



Wallonie

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLÈGE COMMUNAL

Registre Permis Urb. n°: 20/2018

Réf. Urbanisme : primo

Le Collège communal de GESVES,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu le décret du 20 juillet 2016 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 22 décembre 2016 portant respectivement codification de la partie décrétales et de la partie réglementaire des dispositions du Code du Développement Territorial;

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

Considérant que *[nom]* demeurant Route d'Andenne, 270 à 5340 Faulx-Les Tombes a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Route d'Andenne cadastré 2^{ème} division, Faulx-Les Tombes, Section D N° 386k pie, et ayant pour objet : construction de trois habitations unifamiliales + démolition d'un garage;

Considérant que la demande a fait l'objet, en application de l'article D.IV.32 du Code, d'un accusé de dépôt en date du 02/02/2018 ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception en date du 13/02/2018;

Attendu que l'Arrêté Ministériel du 22/08/2008 (M.B. 03/10/2008) fait entrer la commune de GESVES en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la Commune de GESVES est décentralisée ; qu'il existe une commission communale, un schéma de développement communal en application au 23/03/2016 qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le territoire communal et un guide communal d'urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du 23/12/2016 (M.B. 1er février 2017) ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.16 3° du Code, la demande requiert l'avis préalable du fonctionnaire délégué lorsque la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport au guide régional d'urbanisme ou à la carte des sols ; même si la demande relève de la liste des actes et travaux d'impacts limités ;

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

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir à une étude d'incidences sur l'environnement pour les motifs suivants : au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2 du livre Ier du Code de l'Environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

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

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; que le projet est situé en zone d'habitat à caractère rural

Attendu que le bien est soumis à l'application du plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural; que le projet se situe bien en zone d'habitat à caractère rural;

Attendu que le bien est soumis à l'application du schéma de développement communal révisé adopté définitivement par le conseil communal du 2 décembre 2015; que le bien est situé en aire de quartier villageois,

- Attendu que le bien est soumis à l'application du guide communal d'urbanisme révisé adopté définitivement par le conseil communal du 14 novembre 2016, en vigueur sur l'ensemble du territoire communal ; que le bien est situé en aire de quartier villageois;
- Considérant que le bien est situé dans le périmètre d'assainissement collectif visé par le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Meuse aval/Amont et Oise, approuvé par Arrêté Ministériel ;
- Considérant que la demande de permis s'inspire et respecte des indications en vigueur; qu'une proposition motivée d'écart au guide communal n'est pas formulée dans l'annexe 9, encadré 7; qu'une telle proposition n'est pas requise ;*
- Considérant que le projet consiste en la création d'un bâtiment contenant 3 habitations unifamiliales mitoyennes
- Considérant que la profondeur des volumes respecte celle du voisinage et permet de garer une voiture devant l'habitation ;
- Considérant que les volumes (volume principal à versants et volumes secondaires à toit plat à l'arrière/latéral) permettent d'offrir une variété architecturale ;
- Considérant que la forme de la parcelle induit un volume secondaire latéral à toit plat judicieusement inséré ;
- Considérant que les matériaux de parements se réfèrent aux tonalités locales : briques de ton rouge et briques de ton brun ;
- Considérant que la conception générale, d'après le demandeur, s'inscrit dans le cadre des économies d'énergie en optimisant, la compacité volumétrique, la mitoyenneté et la densité tout en veillant à l'ensoleillement et l'éclairage naturel des locaux de vie ;
- Considérant que les habitations présentent une superficie allant de 147 à 152 m² comprenant trois chambres et les commodités dont une buanderie ;
- Considérant que les pièces de vies sont ouvertes via une baie vitrée sur un espace de jardin ;
- Considérant que l'aire de quartier villageois se différencie par des indications reprises dans le guide communal d'urbanisme ;
- Considérant qu'en situation de terrain à dénivellation importante, les constructions suivent une orientation parallèle aux courbes de niveau de manière à les intégrer selon les lignes de force du paysage ;*
- Considérant que le volume principal s'insère prioritairement dans la continuité du front bâti avec un faitage parallèle à l'alignement avec un recul de 5 m maximum ;*
- Considérant qu'aucun recul n'est toléré pour éviter une différence de plus de 3 m avec les bâtiments implantés sur des parcelles voisines et qu'en aucun cas, la façade avant du volume principal d'une construction plus reculée ne peut être implantée en arrière de la façade arrière d'une maison voisine ;*
- Considérant que le recul du volume principal par rapport aux limites de fond de parcelle est de minimum 15 m ;*
- Considérant que la mitoyenneté peut être réalisée via un volume secondaire et qu'en l'absence d'implantation en mitoyenneté, le dégagement latéral est de minimum 3 m ;*
- Considérant que, pour l'emprise au sol, la profondeur de bâtisse au mur gouttereau est comprise entre 8 et 12 m sans toutefois dépasser les volumes mitoyens de plus de 2 m vers l'arrière ; que le rapport façade/pignon est compris entre 1,2 et 1,8;*
- Considérant que, le volume principal est complété par un ou plusieurs volumes secondaires ; qu'une hiérarchie est respectée entre les volumes, le gabarit respectif des éventuels volumes secondaires et/ou volumes annexes est inférieur à celui du volume principal ; que les volumes secondaires s'articulent au volume principal sans nuire au caractère dominant de celui-ci.*
- Considérant qu'aucun espace de stationnement extérieur (y compris car-port) n'est aménagé au-delà de la façade la plus reculée par rapport à l'alignement, s'agissant du volume principal ;*
- Considérant que l'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords sont réalisés de manière à apporter un minimum de modifications au relief du terrain existant et d'éviter des déplacements importants de terre;*
- Considérant que la volumétrie est simple, massive et dépouillée, basée sur un parallélépipède rectangle, couvert par une toiture à deux versants plans de même inclinaison; que les arêtes verticales, formant les angles du volume en façade avant, sont clairement marquées ;*
- Considérant que le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et remblais ; que la porte d'entrée et le car-port sont sensiblement au même niveau; que les pièces de séjour sont au niveau du jardin ;*
- Considérant que la hauteur sous gouttière des volumes principaux est comprise entre 4 et 7 m et correspond à : minimum deux niveaux de baies sous gouttières dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture; maximum trois niveaux de baies sous gouttières où deux niveaux de baies marquent un niveau complet et un niveau partiellement engagé dans le volume de la toiture, marqué par des fenêtres de hauteur plus petites.*
- Considérant que les toitures sont de pente comprise entre 35° et 45° mesurée sur l'horizontale, à deux versants de même inclinaison.*
- Considérant que les baies des façades orientées vers la rue sont rectangulaires, à dominante verticale ; qu'en façade avant, elles totalisent une surface inférieure à celle des parties pleines ;*
- Considérant le jeu de briques de tonalité rouge et brune, à joint gris, comme matériau de parement principal (minimum 80% de la surface de l'ensemble des façades de chaque volume) dans un environnement bâti ocre rouge-brun ;*
- Considérant, s'agissant d'une construction neuve, qu'un seul matériau est autorisé pour la couverture de tous les versants des toitures d'un volume ; que le matériau utilisé pour la couverture des toitures présente une texture mate, teinté dans la masse ; s'agissant d'une tuile gris foncé ;*
- Considérant que les menuiseries extérieures sont constituées d'une même tonalité - ton gris en PVC, utilisée pour l'ensemble des menuiseries*

d'un même volume ;

Considérant que, dans ces conditions, le projet respecte les lignes de force du paysage bâti en lui répondant avec une architecture adaptée ;

Considérant que le guide communal d'urbanisme contient pour l'ensemble du territoire communal en ce qui concerne tant les bâtiments principaux que secondaires, les indications relatives à l'implantation, à la hauteur et aux pentes des toitures, aux matériaux d'élévation et de couverture, ainsi qu'aux baies et ouvertures ;

Considérant que le projet respecte les indications applicables au volume principal (volumétrie, gabarit, matériaux, dimensions et formes des baies) ;

Considérant que le projet présenté se conforme aux indications du guide communal d'urbanisme révisé adopté définitivement par le conseil communal du 14 novembre 2016, approuvé par Arrêté Ministériel du 23/12/2016 (M.B. 1er février 2017) ;

Considérant que le terrain a accès à une voirie suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;

Considérant que la contenance parcellaire s'élève à 22 ares 77 ca, qu'un habitat groupé de 3 logements est établi sur le parcellaire disponible ; soit entre 7 et 8 ares en moyenne par logement ;

Considérant que le projet est implanté judicieusement compte tenu des constructions voisines et de l'orientation de la parcelle ;

Considérant que le projet s'intègre au cadre bâti existant par sa sobriété des constructions et de leur matériaux ;

Vu les délais de rigueur impartis par le nouveau Code ;

Considérant que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et le guide communal et qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Pour les motifs précités,

DECIDE

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur _____ est octroyé.

- Le titulaire du permis devra respecter les conditions décrites ci-dessous :

- Présentation de briques de parement conformes ;
- Les éventuelles plantations de nouvelles haies séparatives seront composées d'au moins quatre essences indigènes, uniquement, mélangées ou par groupe ;
- Par habitation, pose d'une fosse toutes eaux avec une chambre de visite en fin d'unité avant raccordement aux infrastructures communales (aqueduc à rue) ;
- Le demandeur prendra à sa charge financière la publication du procès-verbal de l'indication sur place de l'implantation (début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes) par les soins d'un géomètre ou d'un architecte, aux conditions fixées par le collège communal ;

Article 2 - 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 8 jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 3 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, le présent permis est délivré sous réserve du respect des droits civils des tiers.

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

Article 5 - Le destinataire de l'acte peut introduire auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.

A GESVES, le 12/02/2018,

POUR LE COLLEGE :

Le Directeur général ff

Anne-Catherine DE CALLATAY

Le Bourgmestre

José PAULET

POUR EXTRAIT certifié CONFORME,

Le Directeur général ff

Le Bourgmestre

Anne-Catherine DE CALLATAY

José PAULET

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

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