

La Commune de
FERNELMONT

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLEGE COMMUNAL

Extrait du procès-verbal du Collège communal :

Séance du : mardi 04 juin 2024

Présents : Madame C. PLOMTEUX, Bourgmestre ;
Madame A. PARADIS, Monsieur V. DETHIER, Monsieur M. SOMVILLE,
Monsieur D. DELATTE, Échevins ;
Madame P. JAVAUX, Présidente du CPAS.
Madame C. DEMAERSCHALK, Directrice Générale.

Absents : /

Le Collège communal de Fernelmont,

VU les articles L 1123-23-1° et L 1123-23-2° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

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

VU le livre Ier du Code de l'environnement ;

CONSIDERANT QUE la société Maisons BAIJOT SPRL représentée par Mr THIANGE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 5380 CORTIL-WODON, rue de Hanret, sur la parcelle cadastrée B n°48 Y ; et ayant pour objet : **la construction de sept maisons unifamiliales et d'une cabine haute tension** ;

VU la décision du Collège Communal en date du 31.01.2023 sur l'avant-projet de construction de 7 habitations unifamiliales sises à 5380 CORTIL-WODON, rue de Hanret, sur la parcelle cadastrée Sion B n° 48 Y :

- *Article 1er : d'inviter le promoteur à fournir une étude hydraulique du réseau d'égouttage afin de s'assurer de la capacité du réseau d'égouttage du site et de la rue ;*
- *Article 2 : de revoir le dossier sur base du document recueilli ;*

VU la décision du Collège Communal en date du 14.02.2023 sur l'avant-projet de construction de 7 habitations unifamiliales sises à 5380 CORTIL-WODON, rue de Hanret, sur la parcelle cadastrée Sion B n° 48 Y :

- *Article 1er : de solliciter à nouveau l'étude hydraulique du réseau d'égouttage telle que demandée initialement ;*
- *Article 2 : de revoir le projet lors de sa prochaine séance ;*

CONSIDERANT QU'une première demande de permis d'urbanisme avait été introduite en date du 22.05.2023 relative à la construction de 7 maisons unifamiliales, à CORTIL-WODON, Rue de Hanret, sur la parcelle cadastrée Sion B n° 48 Y ;

VU la décision du Collège Communal en date du 13.06.2023 suite au dépôt de la demande de permis d'urbanisme relative à la construction de 7 habitations unifamiliales sises à 5380 CORTIL-WODON, rue de Hanret, sur la parcelle cadastrée Sion B n° 48 Y :

- *Article 1er : de l'incomplétude du dossier au vu de l'absence des avis et devis des concessionnaires de voiries ;*
- *Article 2 : d'organiser une annonce de projet lors de la complétude du dossier ;*

- Article 3 : d'organiser une réunion citoyenne le 03 juillet 2023 à 20 heures préalablement à la complétude du dossier ;
- Article 4 : de solliciter l'avis de la CCATM après l'annonce de projet ;

CONSIDERANT QUE ce dossier a été jugé irrecevable en date du 27.07.2023 ;

CONSIDERANT QU'une réunion citoyenne s'est tenue en date du 03.07.2023 ;

VU le récépissé de dépôt de cette demande datant du 30.08.2023 ;

VU le relevé des pièces manquantes envoyé en date du 11.09.2023 ;

VU le second récépissé de dépôt datant du 09.10.2023 ;

CONSIDERANT QUE la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du CoDT, d'un accusé de réception datant du 30.10.2023 ;

CONSIDERANT QUE l'avis du **Fonctionnaire délégué** sera **requis**, durant l'instruction de la demande, mais non conforme conformément à l'article D.IV.16 du CoDT ;

CONSIDERANT QUE la décision du Collège communal interviendra dans un délai de 115 jours en application de l'art. D.IV.46 du CoDT ;

CONSIDERANT QUE la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

CONSIDERANT QUE lors de l'analyse du dossier, **les nuisances les plus significatives portent sur le ruissellement**. Il ressort que les incidences environnementales y relatives ne doivent pas être considérées comme ayant un impact notable, moyennant la mise en œuvre de conditions d'exploitation visant à limiter les nuisances susmentionnées ;

CONSIDERANT QUE le projet ne doit donc pas être soumis à évaluation complète des incidences et une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire ;

CONSIDERANT QUE selon les dispositions du plan de secteur de NAMUR approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986, le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural sur environ 42 m depuis le domaine public ; QUE le surplus se localise en zone agricole ;

ATTENDU QUE l'avis des instances visées ci-après a été sollicité en date du 30.10.2023 ; que conformément à l'article D.IV.37 du CoDT leur avis est transmis dans les trente jours de la demande (excepté l'avis du Service incendie et de l'AWaP dans le cadre de sa consultation obligatoire qui sont transmis dans les 45 jours) ; qu'à défaut, il est réputé favorable :

- SPW – ARNE – DDR - Cellule GISER : la parcelle est concernée par un axe de ruissellement concentré ;
- SPW – ARNE – DNF : en raison des modifications du relief du sol ;
- INASEP : en raison de l'ampleur du projet ;
- SWDE : en raison de l'ampleur du projet ;
- ORES : en raison de la présence de la cabine électrique ;

CONSIDERANT QU'en application de l'art. D.VIII.13 du CoDT, le Collège communal peut procéder à toute forme supplémentaire de publicité et d'information dans le respect des délais de décision qui sont impartis à l'autorité compétente ;

CONSIDERANT QU'au vu de l'ampleur du projet, de la décision du Collège Communal en date du 13.06.2023 et dans la continuité de la réunion citoyenne réalisée au stade de l'introduction de la première demande, le projet a été soumis à annonce de projet du 13 novembre au 28 novembre 2023 (affichage le 08 novembre 2023) ;

CONSIDERANT QUE complémentirement à cette annonce de projet, un avis a été distribué dans une partie des rues de Hanret et de Wasseiges, conformément à l'annonce de la réunion citoyenne ;

CONSIDERANT QUE complémentirement à cette annonce de projet, un avis a été envoyé aux propriétaires dans un rayon de 50 m du projet, conformément à l'annonce de la réunion citoyenne ;

CONSIDERANT QUE suite à la décision du Collège Communal du 13.06.2023, l'avis de la **CCATM** sera également sollicité après la clôture de l'annonce de projet ;

CONSIDERANT QUE des observations et des réclamations ont été produites à l'issue de ces mesures particulières de publicité ;

VU le procès-verbal de clôture et le certificat de publicité ;

VU la synthèse des réclamations :

- *Il existe une servitude de passage agricole au niveau de la limite mitoyenne entre la parcelle objet de la demande et la parcelle située à gauche. Les plans de la demande ne permettent pas d'affirmer que la servitude est bien localisée et bien prise en compte sur le lot 1. Cette servitude sur le terrain en question est de 2,76 m de large ;*
- *L'implantation de l'habitation M7 est plus proche de la voirie que les autres habitations du projet. Cette implantation est peu harmonieuse ;*
- *Malgré la pose de dispositifs de ralentissement, les automobilistes ont un comportement dangereux et une vitesse excessive. De plus, ces aménagements font difficultés aux piétons lorsqu'ils circulent dans des zones non pourvues de trottoirs. L'aménagement d'un trottoir en bordure de voirie pour favoriser la mobilité douce serait judicieux ;*
- *La densité du projet est excessive. La double maison empêche toute ouverture vers la campagne ;*
- *Lors des différents épisodes d'inondation, le ruissellement des eaux provoque une accumulation de celles-ci sur la route. L'urbanisation du site accentuera les inondations ;*
- *Le réseau d'égouttage est-il suffisant pour recevoir les eaux supplémentaires ?*

VU l'avis FAVORABLE sous conditions du SPW – ARNE – DDR - Cellule GISER datant du 27.11.2023 et reçu le 05.12.2023 :

« Un axe de ruissellement traverse les lots (dans le sens nord-ouest sud-est). Cet axe est intégré au projet qui prévoit un décaissement en zone de jardins pour guider l'écoulement sans dommage pour les habitations, ainsi qu'un fossé d'interception du ruissellement en amont. Le décaissement est enherbé afin de ne pas accélérer la vitesse d'écoulement. L'exutoire est situé à l'endroit d'arrivée du ruissellement naturel avant-projet. Les eaux pluviales sont temporisées via des "bassins de rétention perforés" (volume de 3,1 m³ par habitation), trop-plein rejeté à l'égout.

Le dimensionnement de ces ouvrages est joint à la demande : les calculs sont effectués dans les règles de l'art et aboutissent à des sections d'écoulement et volumes cohérents pour ce projet. Sur base de ces éléments, nous considérons que le projet gère de manière adéquate le risque d'inondation par ruissellement et minimise son impact sur le ruissellement vers l'aval.

Les plans montrent toutefois que des haies (ou assimilées) sont prévues entre les lots, et donc perpendiculairement à l'écoulement dans le décaissement. S'il est envisageable de planter des haies comme prévu, il n'est en revanche pas du tout conseillé de faire obstacle complètement à l'écoulement le long du décaissement.

Nous assortissons donc notre avis favorable d'une condition :

- *L'écoulement dans le décaissement peut être ralenti mais pas bloqué, par exemple par des éléments tels que bordures, parois, grillages à mailles fines (dimension acceptée 5x5 cm minimum) ; si une haie est plantée, densité maximum d'un plant par 30 cm dans le rang (haie simple ou double rang) » ;*

VU l'avis FAVORABLE sous conditions du SPW – ARNE – DNF datant du 28.11.2023 et reçu le 30.11.2023 :

« Le DNF émet un avis favorable aux conditions suivantes :

1. *Dans l'année suivant l'obtention du permis, procéder à la plantation d'une haie d'essences indigènes en mélange (min. 5 essences : aubépine, viorne obier, sureau noir, etc) entre la zone agricole et la zone d'habitat à caractère rural pour chaque lot ;*
 2. *Respect de la zone agricole en fond de parcelle (pas d'abri, de piscine, etc) ;*
- Par ailleurs, il est proposé de créer une petite zone humide d'absorption (mare) de quelques m² avec le trop-plein d'eaux pluviales à des fins d'accueil pour la faune » ;*

VU l'avis FAVORABLE d'ORES datant du 16.11.2023 et reçu en date du 23.11.2023 :

« Nous vous informons que l'infrastructure existante du réseau de distribution d'électricité permettra, une fois les travaux de viabilisation réalisés, d'alimenter les biens dont question ci-dessus à raison de l'accès à la puissance standard de 9,2 kVA par habitation.

Un dossier de viabilisation a été établi par nos services en date du 23/06/2023. A ce jour, nous n'avons toujours pas enregistré le paiement relatif à notre offre n° 20738051 du 29/08/2023.

En conclusion, nous n'avons pas d'objection quant à l'obtention du permis d'urbanisme introduit par la s.p.r.l. Maisons Baijot pour autant que le dossier de viabilisation aboutisse » ;

VU l'avis FAVORABLE de la SWDE datant du 06.12.2023 et reçu en date du 07.12.2023 :

« (...) nous vous informons que l'alimentation en eau précitée ne nécessite pas d'extension. La conduite de Ø 100 FG située dans l'accotement contigu est suffisante pour la fourniture d'eau destinée à la consommation des usagers. Les raccordements seront réalisés à la demande et aux frais des acquéreurs des parcelles » ;

VU l'avis FAVORABLE sous conditions de l'INASEP reçu en date du 24.11.2023 :

- *Solliciter et obtenir l'autorisation du Collège communal pour le raccordement à l'égout des eaux usées et ce, moyennant le respect des impositions techniques formulées par le service technique communal.*

- Déconnecter la fosse septique à l'aide du by-pass lors de la mise en service de la station d'épuration et du collecteur y afférent et ce, sauf avis contraire de l'INASEP.
- Si le maître d'ouvrage souhaite réutiliser l'eau de la citerne pour un usage domestique, il ne pourra y avoir de jonction physique entre le circuit alternatif (eau de la citerne) et le circuit d'eau de distribution et ce, conformément à l'article D.182 §3 du Code de l'Eau. Le but de cette séparation est de protéger de toute pollution/contamination le réseau de distribution d'eau potable.
- Compte tenu du risque d'inondation lié à la présence d'un axe de concentration du ruissellement d'aléa moyen à élevé au sein de la parcelle, la Commune est tenue, en vertu du Code de Développement Territorial, de solliciter l'avis de la cellule GISER du SPW.
- L'ensemble des équipements posés dans le cadre de la gestion des eaux du projet devront être entretenus en bon père de famille et selon les conseils/recommandations du concepteur/fournisseur de l'équipement.
- S'agissant de nouveaux bâtiments nécessitant un raccordement à la distribution d'eau, le maître d'ouvrage devra faire certifier les biens par un certificateur dans le cadre de CERTIBEAU (<https://www.certibeaube.fr/>) ;

VU l'avis de la CCATM en date du 11.12.2023 :

« (...) CONSIDERANT la longueur à rue du terrain de l'ordre de 120 m ;
 ATTENDU QUE les lots présenteront des largeurs de 17,5 m à rue, à l'exception du premier et dernier lots qui seront plus réduits ;
 ATTENDU QUE chaque logement disposera d'un jardin privatif ; QUE les parcelles individuelles auront une superficie variant de 07 a 18 ca à 08 a 97 ca ;
 ATTENDU QUE le projet présentera une densité de l'ordre de 14 log/ha ; QUE celle-ci est proche du contexte bâti et des lotissements existants à proximité ;
 CONSIDERANT QUE le front bâti existant est d'ordre ouvert ;
 CONSIDERANT QUE le contexte bâti se compose principalement d'habitations unifamiliales 4 façades ; QUE les gabarits sont de R+T à R+I+T ;
 ATTENDU QUE le front bâti des habitations mitoyennes (lots 4 et 5) du projet sera de 27,6 m ; QUE celui-ci sera trop imposant en comparaison au contexte bâti existant d'ordre ouvert ; QUE des ouvertures devraient être mises en œuvre entre ces deux habitations ;
 CONSIDERANT QUE globalement, il est regretté l'alignement rectiligne des fronts de bâtisse ; qu'une variation dans les distances d'implantation conférerait une lecture architecturale moins monotone qui gommerait l'effet d'ensemble immobilier ;
 ATTENDU QUE chaque habitation disposera de minimum deux emplacements de parking sur domaine privé ; QUE ceux-ci se réaliseront principalement en extérieur. Néanmoins, certaines habitations présenteront uniquement un emplacement de parking extérieur et un garage ;
 CONSIDERANT QUE les matériaux des constructions existants à proximité du projet sont majoritairement de la brique rouge/brun ; QUE du crépi et du badigeon blanc sont également existants ;
 CONSIDERANT QU'en matière d'imperméabilisation du sol, seules les zones de construction seront imperméabilisées. Les abords devront rester perméables. A cette fin, les chemins d'accès et aires de manœuvre et de stationnement devront être réalisés en matériaux perméables aux eaux de ruissellement ;
 CONSIDERANT par ailleurs que l'emploi d'un revêtement de type « gravier » est dorénavant proscrit le long des filets d'eau. En effet, ceux-ci sont souvent emportés en cas de fortes précipitations, ils encombreront les filets d'eau et obstruent les avaloirs, contribuant de la sorte à la problématique des inondations ;
 CONSIDERANT QUE ce tronçon de la rue de Hanret est dépourvu de trottoir, qu'il serait opportun d'en prévoir sur toute la longueur de la parcelle, pour assurer un cheminement sécurisé pour les occupants des habitations projetées et répondre par la même occasion à l'interdiction d'emploi de gravier le long des filets d'eau ;
 CONSIDERANT QU'en matière d'énergie, chaque habitation sera équipée d'une citerne à gaz enterrée et de panneaux photovoltaïques en toiture ;
 CONSIDERANT le contexte de crise énergétique actuelle, il est regretté que des projets immobiliers de cette ampleur, portés par des promoteurs maîtrisant un projet immobilier de la conception à la construction, puissent encore recourir aux énergies fossiles. Il est regretté le manque d'alternatives ;
 CONSIDERANT QU'en matière de gestion des eaux de ruissellement, le projet prévoit un décaissement d'environ 5 mètres de large, sur toute la longueur de la parcelle concernée, au niveau du tracé de l'axe de ruissellement. Ce décaissement traversera, par conséquent, l'ensemble des jardins projetés ;
 CONSIDERANT QU'un fossé de 2 mètres de large est également prévu le long de la limite parcellaire du lot 7 et qui aboutit dans le décaissement. Les eaux de ruissellement qui proviennent des campagnes et atteignent la parcelle de manière naturelle, seront conduites vers ledit décaissement ;
 CONSIDERANT QUE ces aménagements sont préconisés et dimensionnés par l'étude hydraulique afin de prémunir le site des dégâts liés au ruissellement concentré et diffus. Le décaissement étant végétalisé, il permettra de réduire la vitesse du ruissellement ;
 CONSIDERANT le dénivelé (environ 2 mètres) entre le point haut et le point bas du terrain, le ruissellement pourrait être ralenti au sein du décaissement par l'aménagement de dispositifs de ralentissement sous forme de paliers afin de lui conférer un rôle de rétention temporaire supplémentaire ;

CONSIDERANT QUE les habitations ne présentent ni cave, ni abri de jardin, ni remise pour le stockage du mobilier de jardin, matériel de jardinage, vélo, etc ; qu'il peut être attendu que des volumes annexes affectés au rangement apparaissent à terme dans les zones de jardin. Ces volumes ne pourront en aucun cas s'implanter dans le décaissement et constituer d'aucune manière un obstacle à l'écoulement. De même, ils ne pourront s'implanter en fond de parcelle, située en zone agricole, conformément à l'avis du SPW – ARNE – DNF ;

CONSIDERANT QU'en application du Code de l'Eau, les eaux pluviales excédentaires (trop-plein des citernes) ne pourront être évacuées vers l'égout que s'il est établi, après vérification, qu'il est impossible de les évacuer par l'une des deux premières voies :

Prioritairement dans le sol par infiltration ;

En cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante de terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire ;

CONSIDERANT QUE le bien se situe en zone d'assainissement collectif au PASH ;

ATTENDU QUE les rejets des eaux usées de chaque habitation passeront par une fosse septique by-passable avant de rejoindre le réseau d'égouttage ;

ATTENDU QUE chaque habitation sera munie d'une citerne à eaux de pluie de 10.000 L dont un volume tampon de 3.100 L ; Que le trop-plein de chacune des citernes sera rejeté dans le réseau d'égouttage ;

ATTENDU QUE les citernes seront percolantes ;

CONSIDERANT QUE ces citernes d'eau de pluie telles que prévues devront être raccordées à certaines installations (système d'arrosage de l'extérieur, sanitaires, ...) ;

VU le rapport d'essais de sol ne recommandant pas l'infiltration des eaux sur le terrain ; QUE des citernes de temporisation perforées devront être mises en oeuvre ; QUE les trop-pleins seront dirigés vers le réseau d'égouttage ; VU les plans ;

VU le reportage photographique ;

VU le formulaire associé au cadre « décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » ;

VU le formulaire de déclaration PEB initiale ;

VU l'art. D.IV.4 1° du CoDT ;

Pour les motifs précités ;

DECIDE à l'unanimité :

Article 1er : de ne pas émettre d'avis défavorable sur la présente demande ;

Article 2 : d'attirer l'attention de l'autorité communale sur les points suivants :

- *L'implantation des volumes annexes affectés au rangement dans la zone de cours et jardin devra être proscrite dans la zone de décaissement et ne devra constituer d'une quelconque manière un obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement. Cette imposition devrait être reprise dans les actes de vente et être bien connue des futurs acquéreurs ;*
- *Les garages faisant la mitoyenneté entre les lots 4 et 5 devraient être supprimés au profit de carports de manière à maintenir un front bâti ouvert et aéré ;*
- *Un trottoir devrait être prévu sur toute la longueur de la parcelle afin d'assurer un cheminement sécurisé pour les occupants des habitations projetées et répondre par la même occasion à l'interdiction d'emploi de gravier le long des filets d'eau » ;*

VU les caractéristiques de ce projet :

- Lot 1 :
 - o Superficie du terrain de 7.18 a ;
 - o Habitation individuelle pignon à rue ;
 - o Volume principal implanté à 6,00 m du domaine public ;
 - o Logement 3 chambres + 1 bureau ;
 - o Volume principal de 7,50 X 10,50 m :
 - Hauteur sous gouttière de 4,32 m ;
 - Hauteur au faitage de 7,06 m ;
 - Pente 35° ;
- Lots 2 :
 - o Superficie du terrain de 8.55 a ;
 - o Habitation individuelle ;
 - o Volume principal implanté à 6,00 m du domaine public ;
 - o Logement 3 chambres + 1 bureau ;
 - o Volume principal de 10,80 X 7,50 m :
 - Hauteur sous gouttière de 4,32 m ;
 - Hauteur au faitage de 7,06 m ;
 - Pente 35° ;
- Lots 3 :
 - o Superficie du terrain de 8.55 a ;
 - o Habitation individuelle ;

- Volume principal implanté à 6,00 m du domaine public ;
- Garage intégré
- Logement 3 chambres ;
- Volume principal de 10,80 X 7,50 m :
 - Hauteur sous gouttière de 4,32 m ;
 - Hauteur au faitage de 7,06 m ;
 - Pente 35° ;
- Lot 4 :
 - Superficie des terrains de 8.55 a ;
 - Habitation mitoyenne par les volumes secondaires ;
 - Volume principal implanté à 6,00 m du domaine public ;
 - Volumes secondaires implanté à 7,3 m du domaine public ;
 - Garage intégré dans le volume secondaire ;
 - Logement 3 chambres + 1 bureau ;
 - Volume principal de 10,80 X 7,50 m :
 - Hauteur sous gouttière de 4,32 m ;
 - Hauteur au faitage de 7,06 m ;
 - Pente 35° ;
 - Volume secondaire de 3,00 X 6,20 m :
 - Hauteur sous gouttière de 2,67 m ;
 - Hauteur au faitage de 4,96 m ;
- Lot 5 :
 - Superficie des terrains de 8.37 a ;
 - Habitation mitoyenne par les volumes secondaires ;
 - Volume principal implanté à 7,30 m ;
 - Volumes secondaires implanté à 7,3 m du domaine public ;
 - Garage intégré dans le volume secondaire ;
 - Logement 3 chambres + 1 bureau ;
 - Volume principal de 10,80 X 7,50 m :
 - Hauteur sous gouttière de 4,32 m ;
 - Hauteur au faitage de 7,06 m ;
 - Pente 35° ;
 - Volume secondaire de 3,00 X 6,20 m :
 - Hauteur sous gouttière de 2,47 m ;
 - Hauteur au faitage de 4,76 m ;
- Lot 6 :
 - Superficie du terrain de 8.37 a ;
 - Habitation individuelle ;
 - Volume principal implanté à 7,30 m du domaine public ;
 - Garage intégré ;
 - Logement 3 chambres ;
 - Volume principal de 10,80 X 7,50 m :
 - Hauteur sous gouttière de 4,32 m ;
 - Hauteur au faitage de 7,06 m ;
 - Pente 35° ;
- Lot 7 :
 - Superficie du terrain de 8.97 a ;
 - Habitation individuelle pignon à rue ;
 - Volume principal implanté à 3,00 m du domaine public ;
 - Garage intégré ;
 - Logement 3 chambres ;
 - Volume principal de 7,50 X 10,50 m :
 - Hauteur sous gouttière de 4,32 m ;
 - Hauteur au faitage de 7,06 m ;
 - Pente 35° ;
- Lot 8 – Cabine haute tension :
 - Implantation entre le lot 5 et 6 ;
 - Volume principal implanté à 1,65 m du domaine public ;
 - Volume principal de 3,45 X 2,70 m :
 - Hauteur sous gouttière de 2,20 m ;
 - Hauteur au faitage de 3,59 m ;
 - Pente 35° ;

VU les matériaux :

- Lots 1 et 2 :
 - o Parement en briques de ton rouge/brun uni ;
 - o Parement en pierre bleue ;
 - o Seuils en pierre bleue ;
 - o Menuiseries extérieures en PVC de ton gris ;
 - o Gouttières et descentes d'eau de pluie en zinc ;
 - o Couverture de toiture en tuiles ton noir mat ;
 - o Rives en tuiles ;
- Lot 3 :
 - o Parement en briques de ton rouge/brun uni ;
 - o Linteaux et encadrement en pierre bleue ;
 - o Seuils en pierre bleue ;
 - o Menuiseries extérieures en PVC de ton gris ;
 - o Gouttières et descentes d'eau de pluie en zinc ;
 - o Couverture de toiture en tuiles ton noir mat ;
 - o Rives en tuiles ;
- Lot 4 :
 - o Parement en briques de ton rouge/brun uni ;
 - o Encadrement en pierre bleue ;
 - o Seuils en pierre bleue ;
 - o Menuiseries extérieures en PVC de ton gris ;
 - o Gouttières et descentes d'eau de pluie en zinc ;
 - o Couverture de toiture en tuiles ton noir mat ;
 - o Rives en tuiles ;
 - o Bardage en ardoises ;
- Lot 5 :
 - o Parement en briques de ton rouge/brun uni ;
 - o Linteaux et encadrement en pierre bleue ;
 - o Seuils en pierre bleue ;
 - o Menuiseries extérieures en PVC de ton gris ;
 - o Gouttières et descentes d'eau de pluie en zinc ;
 - o Couverture de toiture en tuiles ton noir mat ;
 - o Rives en tuiles ;
 - o Bardage en ardoises ;
- Lot 6 :
 - o Parement en briques de ton rouge/brun uni ;
 - o Encadrement en pierre bleue ;
 - o Seuils en pierre bleue ;
 - o Menuiseries extérieures en PVC de ton gris ;
 - o Gouttières et descentes d'eau de pluie en zinc ;
 - o Couverture de toiture en tuiles ton noir mat ;
 - o Rives en tuiles ;
- Lot 7 :
 - o Parement en briques de ton rouge/brun uni ;
 - o Seuils en pierre bleue ;
 - o Menuiseries extérieures en PVC de ton gris ;
 - o Gouttières et descentes d'eau de pluie en zinc ;
 - o Couverture de toiture en tuiles ton noir mat ;
 - o Rives en tuiles ;
- Lot 8 – Cabine haute tension :
 - o Parement en brique ton rouge rustique ;
 - o Porte B805 ton gris ;
 - o Grille de ventilation ton gris ;
 - o Fenêtre de contrôle en polycarbonate et cadre en aluminium anodisé ;
 - o Trappe avec panneau amovible pour passage de câble et cadre en aluminium anodisé ;
 - o Gouttières et descentes d'eau de pluie en zinc ;
 - o Couverture de toiture en tuiles ton noir mat ;
 - o Rives en tuiles ;

CONSIDERANT QUE les habitations s'implanteront au plus proche du relief naturel du sol ; QUE le terrain sera légèrement remanié au niveau des zones de construction ;

CONSIDERANT QUE le terrain n'est pas plat ; QUE celui-ci sera nivelé au droit des habitations afin de réduire les modifications de relief du sol ; QUE les habitations mitoyennes ne présentent pas des hauteurs égales étant donné que celles-ci sont prises depuis le niveau du terrain remanié. Néanmoins, les faitages et gouttières seront alignés ;

CONSIDERANT la longueur à rue du terrain de l'ordre de 120 m ;

ATTENDU QUE les lots présenteront des longueurs de 17,5 m à rue, à l'exception du premier et derniers lots qui seront réduits ;

CONSIDERANT QUE la servitude de passage agricole est maintenue le long du lot 1, raison pour laquelle sa largeur est plus petite que les autres lots ;

ATTENDU QUE chaque logement disposera d'un jardin privatif ; QUE les parcelles individuelles auront une superficie variant de 07 à 18 ca à 08 a 97 ca ;

ATTENDU QUE le projet présentera une densité de l'ordre de 14 log/ha ; QUE celle-ci est proche du contexte bâti et des lotissements existants à proximité ;

CONSIDERANT QUE le front bâti existant est d'ordre ouvert ;

CONSIDERANT QUE le contexte bâti se compose principalement d'habitations unifamiliales 4 façades ; QUE les gabarits sont de R+T à R+1+T ;

CONSIDERANT QUE l'environnement bâti à proximité du projet est caractérisé par l'emploi de brique de ton rougebrun, cependant du crépi et du badigeon blanc sont également présents ;

ATTENDU QUE les habitations mitoyennes (lots 4 et 5) du projet présentent un front de bâti de 27,6 m ; QUE celui-ci sera trop imposant en comparaison au contexte bâti existant d'ordre ouvert ; QUE des ouvertures devraient être mises en oeuvre entre ces deux habitations. A cet effet, les garages faisant la mitoyenneté entre ces deux lots seront supprimés au profit de carports, de manière à maintenir un front bâti ouvert et aéré, conformément à la proposition de la CCATM ;

CONSIDERANT de manière générale QUE, hormis les façades avant des habitations, l'organisation des ouvertures dans les façades est peu esthétique en raison d'un ratio disproportionné entre ouvertures et murs pleins. Cette disproportion crée des murs pleins trop imposants. Les baies semblent distribuées dans un but essentiellement fonctionnel, sans réelle préoccupation architecturale ;

CONSIDERANT bien qu'il soit apprécié le respect d'une certaine variété dans ce type de projet de constructions groupées, il est néanmoins apprécié le respect d'une lecture architecturale harmonieuse et ce, même pour les façades qui ne forment pas le front de bâtisse ;

CONSIDERANT QU'un soin particulier devrait être apporté aux façades arrière de toutes les habitations afin de leur proposer de larges ouvertures sur la zone de jardin et permettre un éclairage naturel plus important. De même, les murs gouttereaux des habitations des lots 1 et 7 devraient faire l'objet d'un soin particulier considérant leur visibilité depuis le domaine public ;

CONSIDERANT QUE de la même manière, le Collège communal fait sienne la remarque de la CCATM selon laquelle *il est regretté l'alignement rectiligne des fronts de bâtisse ; qu'une variation dans les distances d'implantation confèrerait une lecture architecturale moins monotone qui gommerait l'effet d'ensemble immobilier ;*

CONSIDERANT QUE le projet pourrait être revu facilement afin de répondre à cette remarque ;

ATTENDU QUE chaque habitation disposera de minimum deux emplacements de parking sur le domaine privé ; QUE celui-ci se réalisera principalement en extérieur. Néanmoins, certaines habitations présentent uniquement un emplacement de parking extérieur et un garage ;

CONSIDERANT QUE les emplacements de parking devront être **de minimum deux emplacements en tout temps** ; QUE si les garages sont utilisés à d'autres fins, des emplacements extérieurs devront être réaménagés ;

CONSIDERANT QU'en matière d'imperméabilisation du sol, seules les zones de construction seront imperméabilisées. Les abords devront rester perméables. A cette fin, les chemins d'accès et aires de manoeuvre et de stationnement devront être réalisés en matériaux perméables aux eaux de ruissellement ;

CONSIDERANT par ailleurs que l'emploi d'un revêtement de type « gravier » est dorénavant proscrit le long des filets d'eau. En effet, ceux-ci sont souvent emportés en cas de fortes précipitations, ils encombrant les filets d'eau et obstruent les avaloirs, contribuant de la sorte à la problématique des inondations ;

CONSIDERANT QUE, comme suggéré par la CCATM, ce tronçon de la rue de Hanret est dépourvu de trottoir, qu'il serait opportun d'en prévoir sur toute la longueur de la parcelle, pour assurer un cheminement sécurisé pour les occupants des habitations projetées et répondre par la même occasion à l'interdiction d'emploi de gravier le long des filets d'eau ;

CONSIDERANT de plus QU'en matière de mobilité, la vitesse excessive des automobilistes sur ce tronçon de la rue d'Hanret en ligne droite est un problème récurrent et régulièrement signalé par les riverains, tout comme ce fut encore le cas à l'occasion de l'annonce de projet de la présente demande. L'aménagement d'un trottoir permettrait de pallier partiellement cette problématique ;

CONSIDERANT QUE des aménagements en voirie tels des effets de portes sont déjà existants ;

CONSIDERANT QU'en matière de gestion des eaux de ruissellement, le projet prévoit un décaissement d'environ 5 mètres de large, sur toute la longueur de la parcelle concernée, au niveau du tracé de l'axe de ruissellement. Ce décaissement se situe entre 8 m et 11 m des habitations et traversera, par conséquent, l'ensemble des jardins projetés ;

CONSIDERANT QU'un fossé de 2 mètres de large est également prévu le long de la limite parcellaire du lot 7 et qui aboutit dans le décaissement. Les eaux de ruissellement qui proviennent des campagnes et atteignent la parcelle de manière naturelle, seront conduites vers ledit décaissement ;

CONSIDERANT QUE ces aménagements sont préconisés et dimensionnés par l'étude hydraulique réalisée par le Bureau d'études INGENIO, afin de prémunir le site des dégâts liés au ruissellement concentré et diffus. Le décaissement étant végétalisé, il permettra de réduire la vitesse du ruissellement ;

ATTENDU QUE le système de chauffage de chaque habitation sera de type citerne propane enterrée ; **QU'une déclaration de classe 3 devra être introduite en temps utile ;**

CONSIDERANT QU'en application du Code de l'Eau, les eaux pluviales excédentaires (trop-plein des citernes) ne pourront être évacuées vers l'égout que s'il est établi, après vérification, qu'il est impossible de les évacuer par l'une des deux premières voies :

- *Prioritairement dans le sol par infiltration ;*
- *En cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante de terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire ;*

CONSIDERANT QUE le bien se situe en zone d'assainissement collectif au PASH ;

VU le **rapport d'égouttage** établi par les Services techniques en date du 24.10.2023 :

Canalisation dans l'accotement du côté opposé à la parcelle concernée :

Diamètre 300 mm

Profondeur +/- 105 cm au fond du tuyau

- *La parcelle se situe en régime d'assainissement collectif ;*
- *Il y n'y a pas de station d'épuration collective pour village de Cortil-Wodon, par conséquent les eaux usées ne peuvent être envoyées directement à l'égout ;*
- *Les habitations devront être équipées d'une fosse septique « toutes eaux » by-passable et munie d'un regard de visite dont les prescriptions techniques seront données par notre service Urbanisme ;*
- *Le demandeur placera un clapet anti-retour sur son raccordement en limite du domaine public (sur sa parcelle) ;*
- *La mise en oeuvre d'une tranchée en voirie pour le raccordement à l'égouttage doit respecter les prescriptions techniques du QUALIROUTES chapitre M.6 Tranchées ou fouilles d'accès pour la pose de câbles et de canalisations (Réparation d'une tranchée longitudinale ou transversale – type 3)*
- *Le raccordement particulier sur la canalisation d'égouttage communale doit respecter les prescriptions techniques du QUALIROUTES chapitre I.3 Raccordement ;*
- *Le raccordement doit se faire dans le 1/3 supérieur de la canalisation ;*
- *La pente moyenne de 2% est nécessaire pour le raccordement ;*

- *Au vu des éléments précédents, le demandeur a la possibilité de se raccorder à l'égouttage public rue de Hanret à Cortil-Wodon.*

Le raccordement à l'égouttage public devra faire l'objet d'une autorisation écrite préalable du Collège communal

ATTENDU QUE les rejets des eaux usées de chaque habitation passeront par une fosse septique by-passable avant de rejoindre le réseau d'égouttage ;

ATTENDU QUE chaque habitation sera munie d'une citerne à eaux de pluie de 10.000 L dont un volume tampon de 3.100 litres ; Que le trop-plein de chacune des citernes sera rejeté dans le réseau d'égouttage ;

ATTENDU QUE les citernes de temporisation seront percolantes. Les perforations permettront d'infiltrer le débit d'ajutage ;

CONSIDERANT QUE ces citernes d'eau de pluie telles que prévues devront être raccordées à certaines installations (système d'arrosage de l'extérieur, sanitaires,...) ;

VU le rapport d'essais de sol ne recommandant pas l'infiltration des eaux sur le terrain ; QUE des citernes de temporisation perforées devront être mises en oeuvre ; QUE les trop-pleins seront dirigés vers le réseau d'égouttage ;

VU la délibération du Collège Communal en date du 19.12.2023 :

Article 1er : d'inviter le demandeur à introduire des plans modificatifs qui incorporeront les points suivants :

- *Les garages faisant la mitoyenneté entre les lots 4 et 5 seront supprimés au profit de carports de manière à maintenir un front bâti ouvert et aéré ;*
- *Les habitations présenteront entre elles des distances d'implantation différentes par rapport au domaine public de manière à rendre le front de bâti moins rectiligne ;*
- *L'organisation des ouvertures dans les façades arrière de toutes les habitations sera revue de manière à proposer une distribution plus esthétique. De larges ouvertures sur la zone de jardin seront proposées afin de permettre un éclairage naturel plus important ;*
- *Les murs gouttereaux des habitations des lots 1 et 7, orientés vers l'extérieurs du site, feront l'objet d'un soin particulier considérant leur visibilité depuis le domaine public ;*
- *Afin de répondre aux remarques du SPW – ARNE- DNF, les fonds de parcelle figurant en zone agricole au plan de secteur devront rester libres de toute construction. Cette zone sera considérée comme non aedificandi et réservée à la plantation d'une haie mixte double rang composée d'essences indigènes ;*

Article 2 : Ces plans devront être introduits auprès du Service urbanisme pour le 16 février au plus tard. Au-delà de ce délai, et en l'absence de réponse de la part du demandeur, l'autorité compétente sera contrainte de refuser la présente demande ;

Article 3 : Lors de la délivrance éventuelle du permis d'urbanisme, il sera imposé sous forme de charge d'urbanisme : (à vérifier avec les Services Techniques et consultation du STP pour la largeur du domaine public), des aménagements en matière de mobilité dont :

- *Un trottoir de 1 m 50 de large prévu en matériaux perméables, sur toute la longueur de la parcelle, afin d'assurer un cheminement sécurisé et répondre à l'interdiction d'emploi de gravier le long des filets d'eau. Ce trottoir pourra se voir éventuellement allongé en dehors du projet ;*
- *Un effet de porte ou d'autres dispositifs entraînant une réduction de la vitesse ;*
- *Un marquage au sol ;*

Article 4 : d'en informer le demandeur et d'en informer le Fonctionnaire délégué du SPW-DATU – Direction de Namur.

ATTENDU QUE des plans modificatifs ont été déposés par les maîtres d'ouvrage en date du 31.01.2024 ;

VU le récépissé de dépôt de plans modificatifs datant du 31.01.2024 ;

VU l'accusé de réception des plans modificatifs daté du 21.02.2024. Ce dernier se substitue à celui visé à l'article D.IV.33 du CoDT ;

CONSIDERANT QUE l'avis du Fonctionnaire délégué n'a pas encore été sollicité ; QUE celui-ci est **requis**, durant l'instruction de la demande, mais non conforme conformément à l'article D.IV.16 ;

CONSIDERANT QU'en application de l'art. D.VIII.13 du CoDT, le Collège communal peut procéder à toute forme supplémentaire de publicité et d'information dans le respect des délais de décision qui sont impartis à l'autorité compétente ; QUE des réclamations ont été rédigées dans le cadre de la première annonce de projet ; QUE celle-ci devra être réitérée ;

CONSIDERANT QUE les adaptations répondent à l'avis du DNF ; QUE pour les autres instances, les modifications n'affecteront pas les avis remis ;

CONSIDERANT QUE la décision du Collège communal interviendra dans un délai de 75 jours en application de l'art. D.IV.46 du CoDT ;

VU les adaptations apportées au projet initial :

- Zone non aedificandi à partir de la zone de décaissement ;
- Modification des ouvertures des façades arrières de chacune des habitations ;
- Modification des ouvertures des murs gouttereaux des habitations des lots 1 et 7 ;
- Remplacement des volumes garages par des carports entre les habitations 4 et 5 ;
- Modification de l'implantation des habitations :
 - o Volume principal du lot 1 **implanté à 4,5 m au lieu de 6,00 m** du domaine public ;
 - o Volume principal du lot 2 toujours implanté à 6,00 m du domaine public ;
 - o Volume principal du lot 3 **implanté à 7,2 m au lieu de 6,00 m** du domaine public ;
 - o Volume principal du lot 4 toujours implanté à 6,00 m du domaine public ;
 - o Volume principal du lot 5 toujours implanté à 7,3 m du domaine public ;
 - o Volume principal du lot 6 toujours implanté à 7,3 m du domaine public ;
 - o Volume principal du lot 7 toujours implanté à 3,00 m du domaine public ;

VU la délibération du Collège Communal en date du 20.02.2024 :

Article 1 : de soumettre le nouveau projet à annonce de projet facultative du 27 février au 12 mars (Affichage le 22 février 2024) ;

Article 2 : de proroger de 30 jours le délai de décision afin de réaliser l'annonce de projet ;

Article 3 : de transmettre les avis des instances sollicitées, les résultats de la première annonce de projet, les plans modificatifs ainsi que la présente délibération au Fonctionnaire Délégué du SPW-DATU-Direction de Namur ;

CONSIDERANT QUE l'annonce de projet s'est déroulée du 27.02.2023 au 13.03.2024 (début d'affichage : le 22.02.2024) conformément à l'article D.VIII.6 et suivants du CoDT ;

CONSIDERANT QUE complémentirement à cette annonce de projet, un avis a été envoyé, conformément à l'annonce de la réunion citoyenne et de la première annonce de projet ;

CONSIDERANT QUE des observations et des réclamations ont été produites à l'issue de ces mesures particulières de publicité ;

VU le procès-verbal de clôture et le certificat de publicité ;

VU la synthèse des réclamations :

- *Il existe une servitude de passage agricole au niveau de la limite mitoyenne entre la parcelle objet de la demande et la parcelle située à gauche. Les plans de la demande ne permettent toujours pas d'affirmer que la servitude est bien localisée et bien prise en compte sur le lot 1.*
- *L'implantation de l'habitation M7 est plus proche de la voirie que les autres habitations du projet. Cette implantation est peu harmonieuse ;*
- *Il serait judicieux de prévoir l'aménagement d'un trottoir en bordure de voirie afin de favoriser la mobilité douce. Les dispositifs de ralentissement font difficultés aux piétons lorsqu'ils circulent dans des zones non pourvues de trottoirs.*

CONSIDERANT QUE la servitude de passage agricole est maintenue le long du lot 1, raison pour laquelle sa largeur est plus petite que les autres lots ;

CONSIDERANT QUE la maison M7 est la dernière maison de la zone d'habitat à caractère rural ; QUE celle-ci annonce l'entrée du village ; QUE l'implantation plus proche de la voirie permet d'avoir un effet de resserrement de la voirie pour les automobilistes et permet une meilleure compréhension de l'entrée du village ;

CONSIDERANT QUE les charges d'urbanisme doivent être étudiés ; QU'à l'heure actuelle un trottoir est envisagé le long du projet ; QU'il est judicieux d'interpeler le SPW – Mobilité – Infrastructure afin de pouvoir sécuriser le carrefour avec la route régionale ;

VU la délibération du Collège communal en date du 19.03.2024 :

Article 1er : d'émettre un AVIS FAVORABLE sur ce projet de construction de sept maisons unifamiliales et d'une cabine haute tension, pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

- **L'avis favorable sous conditions du SPW – ARNE – DDR - Cellule GISER :**

- *L'écoulement dans le décaissement peut être ralenti mais pas bloqué, par exemple par des éléments tels que bordures, parois, grillages à mailles fines (dimension acceptée 5x5 cm minimum) ; si une haie est plantée, densité maximum d'un plant par 30 cm dans le rang (haie simple ou double rang) ;*
- *Par ailleurs, il est proposé de créer une petite zone humide d'absorption (mare) de quelques m² avec le trop-plein d'eaux pluviales à des fins d'accueil pour la faune*
- **L'avis FAVORABLE sous conditions du SPW – ARNE – DNF :**
 - *Dans l'année suivant l'obtention du permis, procéder à la plantation d'une haie d'essences indigènes en mélange (min. 5 essences : aubépine, viorne obier, sureau noir, etc) entre la zone agricole et la zone d'habitat à caractère rural pour chaque lot ;*
 - *Respect de la zone agricole en fond de parcelle (pas d'abri, de piscine, etc).*
- **L'avis FAVORABLE sous conditions de l'INASEP :**
 - *Solliciter et obtenir l'autorisation du Collège communal pour le raccordement à l'égout des eaux usées et ce, moyennant le respect des impositions techniques formulées par le service technique communal.*
 - *Déconnecter la fosse septique à l'aide du by-pass lors de la mise en service de la station d'épuration et du collecteur y afférent et ce, sauf avis contraire de l'INASEP.*
 - *Si le maître d'ouvrage souhaite réutiliser l'eau de la citerne pour un usage domestique, il ne pourra y avoir de jonction physique entre le circuit alternatif (eau de la citerne) et le circuit d'eau de distribution et ce, conformément à l'article D.182 §3 du Code de l'Eau. Le but de cette séparation est de protéger de toute pollution/contamination le réseau de distribution d'eau potable.*
 - *Compte tenu du risque d'inondation lié à la présence d'un axe de concentration du ruissellement d'aléa moyen à élevé au sein de la parcelle, la Commune est tenue, en vertu du Code de Développement Territorial, de solliciter l'avis de la cellule GISER du SPW.*
 - *L'ensemble des équipements posés dans le cadre de la gestion des eaux du projet devront être entretenus en bon père de famille et selon les conseils/recommandations du concepteur/fournisseur de l'équipement.*
 - *S'agissant de nouveaux bâtiments nécessitant un raccordement à la distribution d'eau, le maître d'ouvrage devra faire certifier les biens par un certificateur dans le cadre de CERTIBEAU (<https://www.certibeaube.fr/>) ;*
- *La zone non aedificandi ne pourra être pourvue d'aucune construction annexe ;*
- *Le fossé et le décaissement prévus pour la retenue des eaux de ruissellements ne pourront pas être modifiés ;*
- *En dehors des modifications du relief du sol prévues pour le décaissement et les zones constructibles, aucune modification du relief du sol n'est autorisée ;*
- *En tout temps, chaque habitation devra disposer de deux emplacements de parking sur le domaine privé ;*
- *Les carports ne pourront être fermés sur leurs façades arrières ;*
- *En matière d'imperméabilisation du sol, seules les zones de construction seront imperméabilisées.*
- *Les abords devront rester perméables ;*
- *Les graviers seront interdits le long des filets d'eau ;*
- *Les chemins d'accès et aires de manœuvre et de stationnement seront réalisés en matériaux perméables aux eaux de ruissellement ;*
- *Les toitures plates seront uniquement accessibles dans le cadre de leur entretien ;*
- *Les raccordements à l'égouttage devront se réaliser conformément au rapport d'égouttage ;*
- *Les habitations devront être équipées d'une fosse septique « toutes eaux » by-passable et munie d'un regard de visite. Cette fosse septique devra être vidangée par un vidangeur agréé lorsque la hauteur des boues atteint 70 % de la hauteur total sous le niveau de l'eau.*
- *Les citernes d'eau de pluie d'une capacité de 10.000 litres dont un volume tampon de 3.100 litres devront être raccordées à certaines installations (système d'arrosage de l'extérieur, sanitaires, ...) ;*
- *Les citernes de temporisations devront être percolantes ;*
- *La servitude existante sur le terrain devra être conservée et respectée en tout temps ;*
- *En application de la circulaire ministérielle du 14.11.2008 relative à la plantation d'essences régionales en zone rurale, les haies prévues devront être composées des haies vives mixtes dans le respect du Code rural sur les distances des plantations, sous forme de haie taillée ou haie libre composée de plusieurs essences d'arbres telles qu'elles figurent sur la liste des plantes ligneuses, annexée à ladite circulaire ministérielle ;*
- *Deux arbres fruitiers de variétés anciennes devront être plantés par parcelle ;*
- *Les plantations prévues et imposées devront être réalisées dans l'année qui suit la première domiciliation dans les habitations ;*
- *En temps utiles, des déclarations de classe 3 devront être introduites pour le système de chauffage des habitations (citerne gaz propane enterré) ;*
- *Les citernes gaz devront être enterrées. Si cela est techniquement impossible, une demande de permis d'urbanisme devra être introduite ;*

Article 2 : de transmettre les nouveaux procès-verbaux de clôture et certificat d'affichage de l'annonce de projet, ainsi que la présente décision au Fonctionnaire délégué du SPW-DATU - Direction de Namur ;

Article 3 : d'organiser une réunion avec le SPW – Mobilité Infrastructure et le service technique afin de discuter des charges possibles pour la sécurisation du carrefour avec la voirie régionale ;

Article 4 : d'inviter le demandeur à fournir les échantillons de briques susmentionnés au Collège Communal.

VU l'avis favorable du Fonctionnaire Délégué en date du 15.05.2024 sous réserve de :

- *Respecter les conditions émises par le Collège communal dans son avis du 19.03.2023 ;*
- *Respecter les conditions émises par la Cellule GISER dans son avis du 27.11.2023 ;*
- *Respecter les conditions émises par le Département de la Nature et des Forêts dans son avis du 28.11.2023 ;*
- *Respecter les conditions émises par l'INASEP dans son avis du 24.11.2023 ;*

VU la motivation de l'avis précité :

Considérant que la Cellule Giser indique que le projet gère de manière adéquate le risque d'inondation par ruissellement et minimise l'impact sur le ruissellement en aval ;

Considérant que le projet a été modifié de manière à répondre aux remarques du Collège Communal et du Département de la Nature et des Forêts ;

Considérant que la servitude de passage est maintenue le long du lot 1 ;

Considérant que l'implantation de l'habitation M7 permet de créer un effet de resserrement de la voirie marquant l'entrée du village ;

Considérant que, compte tenu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural ;

CONSIDERANT QUE cet avis est motivé ; QU'il y a lieu de s'y rallier ;

CONSIDERANT QUE suite à la suite de la réunion en date du 19 avril 2024 avec le SPW – MI afin de sécuriser le carrefour à proximité du projet, une demande a été introduite sur le guichet unique en date du 23.04.2024 ;

CONSIDERANT QU'aucune réponse n'a été transmise afin de permettre la création d'aménagement de sécurisation entre la rue de Hanret et rue de Wasseiges (N924) ;

VU les plans ;

VU le reportage photographique ;

VU le formulaire associé au cadre « décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » ;

VU le formulaire de déclaration PEB initiale ;

VU l'art. D.IV.4 1° du CoDT ;

Pour les motifs précités ;

D E C I D E

Article 1er : Le permis d'urbanisme sollicité par la société Maisons BAIJOT SPRL représentée par Mr THIANGE, visant à la **construction de sept maisons unifamiliales et d'une cabine haute tension** à 5380 CORTIL-WODON, rue de Hanret, sur la parcelle cadastrée B n°48 Y, est octroyé, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- **L'avis favorable sous conditions du SPW – ARNE – DDR - Cellule GISER :**
 - *L'écoulement dans le décaissement peut être ralenti mais pas bloqué, par exemple par des éléments tels que bordures, parois, grillages à mailles fines (dimension acceptée 5x5 cm minimum) ; si une haie est plantée, densité maximum d'un plant par 30 cm dans le rang (haie simple ou double rang) ;*
 - *Par ailleurs, il est proposé de créer une petite zone humide d'absorption (mare) de quelques m 2 avec le trop-plein d'eaux pluviales à des fins d'accueil pour la faune*
- **L'avis FAVORABLE sous conditions du SPW – ARNE – DNF :**
 - *Dans l'année suivant l'obtention du permis, procéder à la plantation d'une haie d'essences indigènes en mélange (min. 5 essences : aubépine, viorne obier, sureau noir, etc) entre la zone agricole et la zone d'habitat à caractère rural pour chaque lot ;*
 - *Respect de la zone agricole en fond de parcelle (pas d'abri, de piscine, etc).*
- **L'avis FAVORABLE sous conditions de l'INASEP :**
 - *Solliciter et obtenir l'autorisation du Collège communal pour le raccordement à l'égout des eaux usées et ce, moyennant le respect des impositions techniques formulées par le service technique communal.*
 - *Déconnecter la fosse septique à l'aide du by-pass lors de la mise en service de la station d'épuration et du collecteur y afférent et ce, sauf avis contraire de l'INASEP.*
 - *Si le maître d'ouvrage souhaite réutiliser l'eau de la citerne pour un usage domestique, il ne pourra y avoir de jonction physique entre le circuit alternatif (eau de la citerne) et le circuit d'eau de distribution et ce, conformément à l'article D.182 §3 du Code de l'Eau. Le but de cette séparation est de protéger de toute pollution/contamination le réseau de distribution d'eau potable.*

- *Compte tenu du risque d'inondation lié à la présence d'un axe de concentration du ruissellement d'aléa moyen à élevé au sein de la parcelle, la Commune est tenue, en vertu du Code de Développement Territorial, de solliciter l'avis de la cellule GISER du SPW.*
- *L'ensemble des équipements posés dans le cadre de la gestion des eaux du projet devront être entretenus en bon père de famille et selon les conseils/recommandations du concepteur/fournisseur de l'équipement.*
- *S'agissant de nouveaux bâtiments nécessitant un raccordement à la distribution d'eau, le maître d'ouvrage devra faire certifier les biens par un certificateur dans le cadre de CERTIBEAU (<https://www.certibeau.be/fr>) ;*
- **L'avis de la CCATM :**
 - *L'implantation des volumes annexes affectés au rangement dans la zone de cours et jardin devra être proscrite dans la zone de décaissement et ne devra constituer d'une quelconque manière un obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement. Cette imposition devrait être reprise dans les actes de vente et être bien connue des futurs acquéreurs ;*
 - *Un trottoir devrait être prévu sur toute la longueur de la parcelle afin d'assurer un cheminement sécurisé pour les occupants des habitations projetées et répondre par la même occasion à l'interdiction d'emploi de gravier le long des filets d'eau » ;*
- La zone non aedificandi ne pourra être pourvue d'aucune construction annexe ;
- La servitude existante sur le terrain devra être conservée et respectée en tout temps ;
- Le fossé et le décaissement prévus pour la retenue des eaux de ruissellement ne pourront pas être modifiés ;
- En tout temps, le nombre d'emplacements de parking devra être maintenu à un minimum de 2 emplacements par logement ;
- Les carports ne pourront être fermés sur leur façade arrière ;
- En matière d'imperméabilisation du sol, seules les zones de construction seront imperméabilisées. Les abords devront rester perméables ;
- Les graviers seront interdits le long des filets d'eau ;
- Les chemins d'accès et aires de manœuvre et de stationnement seront réalisés en matériaux perméables aux eaux de ruissellement ;
- Les toitures plates seront uniquement accessibles dans le cadre de leur entretien ;
- Les raccordements à l'égouttage devront se réaliser conformément au rapport d'égouttage ;
- Les habitations devront être équipées d'une fosse septique « toutes eaux » by-passable et munie d'un regard de visite. Cette fosse septique devra être vidangée par un vidangeur agréé lorsque la hauteur des boues atteint 70 % de la hauteur total sous le niveau de l'eau.
- Les citernes d'eau de pluie d'une capacité de 10.000 litres dont un volume tampon de 3.100 litres devront être raccordées à certaines installations (système d'arrosage de l'extérieur, sanitaires,...) ;
- Les citernes de temporisations devront être percolantes ;
- En application de la circulaire ministérielle du 14.11.2008 relative à la plantation d'essences régionales en zone rurale, les haies prévues devront être composées des haies vives mixtes dans le respect du Code rural sur les distances des plantations, sous forme de haie taillée ou haie libre composée de plusieurs essences d'arbres telles qu'elles figurent sur la liste des plantes ligneuses, annexée à ladite circulaire ministérielle ;
- Deux arbres fruitiers de variétés anciennes devront être plantés par parcelle ;
- Les plantations prévues et imposées devront être réalisées dans l'année qui suit la première domiciliation dans les habitations ;
- En temps utile, des déclarations environnementales de classe 3 devront être introduites pour le système de chauffage des habitations (citernes à gaz propane enterrées) ;
- Les citernes à gaz devront être enterrées. Si cela est techniquement impossible, une demande de permis d'urbanisme devra être introduite ;

Article 2 : La délivrance du permis sera subordonnée au respect des charges d'urbanisme suivantes :

- Réalisation des travaux de viabilisation du terrain préalablement à la vente des terrains/habitations ou réaliser un dépôt de garanties financières nécessaires à la viabilisation du site sur base des devis d'ORES ;

Article 3 : Un échantillon des briques choisies devra être fourni au Collège Communal pour approbation. A défaut d'échantillon s'intégrant au sein du cadre bâti, une brique de teinte rouge pourra être imposée ;

Article 4 : En application du Code de l'Eau, les eaux pluviales excédentaires (trop-plein des citernes) ne pourront être évacuées vers l'égout que s'il est établi, après vérification, qu'il est impossible de les évacuer par l'une des deux premières voies :

- *Prioritairement dans le sol par infiltration ;*
- *En cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante de terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire ;*

Article 5 : L'attention du demandeur est attirée sur l'importance du respect des mesures émises par la cellule GISER, la parcelle étant traversée par un axe de ruissellement. En cas d'inondation ou de coulée boueuse, les futurs constructeurs sont bien informés du risque et assument la responsabilité des mesures à mettre en oeuvre ;

Article 6 : A l'exception des modifications du relief du sol mentionnées au sein des plans octroyés (décaissement et zone constructible), les dépôts de terres ainsi que l'étalement de celles-ci provenant des déblais sur la parcelle sont strictement interdits ;

Article 7 : Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les 5 ans de son envoi. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de 2 ans. Cette demande est introduite 45 jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1er ;

Article 8 : De notifier par courrier recommandé la présente décision au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours. Le demandeur ne pourra passer à l'exécution des travaux tant que le délai de recours du Fonctionnaire délégué n'est pas écoulé. Dans les cas visés à l'article D.IV.65, le recours est introduit auprès du Gouvernement wallon par le Fonctionnaire délégué dans les 30 jours de la réception de la décision du Collège communal ;

Article 9 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 15 jours avant d'entamer ces travaux ou actes. Dans le même temps, le demandeur transmet, le cas échéant, la déclaration initiale prévue par le législateur PEB ;

Article 10 : Aux fins de l'établissement du procès-verbal de vérification d'implantation, le titulaire du permis d'urbanisme devra fournir au service urbanisme de la Commune **le plan d'implantation octroyé dans le présent permis en version numérique**, une fois les chaises délimitant le projet placées. Ce plan sera transmis au géomètre agréé communal. Les travaux ne peuvent débuter qu'après réception par le titulaire du permis du procès-verbal d'indication d'implantation, signé par le géomètre, lequel devra attester de la conformité ou de la non-conformité (avec indication des écarts) au plan d'implantation dressé par l'architecte. Ce procès-verbal devra être approuvé par le Collège communal après vérification éventuelle. Si la construction est réalisée en plusieurs phases, la vérification d'implantation devra se réaliser pour chacune des phases du projet. Les frais d'intervention de chacune des vérifications d'implantation seront entièrement supportés par le demandeur ;

Article 11 : Préalablement à la mise en oeuvre du permis d'urbanisme, le demandeur sera tenu de solliciter un état des lieux écrit de la voirie et de ses abords (bordure, filet d'eau, accotement ...) avec photographies à l'appui auprès des services techniques communaux. Les coordonnées de l'agent communal chargé de cette mission peuvent être obtenues auprès du service urbanisme ;

Article 12 : 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 :

- Les dispositions légales du Code Civil ;
- Le permis d'environnement ;
- Le raccordement au réseau d'égouttage. A cet effet et indépendamment du permis d'urbanisme, une demande spécifique d'autorisation écrite devra être adressée à la Commune préalablement aux travaux de raccordement ;

Article 13 : Le présent permis est notifié :

Par pli recommandé :

- Au demandeur ;
- Au Fonctionnaire délégué du SPW – Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme –
- Direction de Namur ;

Par pli ordinaire :

- Aux réclamants ;
- A la SWDE ;
- A ORES ;
- A l'INASEP ;
- Au SPW - ARNE - Direction du Développement rural – Cellule GISER ;
- Au SPW - ARNE - DNF - Département de la Nature et des Forêts.

La Directrice générale,

C. DEMAERSCHALK

PAR LE COLLEGE,



La Bourgmestre-Présidente,

C. PLOMTEUX

Collège communal

Rue Goffin 2

5380 FERNELMONT

Objet : Avis de la Cellule GISER (n° 2023/6033)

Madame, Monsieur,

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 : Construction de 7 maisons unifamiliales et d'une cabine haute tension
Demandeur : **MAISONS BAIJOT SPRL représentée par Monsieur THIANGE Damien**
Localisation du projet : Rue de Hanret à 5380 Cortil-Wodon
Parcelle(s) cadastrale(s) : Div. 9, Sect. B, n° 48Y

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS

Motivation

Un axe de ruissellement traverse les lots (dans le sens nord-ouest sud-est). Cet axe est intégré au projet qui prévoit un décaissement en zone de jardins pour guider l'écoulement sans dommage pour les habitations, ainsi qu'un fossé d'interception du ruissellement en amont. Le décaissement est enherbé afin de ne pas accélérer la vitesse d'écoulement. L'exutoire est situé à l'endroit d'arrivée du ruissellement naturel avant projet. Les eaux pluviales sont temporisées via des "bassins de rétention perforés" (volume de 3,1 m³ par habitation), trop-plein rejeté à l'égout.

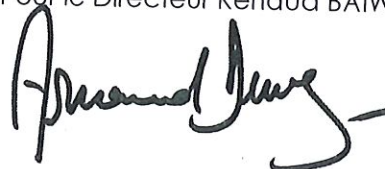
Le dimensionnement de ces ouvrages est joint à la demande : les calculs sont effectués dans les règles de l'art et aboutissent à des sections d'écoulement et volumes cohérents pour ce projet. Sur base de ces éléments, nous considérons que le projet gère de manière adéquate le risque d'inondation par ruissellement et minimise son impact sur le ruissellement vers l'aval.

Les plans montrent toutefois que des haies (ou assimilées) sont prévues entre les lots, en donc perpendiculairement à l'écoulement dans le décaissement. S'il est envisageable de planter des haies comme prévu, il n'est en revanche pas du tout conseillé de faire obstacle complètement à l'écoulement le long du décaissement. Nous assortissons donc notre avis favorable d'une condition :

- l'écoulement dans le décaissement peut être ralenti mais pas bloqué, par exemple par des éléments tels que bordures, parois, grillages à mailles fines (dimension acceptée 5x5 cm minimum) ; si une haie est plantée, densité maximum d'un plant par 30 cm dans le rang (haie simple ou double rang).

La Cellule GISER se tient à votre disposition pour toute question relative à cet avis.

Pour le Directeur Renaud BAIWIR,



Arnaud Dewez, Attaché qualifié

Depuis le 1er avril 2022, la **circulaire relative à la constructibilité en zone inondable** s'applique pour les projets soumis à un aléa d'inondation et/ou situés sur un axe de ruissellement concentré. Des informations complémentaires sont à apporter au dossier pour assurer une compréhension circonstanciée de la demande, notamment en application des points 7.2.1.4 et 7.2.2. pour le ruissellement. La circulaire est disponible sous le lien <https://bit.ly/37mHf6x>.



CONTACT

Département du Développement,
de la Ruralité, des Cours d'Eau et
du Bien-être Animal
Direction du Développement rural
Cellule GISER
Av. Prince de Liège 7 5100 JAMBES
avis.giser@spw.wallonie.be

GESTIONNAIRE DU DOSSIER

Arnaud Dewez
081/33 64 71
Arnaud.Dewez@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Vos références et contact :
Demande du 30/10/2023, reçue le
06/11/2023
Vos réf. URBANIS/DEMPU/64-23
Mmes Céline MANSENS et Valérie
DELHALLÉ

Nos références :
GISER/2023/6033

ANNEXES : Néant

CADRE LEGAL :

- Code du Développement Territorial (CoDT) et Code de l'Environnement
- Arrêté du Gouvernement wallon du 4 mars 2021 adoptant les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation (M.B. 24.03.2021)
- Circulaire administrative du 01/07/2018 : Prise en compte des aspects de prévention et de lutte contre les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, par ruissellement et coulées boueuses dans la délivrance des permis
- Circulaire ministérielle du 23/12/2021 : Constructibilité en zone inondable (<https://bit.ly/37mHf6x>)

RESSOURCES UTILES :

- Le site Inondations en Wallonie (<https://inondations.wallonie.be>)
- Guide pratique : Risque naturel d'inondation par ruissellement concentré dans une demande de permis et autorisation urbanistique – Informations à l'attention des demandeurs (<https://inondations.wallonie.be/urbanisme-ruissellement> et QR code)
- FAQ sur la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable : <https://bit.ly/3rprHpk>



La Région wallonne ne pourra être tenue responsable des éventuels dégâts qui pourraient survenir dus à des conditions exceptionnelles ou imprévisibles au moment de la rédaction de cet avis. Notre avis juge de l'opportunité du projet par rapport au caractère inondable (ruissellement) de la zone dans des conditions de pluies qui ont une période de retour de maximum 100 ans (c.-à-d. une chance sur 100 d'observer une telle pluie chaque année), sur base des statistiques de l'IRM. Il appartient au maître d'œuvre d'anticiper les événements à caractère extrême s'il le souhaite (période de retour supérieure à 100 ans).

Pour toute réclamation portant sur la qualité de nos services, veuillez introduire une plainte :
<http://www.wallonie.be/fr/introduire-une-plainte-spw>.

Pour toute réclamation portant sur le traitement de votre plainte par le SPW, veuillez contacter le Médiateur : www.le-mediateur.be.



Wallonie



Service public
de Wallonie

Commune de
Fernelmont
Collège Communal
Rue Goffin 2
B-5380 FERNELMONT

Vos réf. : */URBANIS/DEMPU/64-23/*

Nos réf. : 36263

Annexes(s) :

Objet : Construction de 7 maisons unifamiliales et d'une cabine haute tension - FERNELMONT/Cortil-Wodon - sec B, 48Y - MAISONS BAIJOT SPRL (M. THIANGE)

Namur, le

28 NOV. 2023

Madame, Monsieur,

En réponse à votre lettre du 30/10/2023 (réceptionnée le 06/11/2023) relative à l'objet repris sous rubrique, je vous prie de trouver ci-dessous l'avis du Département de la Nature et des Forêts.

Le DNF émet **un avis favorable aux conditions suivantes :**

- 1. Dans l'année suivant l'obtention du permis, procéder à la plantation d'une haie d'essences indigènes en mélange (min. 5 essences : aubépine, viorne obier, sureau noir, etc) entre la zone agricole et la zone d'habitat à caractère rural pour chaque lot ;**
- 2. Respect de la zone agricole en fond de parcelle (pas d'abri, de piscine, etc).**

Par ailleurs, il est proposé de créer une petite zone humide d'absorption (mare) de quelques m² avec le trop-plein d'eaux pluviales à des fins d'accueil pour la faune.

Afin de compléter notre dossier, je vous saurais gré de bien vouloir me faire parvenir une copie de votre décision.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur

Ir. CLEDA Martin

Copie pour info :



CONTACT
DEPARTEMENT DE LA NATURE
ET DES FORETS
DIRECTION DE NAMUR
Avenue Reine Astrid 39
B-5000 NAMUR

Tél. : 081 71 54 00 - Fax : 081 71 54 10
namur.dnf.dgarne@spw.wallonie.be

VOTRE GESTIONNAIRE
Gramme Maureen
Assistante administrative
Tél : 081/715400

Maureen.gramme@spw.wallonie.be

Nos réf. : C.D. (72)
Vos réf. :

Pour toute réclamation quant au fonctionnement du SPW, le Médiateur est aussi à votre service :
www.le-mediateur.be

Service public de Wallonie SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement

Direction Réseaux Namur

Bureau d'Etudes, Construction
et Analyse de Gestion

Avenue Albert 1er, 19
5000 Namur

Correspondant : Back Office Technique Etudes

Tél. : 081/24.26.67

E-mail : bostbe.rna@ores.be

Administration communale

De et à

5380 FERNELMONT

A l'attention du Service Urbanisme

Namur, le 16 novembre 2023

Référence ORES : 1676/PU/HDW/Fernelmont/Baijot - Référence client : URBANIS/DEMPU/64-23

Demande d'avis – Permis d'urbanisme introduit par la s.p.r.l. Maisons Baijot concernant la construction de 7 habitations unifamiliales située rue de Hanret à Cortil-Wodon sur la parcelle de terrain cadastrée section B n° 48Y.

Madame Manssens, Madame Delhalle,

La présente fait suite à votre courrier (et ses annexes) du 30 octobre 2023, lequel a retenu toute notre attention.

Nous vous informons que l'infrastructure existante du réseau de distribution d'électricité permettra, une fois les travaux de viabilisation réalisés, d'alimenter les biens dont question ci-dessus à raison de l'accès à la puissance standard de 9,2 kVA par habitation.

Un dossier de viabilisation a été établi par nos services en date du 23/06/2023. A ce jour, nous n'avons toujours pas enregistré le paiement relatif à notre offre n° 20738051 du 29/08/2023.

En conclusion, nous n'avons pas d'objection quant à l'obtention du permis d'urbanisme introduit par la s.p.r.l. Maisons Baijot pour autant que le dossier de viabilisation aboutisse.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement que vous souhaiteriez et vous prions de croire, Madame Manssens, Madame Delhalle, en notre considération distinguée.



Jean-Marc Squéart
Chef du service

Etudes, Construction et Analyse de Gestion



Madame la Bourgmestre
Rue Goffin, 2

B-5380 Fernelmont

REALISATION INVESTISSEMENTS-VERVIERS

Votre correspondant :

Sylviane Pecheur
sylviane.pecheur@swde.be

Verviers, le 6 décembre 2023

Nos références : 5/24/047/23267

Vos références : URBANIS/DEMPU/64-23
(A rappeler dans toute correspondance)

Madame la Bourgmestre,

Concerne : Sous-bassin de la Meuse Aval
Commune de Fernelmont (Cortil-Wodon) – rue Hanret
Alimentation de 7 habitations MAISONS BAIJOT sect.B n°48Y

En réponse à votre demande, nous vous informons que l'alimentation en eau précitée ne nécessite pas d'extension. La conduite de Ø 100 FG située dans l'accotement contigu est suffisante pour la fourniture d'eau destinée à la consommation des usagers.

Les raccordements seront réalisés à la demande et aux frais des acquéreurs des parcelles.

Veuillez agréer, Madame la Bourgmestre, l'assurance de notre considération distinguée.

Emmanuel RODRIQUE
Manager réalisation investissements
PROCESSUS INVESTISSEMENT



N. Réf. : GRE-CRO-FER-202311-002986 BIS
M. Réf. : URBANIS/DEMPU/54-23
Agent traitant : RONVEAUX Clémentine
Tél. : +32 (0) 81 40 75 02
GSM : +32 (0) 473 73 29 03
Email : Clementine.Ronveaux@INASEP.BE



Naninne, le 24 novembre 2023

Mme Christelle PLOMTEUX
Bourgmestre
Administration communale de et à
5380 FERNELMONT

A l'attention de Mme MANSENS

Objet : Demande d'avis sur permis d'urbanisme pour construction de 7 maisons unifamiliales et d'une cabine à haute tension; bien localisé rue de Hanret à CORTIL-WODON et bâti par MAISONS BAIJOT SPRL.

Madame la Bourgmestre, chère Madame PLOMTEUX,

Nous accusons bonne réception de votre demande de renseignements datée du 30/10/2023 relative au projet dont objet.

Nous vous invitons à prendre connaissance du développement détaillé de notre analyse nous amenant à remettre un avis **FAVORABLE SOUS CONDITIONS** sur les principes de gestion des eaux du projet tel qu'il nous a été soumis.

Si vous souhaitez une analyse chiffrée du schéma de gestion des eaux pluviales proposé et de l'étude d'égouttage réalisée par l'auteur de projet, nous vous invitons à nous en faire la demande en vue de l'établissement d'une convention spécifique pour cette mission, tel que prévu par le règlement du service AGREA pour un projet de cette portée.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et nous vous prions de croire, Madame la Bourgmestre, chère Madame PLOMTEUX, en l'expression de nos salutations distinguées.

ir. Emmanuel DE SUTTER

Signature
numérique de
Emmanuel De
Sutter (Signature)
Date : 2023.11.24
11:22:33 +01'00'

Directeur général adjoint

Didier HELLIN

Signature numérique de
Didier Hellin
(Authentication)
Date : 2023.11.24
12:07:30 +01'00'
Version d'Adobe Acrobat
Reader : 2021.005.20058

Directeur général

AVIS SUR LA GESTION DES EAUX D'UN PROJET D'URBANISME

construction de 7 maisons unifamiliales et d'une cabine à haute tension; bien localisé rue de Hanret à CORTIL-WODON

Demandeur : MAISONS BAIJOT SPRL - Référence commune : URBANIS/DEMPU/64-23

1. Informations générales

PROJET IMMOBILIER	
Construction	NOUVELLE
Localisation	rue de Hanret à CORTIL-WODON
Référence cadastrale (code CAPAKEY)	92027B0048/00Y000
Année du cadastre	2022
Type de construction/travaux	Construction de 7 maisons unifamiliales et d'une cabine à haute tension
Nombre d'Unités de logements (UL) *	7
Surface estimée du projet** (m²)	Maison 1 et 7 : 78,75 m² Maison 2,3 et 6 : 81,00 m² Maison 4 et 5 : 99,60 m² Surface totale : 518,7 m³
Surface estimée de la parcelle** (m²)	6 031,2 m²
Drains de fondations	NON
Aménagements extérieurs	Garage pour la maison 4 et 5 et terrasse et parkings pour toutes les maisons
* Au-delà de 3 UL, une analyse plus poussée de la gestion des eaux pluviales du projet peut être sollicitée expressément par la Commune auprès du service GRE ; une tarification spécifique étant alors appliquée.	
** Estimation sauf si communication des valeurs exactes par le maître d'ouvrage ou auteur de projet.	

PARTICULARITES DU CONTEXTE LOCAL	
Zone prioritaire (*)	NON
Zone de baignade ou amont de baignade	NON
Zone de prévention de captage	NON
Zone dont le sol est potentiellement pollué	NON
Zone de consultation de la DRIGM	NON ; toutefois, le sol à cet endroit est de formation calcaire (Craie du Crétacé)
Zone inondable	OUI – la parcelle est traversée par un axe de concentration du ruissellement d'aléa moyen à élevé (cf. carte des aléas d'inondations – SPW).
* Zones sensibles d'un point de vue environnemental (ex : zones de protection de captage, zones de baignade (et amont), zones Natura 2000, cours d'eau dont la qualité n'est pas satisfaisante et où l'assainissement autonome a un impact significatif	

ASSAINISSEMENT	
Régime d'assainissement	COLLECTIF
Egout au droit du projet	OUI
Type d'égout	UNITAIRE
Niveau de précision de la donnée du réseau (*)	Précision PASH indicative
Collecteur réceptionnant l'égout de la rue / du quartier	NON
Difficulté de raccordement à l'égout	NON
Station d'épuration fonctionnelle	NON
Nom de la future station d'épuration	LA SOILE
Perspectives de construction de la STEP	/
* Si l'égout a été <u>cadastéré</u> (relevé topographique et géométrique financé par la SPGE), nous vous informons que l'ensemble des données y relatives sont accessibles via le portail cartographique mis à disposition de votre commune par l'INASEP. Dans le cas contraire (<u>précision PASH</u>), les données en lien avec l'égout ont dès lors une valeur indicative. Les renseignements fournis dans cet avis seront basés sur cette cartographie et seront donc fournis à titre indicatif et sous toute réserve ; en ce sens, ils ne dispensent pas d'éventuelles vérifications sur terrain.	

2. Analyse de la gestion des eaux du projet

Circuits des eaux usées et des eaux pluviales séparés	OUI	Constat/remarques : le principe de séparation des circuits d'eaux est respecté.
---	-----	--

Type d'eaux	Gestion envisagée par le maître d'ouvrage	Source de l'information	Conformité et remarques éventuelles
Eaux usées domestiques (EUD)	Pour chaque habitation, le maître d'ouvrage envisage d'évacuer les eaux usées vers l'égout en les faisant transiter préalablement par une fosse septique by-passable d'une capacité de 5 équivalents-habitants et une chambre de visite. Un cadastre et une endoscopie de l'égout ont été réalisés par la société Wiame Net SPLR en date du 03/07/2023 et aucune anomalie n'a été constatée sur le réseau.	Annexe 4, NEIE, plans, étude de perméabilité et étude hydraulique	<u>Conforme</u>
Eaux pluviales (EP) / eaux de toiture	Pour chaque habitation, le maître d'ouvrage envisage d'installer une citerne d'infiltration (citerne perforée) d'une capacité de 10m³ équipée d'un volume tampon de 3,1m³. Le trop-plein sera évacué vers l'égout en transitant par un regard de visite. Ce choix est motivé par les résultats de l'étude de perméabilité réalisée par le bureau d'étude BGNS (k sat moyen = 2,11*10⁻⁰⁶ m/s) et les conclusions de l'étude d'égouttage du bureau d'étude Ingeo Group ; celle-ci a déterminé la capacité du réseau et indique que l'égout est en mesure de réceptionner les eaux en provenance du projet.	Annexe 4, NEIE, plans, étude de perméabilité et étude hydraulique	<u>Conforme</u> Si la commune souhaite une analyse chiffrée du schéma de gestion des eaux pluviales proposé et de l'étude d'égouttage réalisée par l'auteur de projet, nous vous invitons à nous en faire la demande en vue de l'établissement d'une convention spécifique pour cette mission, tel que prévu par le règlement du service AGREA.
Eaux pluviales / eaux de ruissellement (ER)	Pour les aménagements extérieurs, le maître d'ouvrage prévoit d'utiliser des revêtements perméables (parkings en gravier), choix que nous corroborons. Pour l'axe de concentration du ruissellement, le maître d'ouvrage envisage de créer un décaissement végétalisé en lieu et place de l'axe connu pour réduire la vitesse du ruissellement et pour éviter la modification de la situation existante que ce soit en quantité, qualité ou emplacement du ruissellement. Ce décaissement a été étudié et dimensionné par le bureau d'étude ingeo group.	Annexe 4, NEIE, plans, et étude hydraulique	Ce dispositif devra être soumis à l'analyse de la cellule GISER pour validation.

3. Conclusion

CONCLUSION DE L'INASEP	
STATUT DE L'AVIS	<u>FAVORABLE</u>
OBLIGATIONS/CONSEILS/INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES	
Obligation(s)	- Solliciter et obtenir <u>l'autorisation du Collège communal pour le raccordement à l'égout</u> des eaux usées et ce, moyennant le respect des impositions techniques formulées par le service technique communal. - <u>Déconnecter la fosse septique</u> à l'aide du by-pass lors de la mise en service de la station d'épuration et du collecteur y afférent et ce, sauf avis contraire de l'INASEP. - Si le maître d'ouvrage souhaite réutiliser l'eau de la citerne pour un usage domestique, il ne pourra y avoir de jonction physique entre le circuit alternatif (eau de la citerne) et le circuit d'eau de distribution et ce, conformément à l'article D.182 §3 du Code de l'Eau. Le but de cette séparation est de protéger de toute pollution/contamination le réseau de distribution d'eau potable. - Compte tenu du risque d'inondation lié à la présence d'un axe de concentration du ruissellement d'aléa moyen à élevé au sein de la parcelle, la Commune est tenue, en vertu du Code de Développement Territorial, de solliciter l'avis de la cellule GISER du SPW
Conseil(s) / Information(s)	- L'ensemble des équipements posés dans le cadre de la gestion des eaux du projet devront être entretenus en bon père de famille et selon les conseils/recommandations du concepteur/fournisseur de l'équipement. - S'agissant de nouveaux bâtiments nécessitant un raccordement à la distribution d'eau, le maître d'ouvrage devra faire certifier les biens par un certificateur dans le cadre de CERTIBEAU. https://www.certibEAU.be/fr

Annexe 1 : Contexte législatif

THÉMATIQUE GÉNÉRALE	TEXTE EN VIGUEUR	ARTICLE	FOCUS
Eaux usées	Partie réglementaire du Code de l'Eau	R.233 14° R.277 §1 R.277 §2 R.277 §5 R.277 §6	Définition de la fosse septique (interdiction d'introduire dans l'équipement des EPs) Obligation de raccordement à l'égout Autorisation et travaux de raccordement Equipement d'un regard de visite Séparation des eaux usées et des eaux pluviales Imposition de la fosse septique Déconnexion fosse septique lors la mise en service de la station d'épuration
Eaux pluviales	Partie réglementaire du Code de l'Eau	Annexe XLVIIb R.277 §4	Dimensionnement des fosses septiques toutes eaux. Priorisation des modes d'évacuation des eaux pluviales
Eaux destinées à la consommation humaine	Partie décréte du Code de l'Eau	D.182 §3	Ressource alternative à l'eau de distribution
Législation supplémentaire	Code de Développement Territorial	R.IV.35-1	Consultation obligatoire dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis

PROVINCE DE NAMUR
COMMUNE DE FERNELMONT

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION CONSULTATIVE
D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA MOBILITE
DE FERNELMONT

Séance du 11 décembre 2023

Étaient présents : Monsieur E. ROELEN, Président ;
Madame M.-F. DESTAIN, Messieurs R. L'HOMME, C. LESAGE, S.
MAILLEUX, L. DESPY, P. DUMONCEAUX, A. VAN
REYBROECK, L. CANAUTTE, G. DUPONT, Madame F.
DESMEDT et Monsieur L. LAMBERT, Membres ;

Monsieur D. DELATTE, Échevin de l'Urbanisme ;
Monsieur A. DAHIN, Conseiller en Mobilité ;

Madame C. MANSENS, Secrétaire ;

Sont absents et excusés :

Messieurs D. REMY, G. MAHAUX et L. HOUBOTTE, Membres ;
Monsieur V. DETHIER, Échevin de la Mobilité

Sont absents :

Monsieur P.-Y. LIEVENS et Madame M. MOTTE, Membres.

**LA COMMISSION CONSULTATIVE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA
MOBILITE,**

VU les articles L 1123-23-1° et L 1123-23-2° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;
VU le Code du Développement Territorial (ci-après, le CoDT) ;
VU le livre Ier du Code de l'environnement ;

CONSIDERANT QUE la société Maisons BAIJOT SPRL représentée par Mr THIANGE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 5380 CORTIL-WODON, rue de Hanret, sur la parcelle cadastrée B n°48 Y ; et ayant pour objet : **la construction de sept maisons unifamiliales et d'une cabine haute tension ;**

VU la décision du Collège Communal en date du 31.01.2023 sur l'avant-projet de construction de 7 habitations unifamiliales sises à 5380 CORTIL-WODON, rue de Hanret, sur la parcelle cadastrée Sion B n° 48 Y :

Article 1er : d'inviter le promoteur à fournir une étude hydraulique du réseau d'égouttage afin de s'assurer de la capacité du réseau d'égouttage du site et de la rue ;

Article 2 : de revoir le dossier sur base du document recueilli.

VU la décision du Collège Communal en date du 14.02.2023 sur l'avant-projet de construction de 7 habitations unifamiliales sises à 5380 CORTIL-WODON, rue de Hanret, sur la parcelle cadastrée Sion B n° 48 Y :

Article 1er : de solliciter à nouveau l'étude hydraulique du réseau d'égouttage telle que demandée initialement ;

Article 2 : de revoir le projet lors de sa prochaine séance ;

CONSIDERANT QU'une première demande de permis d'urbanisme avait été introduite en date du 22.05.2023 relative à la construction de 7 maisons unifamiliales, à CORTIL-WODON, Rue de Hanret, sur la parcelle cadastrée Sion B n° 48 Y ;

VU la décision du Collège Communal en date du 13.06.2023 suite au dépôt de la demande de permis d'urbanisme relative à la construction de 7 habitations unifamiliales sises à 5380 CORTIL-WODON, rue de Hanret, sur la parcelle cadastrée Sion B n° 48 Y :

- Article 1er : de l'incomplétude du dossier au vu de l'absence des avis et devis des concessionnaires de voiries ;
- Article 2 : d'organiser une annonce de projet lors de la complétude du dossier ;
- Article 3 : d'organiser une réunion citoyenne le 03 juillet 2023 à 20 heures préalablement à la complétude du dossier ;
- Article 4 : de solliciter l'avis de la CCATM après l'annonce de projet ;

CONSIDERANT QUE ce dossier a été jugé irrecevable en date du 27.07.2023 ;

CONSIDERANT QU'une réunion citoyenne s'est tenue en date du 03.07.2023 ;

VU le récépissé de dépôt de cette demande datant du 30.08.2023 ;

VU le relevé des pièces manquantes envoyé en date du 11.09.2023 ;

VU le second récépissé de dépôt datant du 09.10.2023 ;

CONSIDERANT QUE la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du CoDT, d'un accusé de réception datant du 30.10.2023 ;

CONSIDERANT QUE l'avis du Fonctionnaire délégué sera requis, durant l'instruction de la demande, mais non conforme conformément à l'article D.IV.16 ;

CONSIDERANT QUE la décision du Collège communal interviendra dans un délai de 115 jours en application de l'art. D.IV.46 du CoDT ;

CONSIDERANT QUE la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

CONSIDERANT QUE lors de l'analyse du dossier, *les nuisances les plus significatives portent sur le ruissellement*. Il ressort que les incidences environnementales y relatives ne doivent pas être considérées comme ayant un impact notable, moyennant la mise en œuvre de conditions d'exploitation visant à limiter les nuisances sus-énumérés ;

CONSIDERANT QUE le projet ne doit donc pas être soumis à évaluation complète des incidences et une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire ;

CONSIDERANT QUE selon les dispositions du plan de secteur de NAMUR approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986, le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural sur environ 42 m depuis le domaine public ; QUE le surplus se localise en zone agricole au plan de secteur ;

ATTENDU QUE l'avis des instances visées ci-après sera sollicité, dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme ; que conformément à l'article D.IV.37 du CoDT leur avis est transmis dans les trente jours de la demande (excepté l'avis du Service incendie et de l'AWaP dans le cadre de sa consultation obligatoire qui sont transmis dans les 45 jours) ; qu'à défaut, il est réputé favorable :

- SPW – ARNE – DDR - Cellule GISER : la parcelle est traversée par un axe de ruissellement concentré ;
- SPW – ARNE – DNF : en raison des modifications du relief du sol ;
- INASEP : en raison de l'ampleur du projet ;
- SWDE : en raison de l'ampleur du projet ;
- ORES : en raison de la présence de la cabine électrique ;

CONSIDERANT QU'en application de l'art. D.VIII.13 du CoDT, le Collège communal peut procéder à toute forme supplémentaire de publicité et d'information dans le respect des délais de décision qui sont impartis à l'autorité compétente ;

CONSIDERANT QU'au vu de l'ampleur du projet, de la décision du Collège Communale en date du 13.06.2023 et dans la continuité de la réunion citoyenne réalisée au stade de l'introduction de la première demande, une annonce de projet sera organisée du 13 novembre au 28 novembre 2023 (affichage le 08 novembre 2023) ;

ATTENDU QUE l'annonce de projet s'est déroulée du 13.11.2023 au 28.11.2023 (affichage réalisé le 08.11.2023) ; QUE des observations et des réclamations ont été produites à l'issue de ces mesures particulières de publicité ;

VU le procès-verbal de clôture et le certificat de publicité ;

VU la synthèse des réclamations :

- *Il existe une servitude de passage agricole au niveau de la limite mitoyenne entre la parcelle objet de la demande et la parcelle située à gauche. Les plans de la demande ne permettent pas d'affirmer que la servitude est bien localisée et bien prise en compte sur le lot 1. Cette servitude sur le terrain en question est de 2,76 m de large ;*
- *L'implantation de l'habitation M7 est plus proche de la voirie que les autres habitations du projet. Cette implantation est peu harmonieuse ;*
- *Malgré la pose de dispositifs de ralentissement, les automobilistes ont un comportement dangereux et une vitesse excessive. De plus, ces aménagements font difficultés aux piétons lorsqu'ils circulent dans des zones non pourvues de trottoirs. L'aménagement d'un trottoir en bordure de voirie pour favoriser la mobilité douce serait judicieux ;*
- *La densité du projet est excessive. La double maison empêche toute ouverture vers la campagne.*
- *Lors des différents épisodes d'inondation, le ruissellement des eaux provoque une accumulation de celles-ci sur la route. L'urbanisation du site accentuera les inondations.*
- *Le réseau d'égouttage est-il suffisant pour recevoir les eaux supplémentaires ?*

VU l'avis FAVORABLE sous conditions du SPW – ARNE – DDR - Cellule GISER datant du 27.11.2023 et reçu le 05.12.2023 :

« Un axe de ruissellement traverse les lots (dans le sens nord-ouest sud-est). Cet axe est intégré au projet qui prévoit un décaissement en zone de jardins pour guider l'écoulement sans dommage pour les habitations, ainsi qu'un fossé d'interception du ruissellement en amont. Le décaissement est enherbé afin de ne pas accélérer la vitesse d'écoulement. L'exutoire est situé à l'endroit d'arrivée du ruissellement naturel avant-projet. Les eaux pluviales sont temporisées via des "bassins de rétention perforés" (volume de 3,1 m³ par habitation), trop-plein rejeté à l'égout.

Le dimensionnement de ces ouvrages est joint à la demande : les calculs sont effectués dans les règles de l'art et aboutissent à des sections d'écoulement et volumes cohérents pour ce projet. Sur base de ces éléments, nous considérons que le projet gère de manière adéquate le risque d'inondation par ruissellement et minimise son impact sur le ruissellement vers l'aval.

Les plans montrent toutefois que des haies (ou assimilées) sont prévues entre les lots, en donc perpendiculairement à l'écoulement dans le décaissement. S'il est envisageable de planter des haies comme prévu, il n'est en revanche pas du tout conseillé de faire obstacle complètement à l'écoulement le long du décaissement.

Nous assortissons donc notre avis favorable d'une condition :

- *L'écoulement dans le décaissement peut être ralenti mais pas bloqué, par exemple par des éléments tels que bordures, parois, grillages à mailles fines (dimension acceptée 5x5 cm minimum) ; si une haie est plantée, densité maximum d'un plant par 30 cm dans le rang (haie simple ou double rang) » ;*

VU l'avis FAVORABLE sous conditions du SPW – ARNE – DNF datant du 28.11.2023 et reçu le 30.11.2023 :

« Le DNF émet un avis favorable aux conditions suivantes :

1. *Dans l'année suivant l'obtention du permis, procéder à la plantation d'une haie d'essences indigènes en mélange (min. 5 essences : aubépine, viorne obier, sureau noir, etc) entre la zone agricole et la zone d'habitat à caractère rural pour chaque lot ;*
2. *Respect de la zone agricole en fond de parcelle (pas d'abri, de piscine, etc).*

Par ailleurs, il est proposé de créer une petite zone humide d'absorption (mare) de quelques m² avec le trop-plein d'eaux pluviales à des fins d'accueil pour la faune » ;

VU l'avis FAVORABLE d'ORES datant du 16.11.2023 et reçu en date du 23.11.2023 :

« Nous vous informons que l'infrastructure existante du réseau de distribution d'électricité permettra, une fois les travaux de viabilisation réalisés, d'alimenter les biens dont question ci-dessus à raison de l'accès à la puissance standard de 9,2 kVA par habitation.

Un dossier de viabilisation a été établi par nos services en date du 23/06/2023. A ce jour, nous n'avons toujours pas enregistré le paiement relatif à notre offre n° 20738051 du 29/08/2023.

En conclusion, nous n'avons pas d'objection quant à l'obtention du permis d'urbanisme introduit par la s.p.r.l. Maisons Baijot pour autant que le dossier de viabilisation aboutisse » ;

VU l'avis FAVORABLE de la SWDE datant du 06.12.2023 et reçu en date du 07.12.2023 :

« (...) nous vous informons que l'alimentation en eau précitée ne nécessite pas d'extension. La conduite de Ø 100 FG située dans l'accollement contigu est suffisante pour la fourniture d'eau destinée à la consommation des usagers.

Les raccordements seront réalisés à la demande et aux frais des acquéreurs des parcelles » ;

VU l'avis FAVORABLE sous conditions de l'INASEP reçu en date du 24.11.2023 :

- Solliciter et obtenir l'autorisation du Collège communal pour le raccordement à l'égout des eaux usées et ce, moyennant le respect des impositions techniques formulées par le service technique communal.
- Déconnecter la fosse septique à l'aide du by-pass lors de la mise en service de la station d'épuration et du collecteur y afférent et ce, sauf avis contraire de l'INASEP.
- Si le maître d'ouvrage souhaite réutiliser l'eau de la citerne pour un usage domestique, il ne pourra y avoir de jonction physique entre le circuit alternatif (eau de la citerne) et le circuit d'eau de distribution et ce, conformément à l'article D.182 §3 du Code de l'Eau. Le but de cette séparation est de protéger de toute pollution/contamination le réseau de distribution d'eau potable.
- Compte tenu du risque d'inondation lié à la présence d'un axe de concentration du ruissellement d'aléa moyen à élevé au sein de la parcelle, la Commune est tenue, en vertu du Code de Développement Territorial, de solliciter l'avis de la cellule GISER du SPW.
- L'ensemble des équipements posés dans le cadre de la gestion des eaux du projet devront être entretenus en bon père de famille et selon les conseils/recommandations du concepteur/fournisseur de l'équipement.
- S'agissant de nouveaux bâtiments nécessitant un raccordement à la distribution d'eau, le maître d'ouvrage devra faire certifier les biens par un certificateur dans le cadre de CERTIBEAU (voir annexe 10 du dossier) ;

VU les caractéristiques de ce projet :

- Lot 1 :
 - o Superficie du terrain de 7.18 a ;
 - o Habitation individuelle pignon à rue ;
 - o Volume principal implanté à 6,00 m du domaine public ;
 - o Logement 3 chambres + 1 bureau ;
 - o Volume principal de 7,50 X 10,50 m :
 - Hauteur sous gouttière de 4,32 m ;
 - Hauteur au faitage de 7,06 m ;
 - Pente 35° ;
- Lots 2 :
 - o Superficie du terrain de 8.55 a ;
 - o Habitation individuelle ;
 - o Volume principal implanté à 6,00 m du domaine public ;
 - o Logement 3 chambres + 1 bureau ;
 - o Volume principal de 10,80 X 7,50 m :
 - Hauteur sous gouttière de 4,32 m ;
 - Hauteur au faitage de 7,06 m ;
 - Pente 35° ;
- Lots 3 :
 - o Superficie du terrain de 8.55 a ;
 - o Habitation individuelle ;
 - o Volume principal implanté à 6,00 m du domaine public ;
 - o Garage intégré

- Logement 3 chambres ;
- Volume principal de 10,80 X 7,50 m :
 - Hauteur sous gouttière de 4,32 m ;
 - Hauteur au faitage de 7,06 m ;
 - Pente 35° ;
- Lot 4 :
 - Superficie des terrains de 8.55 a ;
 - Habitation mitoyenne par les volumes secondaires ;
 - Volume principal implanté à 6,00 m du domaine public ;
 - Volumes secondaires implanté à 7,3 m du domaine public ;
 - Garage intégré dans le volume secondaire ;
 - Logement 3 chambres + 1 bureau ;
 - Volume principal de 10,80 X 7,50 m :
 - Hauteur sous gouttière de 4,32 m ;
 - Hauteur au faitage de 7,06 m ;
 - Pente 35° ;
 - Volume secondaire de 3,00 X 6,20 m :
 - Hauteur sous gouttière de 2,67 m ;
 - Hauteur au faitage de 4,96 m ;
- Lot 5 :
 - Superficie des terrains de 8.37 a ;
 - Habitation mitoyenne par les volumes secondaires ;
 - Volume principal implanté à 7,30 m ;
 - Volumes secondaires implanté à 7,3 m du domaine public ;
 - Garage intégré dans le volume secondaire ;
 - Logement 3 chambres + 1 bureau ;
 - Volume principal de 10,80 X 7,50 m :
 - Hauteur sous gouttière de 4,32 m ;
 - Hauteur au faitage de 7,06 m ;
 - Pente 35° ;
 - Volume secondaire de 3,00 X 6,20 m :
 - Hauteur sous gouttière de 2,47 m ;
 - Hauteur au faitage de 4,76 m ;
- Lot 6 :
 - Superficie du terrain de 8.37 a ;
 - Habitation individuelle ;
 - Volume principal implanté à 7,30 m du domaine public ;
 - Garage intégré ;
 - Logement 3 chambres ;
 - Volume principal de 10,80 X 7,50 m :
 - Hauteur sous gouttière de 4,32 m ;
 - Hauteur au faitage de 7,06 m ;
 - Pente 35° ;
- Lot 7 :
 - Superficie du terrain de 8.97 a ;
 - Habitation individuelle pignon à rue ;
 - Volume principal implanté à 3,00 m du domaine public ;
 - Garage intégré ;
 - Logement 3 chambres ;
 - Volume principal de 7,50 X 10,50 m :
 - Hauteur sous gouttière de 4,32 m ;
 - Hauteur au faitage de 7,06 m ;
 - Pente 35° ;
- Lot 8 – Cabine haute tension :
 - Implantation entre le lot 5 et 6 ;
 - Volume principal implanté à 1,65 m du domaine public ;
 - Volume principal de 3,45 X 2,70 m :
 - Hauteur sous gouttière de 2,20 m ;
 - Hauteur au faitage de 3,59 m ;
 - Pente 35° ;

VU les matériaux :

- Lot 1 et 2 :
 - o Parement en briques de ton rouge/brun uni ;
 - o Parement en pierre bleue ;
 - o Seuils en pierre bleue ;
 - o Menuiseries extérieures en PVC de ton gris ;
 - o Gouttières et descentes d'eau de pluie en zinc ;
 - o Couverture de toiture en tuiles ton noir mat ;
 - o Rives en tuiles ;
- Lot 3 :
 - o Parement en briques de ton rouge/brun uni ;
 - o Linteaux et encadrement en pierre bleue ;
 - o Seuils en pierre bleue ;
 - o Menuiseries extérieures en PVC de ton gris ;
 - o Gouttières et descentes d'eau de pluie en zinc ;
 - o Couverture de toiture en tuiles ton noir mat ;
 - o Rives en tuiles ;
- Lot 4 :
 - o Parement en briques de ton rouge/brun uni ;
 - o Encadrement en pierre bleue ;
 - o Seuils en pierre bleue ;
 - o Menuiseries extérieures en PVC de ton gris ;
 - o Gouttières et descentes d'eau de pluie en zinc ;
 - o Couverture de toiture en tuiles ton noir mat ;
 - o Rives en tuiles ;
 - o Bardage en ardoises ;
- Lot 5 :
 - o Parement en briques de ton rouge/brun uni ;
 - o Linteaux et encadrement en pierre bleue ;
 - o Seuils en pierre bleue ;
 - o Menuiseries extérieures en PVC de ton gris ;
 - o Gouttières et descentes d'eau de pluie en zinc ;
 - o Couverture de toiture en tuiles ton noir mat ;
 - o Rives en tuiles ;
 - o Bardage en ardoises ;
- Lot 6 :
 - o Parement en briques de ton rouge/brun uni ;
 - o Encadrement en pierre bleue ;
 - o Seuils en pierre bleue ;
 - o Menuiseries extérieures en PVC de ton gris ;
 - o Gouttières et descentes d'eau de pluie en zinc ;
 - o Couverture de toiture en tuiles ton noir mat ;
 - o Rives en tuiles ;
- Lot 7 :
 - o Parement en briques de ton rouge/brun uni ;
 - o Seuils en pierre bleue ;
 - o Menuiseries extérieures en PVC de ton gris ;
 - o Gouttières et descentes d'eau de pluie en zinc ;
 - o Couverture de toiture en tuiles ton noir mat ;
 - o Rives en tuiles ;
- Lot 8 – Cabine haute tension :
 - o Parement en briquette ton rouge rustique ;
 - o Porte B805 ton gris ;
 - o Grille de ventilation ton gris ;
 - o Fenêtre de contrôle en polycarbonate et cadre en aluminium anodisé ;
 - o Trappe avec panneau amovible pour passage de câble et cadre en aluminium anodisé ;
 - o Gouttières et descentes d'eau de pluie en zinc ;
 - o Couverture de toiture en tuiles ton noir mat ;
 - o Rives en tuiles ;

CONSIDERANT la longueur à rue du terrain de l'ordre de 120 m ;

ATTENDU QUE les lots présenteront des largeurs de 17,5 m à rue, à l'exception du premier et dernier lots qui seront plus réduits ;

ATTENDU QUE chaque logement disposera d'un jardin privatif ; QUE les parcelles individuelles auront une superficie variant de 07 a 18 ca à 08 a 97 ca ;

ATTENDU QUE le projet présentera une densité de l'ordre de 14 log/ha ; QUE celle-ci est proche du contexte bâti et des lotissements existants à proximité ;

CONSIDERANT QUE le front bâti existant est d'ordre ouvert ;

CONSIDERANT QUE le contexte bâti se compose principalement d'habitations unifamiliales 4 façades ; QUE les gabarits sont de R+T à R+1+T ;

ATTENDU QUE le front bâti des habitations mitoyennes (lots 4 et 5) du projet sera de 27,6 m ; QUE celui-ci sera trop imposant en comparaison au contexte bâti existant d'ordre ouvert ; QUE des ouvertures devraient être mises en œuvre entre ces deux habitations ;

CONSIDERANT QUE globalement, il est regretté l'alignement rectiligne des fronts de bâtisse ; qu'une variation dans les distances d'implantation conférerait une lecture architecturale moins monotone qui gommerait l'effet d'ensemble immobilier ;

ATTENDU QUE chaque habitation disposera de minimum deux emplacements de parking sur domaine privé ; QUE ceux-ci se réaliseront principalement en extérieur. Néanmoins, certaines habitations présenteront uniquement un emplacement de parking extérieur et un garage ;

CONSIDERANT QUE les matériaux des constructions existants à proximité du projet sont majoritairement de la brique rouge/brun ; QUE du crépi et du badigeon blanc sont également existants ;

CONSIDERANT QU'en matière d'imperméabilisation du sol, seules les zones de construction seront imperméabilisées. Les abords devront rester perméables. A cette fin, les chemins d'accès et aires de manœuvre et de stationnement devront être réalisés en matériaux perméables aux eaux de ruissellement ;

CONSIDERANT par ailleurs que l'emploi d'un revêtement de type « gravier » est dorénavant proscrit le long des filets d'eau. En effet, ceux-ci sont souvent emportés en cas de fortes précipitations, ils encombrant les filets d'eau et obstruent les avaloirs, contribuant de la sorte à la problématique des inondations ;

CONSIDERANT QUE ce tronçon de la rue de Hanret est dépourvu de trottoir, qu'il serait opportun d'en prévoir sur toute la longueur de la parcelle, pour assurer un cheminement sécurisé pour les occupants des habitations projetées et répondre par la même occasion à l'interdiction d'emploi de gravier le long des filets d'eau ;

CONSIDERANT QU'en matière d'énergie, chaque habitation sera équipée d'une citerne à gaz enterrée et de panneaux photovoltaïques en toiture ;

CONSIDERANT le contexte de crise énergétique actuelle, il est regretté que des projets immobiliers de cette ampleur, portés par des promoteurs maîtrisant un projet immobilier de la conception à la construction, puissent encore recourir aux énergies fossiles. Il est regretté le manque d'alternatives ;

CONSIDERANT QU'en matière de gestion des eaux de ruissellement, le projet prévoit un décaissement d'environ 5 mètres de large, sur toute la longueur de la parcelle concernée, au niveau du tracé de l'axe de ruissellement. Ce décaissement traversera, par conséquent, l'ensemble des jardins projetés ;

CONSIDERANT QU'un fossé de 2 mètres de large est également prévu le long de la limite parcellaire du lot 7 et qui aboutit dans le décaissement. Les eaux de ruissellement qui proviennent des campagnes et atteignent la parcelle de manière naturelle, seront conduites vers ledit décaissement ;

CONSIDERANT QUE ces aménagements sont préconisés et dimensionnés par l'étude hydraulique afin de prémunir le site des dégâts liés au ruissellement concentré et diffus. Le décaissement étant végétalisé, il permettra de réduire la vitesse du ruissellement ;

CONSIDERANT le dénivelé (environ 2 mètres) entre le point haut et le point bas du terrain, le ruissellement pourrait être ralenti au sein du décaissement par l'aménagement de dispositifs de ralentissement sous forme de paliers afin de lui conférer un rôle de rétention temporaire supplémentaire ;

CONSIDERANT QUE les habitations ne présentent ni cave, ni abri de jardin, ni remise pour le stockage du mobilier de jardin, matériel de jardinage, vélo, etc ; qu'il peut être attendu que des volumes annexes affectés au rangement apparaissent à terme dans les zones de jardin. Ces volumes ne pourront en aucun cas s'implanter dans le décaissement et constituer d'aucune manière un obstacle à l'écoulement. De même, ils ne pourront s'implanter en fond de parcelle, située en zone agricole, conformément à l'avis du SPW – ARNE – DNF ;

CONSIDERANT QU'en application du Code de l'Eau, les eaux pluviales excédentaires (trop-plein des citernes) ne pourront être évacuées vers l'égout que s'il est établi, après vérification, qu'il est impossible de les évacuer par l'une des deux premières voies :

- *Prioritairement dans le sol par infiltration ;*
- *En cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante de terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire ;*

CONSIDERANT QUE le bien se situe en zone d'assainissement collectif au PASH ;

ATTENDU QUE les rejets des eaux usées de chaque habitation passeront par une fosse septique by-passable avant de rejoindre le réseau d'égouttage ;

ATTENDU QUE chaque habitation sera munie d'une citerne à eaux de pluie de 10.000 L dont un volume tampon de 3.100 L ; Que le trop-plein de chacune des citernes sera rejeté dans le réseau d'égouttage ;

ATTENDU QUE les citernes seront percolantes ;

CONSIDERANT QUE ces citernes d'eau de pluie telles que prévues devront être raccordées à certaines installations (système d'arrosage de l'extérieur, sanitaires, ...) ;

VU le rapport d'essais de sol ne recommandant pas l'infiltration des eaux sur le terrain ; QUE des citernes de temporisation perforées devront être mises en œuvre ; QUE les trop-pleins seront dirigés vers le réseau d'égouttage ;

VU les plans ;

VU le reportage photographique ;

VU le formulaire associé au cadre « décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » ;

VU le formulaire de déclaration PEB initiale ;

VU l'art. D.IV.4 1° du CoDT ;

Pour les motifs précités ;

DECIDE à l'unanimité :

Article 1^{er} : de ne pas émettre d'avis défavorable sur la présente demande ;

Article 2 : d'attirer l'attention de l'autorité communale sur les points suivants :

- L'implantation des volumes annexes affectés au rangement dans la zone de cours et jardin devra être proscrite dans la zone de décaissement et ne devra constituer d'une quelconque manière un obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement. Cette imposition devrait être reprise dans les actes de vente et être bien connue des futurs acquéreurs ;
- Les garages faisant la mitoyenneté entre les lots 4 et 5 devraient être supprimés au profit de carports de manière à maintenir un front bâti ouvert et aéré ;
- Un trottoir devrait être prévu sur toute la longueur de la parcelle afin d'assurer un cheminement sécurisé pour les occupants des habitations projetées et répondre par la même occasion à l'interdiction d'emploi de gravier le long des filets d'eau.

Fait à FERNELMONT, les jour, mois et an que dessus.

PAR LA C.C.A.T.M.,

La Secrétaire,
Céline MANSENS

PAR LE COLLEGE :

Le Président,
E. ROELEN

La Directrice générale,

La Bourgmestre,

C. DEMAËRSCHALK

C. PLOMTEUX



AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le livre 1^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant que la société SPRL MAISONS BAIJOT a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis rue de Hanret à 5380 FERNELMONT cadastré FERNELMONT 9 DIV Section B N° 48 Y et ayant pour objet la construction de 7 maisons unifamiliales et d'une cabine haute tension ;

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 30/10/2023 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 16/04/2024 ;

Considérant que la demande de permis 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.65 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 la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier 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 D.62 du livre 1^{er} du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de NAMUR approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986, le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural ;

Considérant que le bien est repris en zones d'aléas d'inondation faible et moyen par ruissellement ;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien concerné par un risque d'inondation par ruissellement concentré ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.VIII.13 à une annonce de projet ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 13/11/2023 au 28/11/2023 ;

Considérant que 3 réclamations ont été introduites lors de cette annonce de projet ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- il existe une servitude de passage agricole au niveau de la limite mitoyenne gauche. Les plans ne permettent pas d'affirmer que la servitude est bien localisée et prise en compte sur le lot 1 ;
- l'implantation de l'habitation M7 est plus proche de la voirie que les autres habitations du projet. Cette implantation est peu harmonieuse ;
- malgré la pose de dispositifs de ralentissement, les automobilistes ont un comportement dangereux et une vitesse excessive. De plus ces aménagements font difficultés aux piétons lorsqu'ils circulent dans des zones dépourvues de trottoirs. L'aménagement d'un trottoir en bordure de voirie pour favoriser la mobilité douce serait judicieux ;
- la densité du projet est excessive. La double maison empêche toute ouverture vers la campagne ;
- lors des différents épisodes d'inondation, le ruissellement des eaux provoque une accumulation de celles-ci sur la route. L'urbanisation du site accentuera les inondations ;

Considérant que l'avis de l'INASEP - Intercommunale Namuroise de Service Publics, transmis en date du 24/11/2023, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Département de la ruralité et des cours d'eau - Direction du Développement rural - Cellule GISER, transmis en date du 27/11/2023, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Nature et Forêts - Direction de Namur, transmis en date du 28/11/2023, est favorable conditionnel ;

Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs - ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du 21/02/2024 ;

Considérant que ces plans sont soumis conformément à l'article D.VIII.13 à une annonce de projet ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 27/02/2024 au 13/03/2024 ;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites lors de cette annonce de projet ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- il existe une servitude de passage agricole au niveau de la limite mitoyenne gauche. Les plans ne permettent pas d'affirmer que la servitude est bien localisée et prise en compte sur le lot 1 ;
- l'implantation de l'habitation M7 est plus proche de la voirie que les autres habitations du projet. Cette implantation est peu harmonieuse ;
- malgré la pose de dispositifs de ralentissement, les automobilistes ont un comportement dangereux et une vitesse excessive. De plus ces aménagements font difficultés aux piétons lorsqu'ils circulent dans des zones dépourvues de trottoirs. L'aménagement d'un trottoir en bordure de voirie pour favoriser la mobilité douce serait judicieux ;

Considérant que la Cellule Giser indique que le projet gère de manière adéquate le risque d'inondation par ruissellement et minimise l'impact sur le ruissellement vers l'aval ;

Considérant que le projet a été modifié de manière à répondre aux remarque du Collège communal et du Département de la Nature et des Forêts ;

Considérant que la servitude de passage est maintenue le long du lot 1 ;

Considérant que l'implantation de l'habitation M7 permet de créer un effet de resserrement de la voirie marquant l'entrée du village ;

Considérant que les habitations projetées, par leurs modes d'implantation, leurs gabarits, et les teintes des matériaux mis en œuvre, sont de nature à s'intégrer au cadre bâti environnant ;

Considérant que, compte tenu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural ;

Pour les motifs précités,

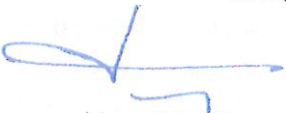
Émet un avis favorable au projet présenté, sous réserve de :

- respecter les conditions émises par le Collège communal dans son avis du 19/03/2024 ;
- respecter les conditions émises par la Cellule GISER dans son avis du 27/11/2023 ;
- respecter les conditions émises par le Département de la Nature et des Forêts dans son avis du 28/11/2023 ;
- respecter les conditions émises par l'INASEP dans son avis du 24/11/2023.

A Namur, le.....

15.05.2024

Le Fonctionnaire délégué,


Marc TOURNAY
Directeur

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§ 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi à l'adresse du directeur général de la DGO4 dans les trente jours :

- 1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, § 1^{er} ou § 2;
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;
- 4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

- 1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;
- 2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :

- a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;
- b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
- c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
- d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
- e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Art. D.IV.98

L'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat.

Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 dont il n'est pas l'auteur.

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux. Il est dressé procès-verbal de l'indication.

CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1^{er} et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1^{er}, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1^{er}, alinéa 3.

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84

§1^{er}. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1^{er}.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1^{er}. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1^{er}, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1^{er} à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine

3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§1er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§1^{er}. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.



La Commune de
FERNELMONT

A ENVOYER AU COLLEGE COMMUNAL DE FERNELMONT, QUINZE JOURS
AVANT LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX.

=====

(date) Le

Votre permis d'urbanisme n° 64-23 du 04 juin 2024

J'ai l'honneur de vous faire savoir que les travaux dont question au permis d'urbanisme
précité, commenceront le

Nom et adresse du propriétaire :

Le déclarant,

SPRL MAISONS BAIJOT
Mr THIANGE Damien
Rue de Malvoisin, 38
5575 PATIGNIES

A ENVOYER AU COLLEGE COMMUNAL DE FERNELMONT DES QUE LES
TRAVAUX INTERIEURS SONT TERMINES.

=====

Votre permis d'urbanisme n° 64-23 du 04 juin 2024

J'ai l'honneur de vous faire savoir que les travaux intérieurs du bâtiment que j'ai édifié
- transformé - dont question au permis d'urbanisme précité, sont achevés depuis le
.....

Nom :

Adresse :

Nature du travail :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Nom et adresse du propriétaire :

Le déclarant,

SPRL MAISONS BAIJOT
Mr THIANGE Damien
Rue de Malvoisin, 38
5575 PATIGNIES

