans objet dans le cadre de ce dossier,
- **Performances énergétiques des bâtiments (arrêté du Gouvernement Wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013);**
- Guide communal d'urbanisme : règlement sur la prévention des incendies dans les dancings et autres locaux où l'on danse ; sans objet dans le cadre de ce dossier,

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural et en zone forestière (fond de parcelle) au plan de Secteur de Huy-Waremme approuvé par AR du 20.11.1981;

Considérant que le projet s'implante dans la partie reprise en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que l'article D.II.25 du Code précité stipule que: « *La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, §3.*

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics. » ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison unifamiliale; que dès lors les travaux envisagés sont compatibles avec la destination de cette zone;

Considérant que le quartier est caractérisé par un bâti pavillonnaire de faible densité;

Considérant que l'habitation projetée présente trois niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étage) couvert d'une toiture à deux pans avec un faitage parallèle à la voirie ;

Considérant qu'elle s'implante parallèlement aux limites latérales, à 3,5 mètres de la gauche et 7 mètres de la droite ; que ce dégagement en partie droite de la parcelle permet un accès à un garage aménagé en sous-sol ;

Considérant que le recul projeté est semblable à celui des habitations voisines; que cette configuration ne devrait dès lors pas induire de nuisances pour les propriétés mitoyennes;

Considérant que les matériaux projetés sont les suivants :

- une maçonnerie en briques de ton gris clair et gris moyen ;
- des panneaux en fibre de ciment de ton gris moyen ;
- des châssis en pvc de ton gris moyen ;
- des toitures en tuiles de ton gris foncé ;
- des seuils en pierre de taille ;

Considérant que la future habitation dispose d'espace de rangement et de stationnement en suffisance; que son agencement est fonctionnel et cohérent; que les baies en façade arrière offrent de la luminosité à l'intérieur de la pièce à vivre et des vues vers le jardin ; que, dès lors, cela confère un cadre de vie de qualité aux habitants ;

Considérant que la volumétrie projetée du nouveau bâtiment est simple; que la typologie du projet est similaire à plusieurs habitations récemment construites à cet endroit; que le contexte bâti environnant est composé d'immeubles d'architecture diversifiée;

Considérant que le projet engendre des déblais uniquement pour créer une rampe d'accès vers le garage en sous-sol ; que le projet s'implante, de manière générale, dans le respect et en exploitant en partie le relief naturel du site;

Considérant que par ces caractéristiques, le projet s'inscrit dans le cadre bâti en termes d'implantation et de volumétrie ;

Considérant que les travaux prévoient l'abattage de 6 arbres situés sur l'emplacement de la future habitation et sur l'allée d'accès au garage ; que dans but de maintenir le caractère forestier de la zone et compenser les abattages, les demandeurs devront au terme du chantier, planter une haie d'espèces indigènes en limites latérales gauche et droite de la propriété de la rue jusqu'au niveau de la limite arrière de la terrasse projetée ;

Considérant que la zone forestière et Natura 2000 sera exempte de tous travaux et de tout aménagement de jardin d'agrément (pelouses, potager, parterres, piscines, abri de jardins, ...);

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique de la Meuse aval et y est repris en zone d'assainissement autonome ; que la voirie n'est pas pourvue d'égout public ; qu'en date du 22 juillet 2019, le service des travaux a marqué son accord sur l'égouttage proposé ainsi que sur le test de percolation fourni ; que ce service rappelle également que le titulaire du permis devra introduire une déclaration (permis d'environnement "classe 3") pour l'installation de la mini-station d'épuration (avec minimum 60 mètres de drains de dispersion) et la citerne de gaz propane;

Considérant que le SPWallonie – Cellule aménagement Environnement a émis un avis favorable sur le projet en date du 28 février 2020 ; que ce service mentionne que la parcelle est localisée dans une zone où il y a un risque de présence potentielle d'anciens puits de mines (du fait de l'existence d'une ancienne concession de roches métallifères déchu le 18 août 1924);

Vu l'article D.IV.57 du Code du développement territorial qui dispose que : « *le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :*

[...] 3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissement dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique »;

Vu la circulaire de 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces (M.B.,4 mars 2003);

Vu les situations topographiques et urbanistiques du projet;

Vu l'absence de vulnérabilité du projet aux inondations du fait du ruissellement concentré et/ou du débordement de cours d'eau ;

Vu l'absence de contrainte géotechnique majeure liée à la présence de karst;

Vu l'absence de risque d'éboulement ou de blocs tel que visé à l'article D.IV.57 du CoDT au niveau du projet ;

Considérant que la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers a émis un avis favorable sur le projet en date du 28 février 2020 ; que ce service indique que lors de l'examen du dossier, il est apparu que le bien considéré peut se trouver dans un périmètre d'anciens travaux souterrains, de vieux puits ou d'autres ouvrages miniers de faible dimension. Ceux-ci sont connus de leurs services et résultent de l'exploitation de couches ou de gîtes de houille superficiels, non concédés, susceptibles d'avoir une influence sur la surface ; que dans l'état actuel des connaissances, ce service ne dispose pas d'informations précises quant à leur localisation ou leur extension mais nous pouvons raisonnablement penser que, étant donné l'âge de ces anciens travaux, la probabilité d'un effondrement est suffisamment faible;

Considérant que leur avis est favorable aux conditions suivantes :

- les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses, parking, aire de chargement ou de stockage,...), sont conçus de manière à être et à rester étanches en cas de mouvements de terrain. Il en est de même pour les réservoirs de tous types enfouis ou hors sol (citernes, fosses septiques, bassins, mares, étangs d'ornement, tonneaux de récupération d'eaux de pluie, ...). Le trop-plein de ces réservoirs est raccordé aux évacuations d'eaux usées ou de pluie (selon le type de réservoir) ou à un système d'épandage diffus.

- en cas de découverte fortuite d'ouvrages miniers anciens, le détenteur du permis avertit sans délai l'administration (la DRIGM) de sa découverte.

Considérant que le SPWallonie – Cellule GISER n'émet aucune remarque en date du 11/2/2020, estimant qu'aucun axe de concentration naturel des eaux de ruissellement et/ou d'un ace d'aléa d'inondation par ruissellement n'est présent sur ou à proximité immédiate du projet et aucun historique d'inondation par ruissellement ne leur a été renseigné ;

Considérant que la société VIVAQUA attire l'attention sur le fait que le projet est situé dans le bassin alimentant le captage d'eau de Ben-Ahin destiné à la consommation humaine ; que tout épanchement de substances liquides à cet endroit présente un risque de pollution des eaux ; qu'afin de limiter la sollicitation croissante des nappes aquifères et les risques d'introduction directe de polluant, ce service s'oppose quant à la réalisation de tout nouvel ouvrage de prise d'eau souterraine, aux puits de forage géothermique ainsi qu'à l'utilisation de pompe à chaleur utilisant des produits type « glycol » pour le chauffage de l'immeuble ;

Considérant que l'extrémité sud de la parcelle est repris en zone Natura 2000 de type UG Temp 3 – Forêts indigènes à statut temporaire – hêtraies à luzule et autres feuillus non différenciés ; que cette partie de terrain se situe bien au-delà de la zone de construction de la future habitation : aucun acte ni travaux ne sont envisagés dans cette zone afin d'éviter d'altérer la structure et la composition de l'habitat forestier présent ; que l'avis du Département de la Nature et des Forêts a donc été sollicité ; que son avis daté du 18 mars 2020 est favorable sous conditions ; que ces dernières sont les suivantes :

- les abattages d'arbres et arbustes nécessaires à la construction seront effectuées en dehors de la période de nidification, soit pas entre le 1^{er} avril et le 31 juin,
- dans la zone de cour et jardin, il sera maintenu 3 arbres feuillus à haute-tige (chêne de préférence),
- une clôture en bois (type fences de châtaignier ou fils galvanisés sur piquets en bois) sera établie sur la limite de la zone forestière et du périmètre Natura 2000 avec la zone d'habitat, après levé et positionnement par le géomètre,
- dans la zone forestière au plan de secteur, aucun abattage n'est admis, la végétation étant intégralement préservée et la physionomie forestière conservée,
- les haies à planter en limite de parcelle seront composées exclusivement d'essences indigènes feuillues issues de la liste fermée jointe en annexe,
- ces replantations seront opérées au plus tard pour le 31 décembre 2021,

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du CoDT en date du 3 avril 2020 ; que celui-ci, daté du 28 mai 2020, est favorable, sous réserve de la mise en œuvre de briques de teinte rouge-brun non nuancé pour la totalité des élévations,

Considérant que cet avis précise que « *les briques de teintes grises ne sont pas la norme du lieu en question ; que les panneaux en fibre ciment entre les baies sont sans référent et qu'ils devront être supprimés ; que les abattages d'arbres devront se limiter au strict minimum nécessaire ; que les aires d'accès et de stationnement devront être réalisées en matériau perméable ; que des clôtures végétales composées d'essences régionales conformément à la circulaire ministérielle du 14/11/2008 devront être plantées dans un délai de maximum 12 mois à dater de la réalisation du gros œuvre.* »

Considérant que le Collège ne partage pas cet avis en ce qui concerne les matériaux de parements des élévations; que les panneaux permettent d'apporter un peu de dynamisme aux façades; que le contexte bâti du quartier est composé d'immeubles d'architecture diversifiée dont plusieurs présentent des tonalités similaires à celle proposée;

Pour les motifs précités,

Statuant à l'unanimité;

D E C I D E :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par [REDACTED] vue de la construction d'une maison d'habitation dans [REDACTED] est octroyé aux conditions suivantes :

Le titulaire du permis devra :

- 1^o réaliser les travaux conformément aux plans approuvés.
- 2^o réaliser les travaux conformément aux dispositions du Code Civil en matière de vues sur propriétés voisines et de mitoyenneté.
- 3^o respecter les conditions suivantes :
 - les demandeurs devront au terme du chantier, planter une haie d'espèces indigènes en limites latérales gauche et droite de la limite de propriété à rue jusqu'au niveau de la limite arrière de la terrasse projetée ;
 - la zone forestière et Natura 2000 sera exempte de tous travaux et de tout aménagement de jardin d'agrément (pelouses, potager, parterres, piscines, abri de jardins, ...);
 - respecter les conditions liées aux avis rendus dans le cadre de l'instruction notamment ceux du Département de la Nature et des Forêts, de la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers et de la société VIVAQUA;
 - apporter la preuve de la réalisation des conditions susvisées à l'administration avant le 31 décembre 2021.

Article 2 : d'informer le demandeur qu'un permis d'environnement de "classe 3" devra être introduit pour le placement de la mini-station d'épuration et la citerne de gaz propane.

Article 3 : Il est porté à la connaissance du titulaire du présent permis d'urbanisme qu'en cas d'occupation du domaine public, un règlement-taxe est en vigueur et sera appliqué.

Article 4 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

A Huy, le 5 juin 2020.

POUR LE COLLEGE :

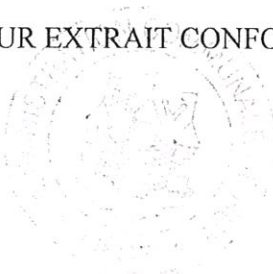
Le Directeur Général
M. BORLEE

Le Bourgmestre
C. COLLIGNON

POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Directeur Général

M. BORLEE



Le Bourgmestre

C. COLLIGNON

(1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).

(2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.