Wallonie

# OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLEGE COMMUNAL

Le Collège communal de Burdinne,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant que **Monsieur et Madame** domiciliés rue des Combattants 21 à 5150 Franière ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis **rue Lombièry 9 à 4210 Burdinne** et cadastré 1ère division section B n°191L, et ayant pour objet la **rénovation et réorganisation complète d'une maison de maître avec création d'une lucarne, d'une piscine avec pool house et d'un garage** ;

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 20/11/2024 ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 20 jours lors de la séance du Collège communal du 10/03/2025 ; que cette décision de prorogation a été notifiée le 17/03/2025 ;

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.66 du livre Ier 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 ;

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.68, § Ier 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 se rapporte à un bien qui se situe :
- dans le Parc Naturel des Vallées de Burdinale et de la Mehaigne ;
- à proximité immédiate d'un axe de ruissellement concentré (situé en voirie);

- dans un périmètre d'intérêt paysager 'ADESA' ;
- au sein de l'aire d'application de la carte archéologique.

Considérant que le bien est soumis à l'application du plan de secteur ; qu'il se situe en zone d'habitat à caractère rural (article D.II.25 du Code) ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40-2 du Code à une annonce de projet ; que celle-ci s'est déroulée du 3 au 17 décembre 2024 conformément à l'article D.VIII.6 du Code ; qu'elle n'a fait l'objet d'aucune observation ou réclamation ;

Considérant que l'accusé de réception a été transmis à l'AwaP en date du 20/11/2024 conformément à l'article D.67 du Code du Patrimoine ;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés en date du 20/11/2024 :

- Service des travaux ; que son avis du 03/12/2024 est repris en annexe ;

- SPW - Agriculture Ressources Naturelles Environnement - Direction du développement rural - Cellule GISER ; que son avis du 10/12/2024 est favorable conditionnel, dont copie en annexe ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.15 du Code, la demande requiert l'avis de Madame la Fonctionnaire déléguée ;

Considérant le rapport du Collège communal du 20/01/2025 et libellé comme suit :

« *Le Collège Communal,*

*Vu le dossier de permis d'urbanisme déposé en nos services en date du 21/10/2024 par Monsieur et Madame Pielaet - Leroy, domiciliés rue des Combattants 21 à 5150 Franière et tendant à la rénovation et à la réorganisation complète d'une maison de maître avec création d'une lucarne, d'une piscine avec pool house et d'un garage sur un bien sis rue Lombièry 9 à 4210 Burdinne (Burdinne) et cadastré 1ère division section B n°191L ;*

*Vos réf : UCO2/2024/16/369892398135*
*Nos réf : PU 27/2024*

*Vu le Code du Développement Territorial , le CoDT;*

*Vu le livre I^er du Code de l'environnement ;*

*Considérant que la demande a été déclarée complète et a fait l'objet d'un accusé de réception envoyé le 20/11/2024 ;*

*Considérant que le Collège, au vu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, a estimé que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, qu'une étude d'incidence n'est donc pas requise ;*

*Attendu que le bien en cause est repris au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par arrêté royal du 20 novembre 1981, en zone d'habitat à caractère rural ;*

*Qu'il est repris en zone d'assainissement autonome au PASH (Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique) Meuse aval, approuvé en date du 04/05/2006 (MB du 17/05/2006) ;*

*Considérant que le bien se situe :*

- *dans le Parc Naturel des Vallées de Burdinale et de la Mehaigne ;*
- *à proximité immédiate d'un axe de ruissellement concentré (situé en voirie);*
- *dans un périmètre d'intérêt paysager 'ADESA' ;*
- *au sein de l'aire d'application de la carte archéologique.*

*Considérant que l'accusé de réception a été transmis à l'AwaP en date du 20/11/2024 conformément à l'article D.67 du Code du Patrimoine ;*

*Vu les avis sollicités en date du 20/11/2024 et émis par :*

*X Travaux* *Le 03/12/2024*

*X SPW-ARNE-DDR-Cellule GISER* *Le 10/12/2024 (Favorable conditionnel)*

*Considérant qu'une annonce de projet s'est déroulée du 03 au 17 décembre 2024 en application de l'article R.IV.40-2 du CoDT ; que cette annonce de projet n'a fait l'objet d'aucune réclamation ou observation ;*

*Considérant que le projet vise la rénovation et la réorganisation complète d'une maison de maître avec création d'une lucarne, d'une piscine avec pool house et d'un garage ;*

*Considérant l'annexe 4 rédigée par l'auteur de projet, Monsieur Raphaël Delefortrie, architecte ; qu'il en ressort particulièrement que le projet s'inscrit dans le cadre d'une rénovation et d'un réaménagement complet d'une ancienne maison de maître ; que le gabarit reste quasiment inchangé pour le corps de logis principal ;*

*Considérant que la demande porte sur la création d'une lucarne, la construction d'une piscine avec pool house et d'un garage;*

*Considérant que les volumes annexes sont parés de matériaux similaires au volume principal ; que la toiture plate est pertinente et participe à la lisibilité de l'ordre hiérarchique des volumes ;*

*Considérant que l'implantation des volumes annexes est cohérente vis-à-vis de l'affectation des volumes ; que le garage est situé en liens directs avec la voirie de desserte ; que pool-house est situé dans la zone de jardin en liens directs avec la piscine projetée ;*

*Considérant que la lucarne est positionnée sur le versant arrière de la toiture ; que cet élément demeure ponctuel et sera partiellement visible depuis le domaine public ;*

*Considérant que les conditions de la Cellule GISER seront de stricte application ;*

*Considérant que l'étude hydrologique est défavorable à la dispersion des eaux dans le sol ; qu'une unité d'épuration individuelle agréée sera installée ;*

*Considérant que les travaux envisagés ne compromettent pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural ;*

*Vu l'article D.IV.15 du CoDT ;*

*A l'unanimité*

*EMET un avis favorable sous conditions sur la demande de Monsieur et Madame Pielaet - Leroy ;*

*DECIDE de transmettre cette demande pour avis à la Fonctionnaire déléguée.* »

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du

21/02/2025, que celui-ci émis en date du 12/03/2025 et reçu le 14/03/2025 est libellé comme suit :

« *Le Fonctionnaire délégué,*

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

*Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;*

*Considérant que Monsieur et Madame François-Xavier et Marie-Laure PIELAET-LEROY ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Lombiéry, 9 à 4210 BURDINNE, cadastré BURDINNE 1 DIV Section B N° 191 L et ayant pour objet la rénovation et la réorganisation complète d'une maison de maître avec création d'une lucarne, construction d'une piscine avec pool-house et d'un garage ;*

*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 20/11/2024 ;*

** Evaluation des incidences sur l'environnement*

*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 comporte pas d'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 Ier 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 ;*

** Situation juridique*

*Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy - Waremme approuvé par A.R. du 20/11/1981 ;*

*il se situe également :*
*dans le parc naturel des vallées de la Burdinale et de la Mehaigne ;*
*dans un périmètre visé à la carte archéologique ;*

*Considérant que le bien est longé par un axe de ruissellement concentré d'aléa élevé (en voirie) ;*

** Mesures particulières de publicité*

*Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40-2, §1, 2° 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 03/12/2024 au 17/12/2024 ;*

*Considérant que cette annonce de projet n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation ;*

** Services et commissions consultés*

*Considérant que l'avis du SPW ARNE - Département de la ruralité et des cours d'eau - Direction du Développement rural - Cellule GISER, sollicité en date du 20/11/2024 et transmis en date du 10/12/2024 est favorable conditionnel ;*

** Rapport sur le projet du Collège communal*

*Considérant que le rapport du Collège communal réuni en séance du 20/01/2025 est favorable conditionnel ;*

** Avis du fonctionnaire délégué*

*Considérant le contenu du formulaire de demande de permis (annexe 4) ;*

*Considérant les plans immatriculés en mes bureaux le 21/11/2024 : jeu de 3 plans grand format et de 4 plans format A3, daté du 21/10/2024 ;*

*Considérant le reportage photographique en ma possession ;*

*Considérant que la demande porte sur la transformation d'une habitation existante, sans modification de sa fonction unifamiliale ;*

*Considérant que le projet prévoit :*

*- La construction d'une lucarne en versant arrière de la toiture à 4 pans ;*
*- La modification de baies ;*
*- La construction d'un garage en volume annexe à l'avant de l'habitation (en lieu et place de volumes annexes à démolir) : volume de 6,10 m par 8,76m, de gabarit R à toiture plate ;*
*- La construction d'un poolhouse en volume annexe à l'arrière de l'habitation : volume de 3,76 m par 8,5m, comportant un local fermé de 9,5 m2 et une terrasse couverte, de gabarit R à toiture plate ;*

*Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat à caractère rural telle que fixée par l'article D.II.25 du Code, s'agissant de la transformation d'une habitation ;*

*Considérant que les volumes annexes à construire forment un ensemble cohérent avec l'habitation existante ; que les constructions sont prévues en parements de briques de teinte brun-rouge, à l'instar des parements existants de l'habitation ;*

*Considérant que les baies à modifier et la lucarne à créer sont situées à l'arrière de l'habitation et ne seront pas visibles depuis le domaine public ;*

*Considérant que le projet prévoit une minéralisation supplémentaire de la parcelle; qu'il convient de prévoir des matériaux perméables en vue de diminuer la participation du projet aux phénomènes de ruissellement concentré ;*

*Pour les motifs précités,*
*Émet un avis favorable au projet présenté, sous réserve de :*

*- Réaliser les surfaces empierrées et la terrasse située à l'arrière de l'habitation, en matériaux perméables ;*
*- Respecter les conditions émises par le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement - Département de la Ruralité et des Cours d'eau - Cellule GISER dans son avis du*

*10/12/2024, ci-annexé.* »

Considérant que le Collège communal se rallie pleinement à l'avis du Fonctionnaire délégué ; que les conditions émises seront de stricte application ;

Considérant qu'en date du 21/02/2025 , l'avis de la Cellule GISER fut transmis à l'auteur de projet afin de répondre aux conditions émises ;

Considérant que, consécutivement, l'auteur de projet indiquait en date du 18/03/2025 que :
« *Un relevé complémentaire de niveau a été fait au niveau de la voirie afin de pouvoir respecter l'avis du Giser concernant le garage, celui-ci n'a pas changé de volumétrie, de hauteur d'acrotère, la dalle intérieure a été remontée de 20 cm, à savoir au niveau -1,45 m du projet afin de se trouver 30 cm plus haut que la voirie (la porte sectionnelle a également été remontée de 20 cm, donc c'est la hauteur sous plafond qui a été diminué de 20 cm, pour passer de 2,80). Au niveau de la gestion des eaux pluviales, une citerne tampon de min. 10,50 m3 a été rajouté avec un débit de fuite de 5 l/s/ha pour répondre au rapport de percolation ci-joint* » ;

Considérant qu'il apparaît que les conditions de la Cellule GISER pourront effectivement être respectées ; que ces adaptations seront nécessairement mises en œuvre ; que l'esquisse reprenant la citerne tampon supplémentaire et le relevé complémentaire reprenant une dalle intérieure 20 cm plus haute (sans modification de la volumétrie) figure en annexe ;

Considérant que les travaux envisagés ne compromettent pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural ;

Pour les motifs précités,

**D E C I D E :**

Article 1er : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame | est octroyé pour la rénovation et la réorganisation complète d'une maison de maître avec création d'une lucarne, d'une piscine avec pool house et d'un garage.

Le titulaire du permis devra strictement respecter les **conditions reprises ci-dessous** et, en-dehors de ces conditions, se conformer strictement aux plans joints en annexe approuvés par le Collège :

- Réaliser les surfaces empierrées et la terrasse située à l'arrière de l'habitation, en matériaux perméables.

- Respecter les conditions émises par le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement - Département de la Ruralité et des Cours d'eau - Cellule GISER dans son avis du 10/12/2024 repris en annexe. Dans ce cadre, appliquer les adaptations précisées par l'auteur de projet en date du 18/03/2025 : dalle intérieure remontée de 20 cm & placement d'une citerne tampon de min. 10,50 m3 avec un débit de fuite de 5 l/s/ha.

- Une unité d'épuration individuelle agréée devra être installée.

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, à l'auteur de projet et au Fonctionnaire délégué.

Article 3 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

A Burdinne, le 24/03/2025.

Par le Collège,

La Directrice générale,

Brigitte Bolly

Le Bourgmestre,

Frédéric Bertrand