

COMMUNE DE RAMILLIES



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLÈGE COMMUNAL

SEANCE DU 12 OCTOBRE 2023

Présents :

Mr. Jean-Jacques MATHY, Bourgmestre - Président;
Mr. Daniel BURNOTTE, Mme Mireille BENOIT, Mr. Michaël DOMBRET, Mme Mariève BERTRAND, Échevins;
Mr. Laurent NOEL, Directeur Général;

Excusée :

Mme Yvonne de GRADY de Horion, Présidente du CPAS;

Objet : PU 2023/11 - CREATYF. Transformer une ferme en 12 logements et construire 5 maisons mitoyennes pour y créer un habitat groupé, construire une habitation isolée, placer un ossuaire et modifier le relief du sol, Rue d'Autre-Eglise, 13 à Huppaye - Site de la Ferme du Baron. Avis défavorable du FD. Décision finale.

Le Collège,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;
Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;
Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;
Vu le Décret relatif à la performance énergétique des bâtiments du 28 novembre 2013 ;
Vu le Décret relatif au Code wallon du Patrimoine du 26 avril 2018 ;
Vu l'article 14 du règlement provincial du 05 janvier 1954 ;
Vu l'article L1123-23-6° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation relatif à l'alignement ;
Vu le Décret relatif à la voirie communale du 06 février 2014 ;
Vu les articles R.274 et suivants du Code de l'eau ;
Vu le règlement communal relatif aux modalités de raccordement à l'égout du 14 janvier 2016 ;
Considérant que la SRL CREATIF représentée par M. LARIVIERE David a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue d'Autre Eglise, 13 à 1367 Ramillies, cadastré 7ème Division Huppaye, Section C n°s 132B, 133D, 134H, 134K, 134L et 134M et ayant pour objet : **TRANSFORMER UNE FERME EN 12 LOGEMENTS ET CONSTRUIRE 5 MAISONS MITOYENNES POUR Y CRÉER UN HABITAT GROUPE, CONSTRUIRE UNE HABITATION ISOLEE, PLACER UN OSSUAIRE ET MODIFIER LE RELIEF DU SOL ;**
Considérant que la demande a été déposée contre récépissé daté du 06/02/2023 ;
Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 23/02/2023 ;
Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.17 du code, le Collège communal ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du Fonctionnaire délégué pour le motif suivant : la demande implique une dérogation au plan de secteur – aménagement en zone d'aménagement communal concerté ;
Considérant que la demande de permis d'urbanisme comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a déterminé, eu égard aux critères de sélection pertinents visés à l'annexe III du livre 1er du Code de l'Environnement et au vu notamment de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la demande se rapporte à un bien :

- visé en tout ou en partie à la carte archéologique établie en application de l'article R.13-1 du Code du Patrimoine ;
- repris à l'Inventaire du patrimoine immobilier culturel ;
- longé par un axe de ruissellement concentré au sens de l'article R.IV.4-3, alinéa 1er, 4° (en voirie) ;
- situé en zone d'aléa d'inondation faible à la cartographie de la Région wallonne ;
- longé par le Ruisseau de 3ème catégorie « Ruisseau Saint-Jean » ;
- repris à la cartographie des zones inondées - juillet 2021 ;
- situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Dyle-Gette qui reprend celui-ci en Régime d'assainissement collectif (RAC) de moins de 2000 EH ;

Considérant qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve le bien de schéma de développement pluricommunal, de schéma de développement communal, de guide communal d'urbanisme ou de schéma d'orientation local ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; qui reprend celui-ci en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres depuis la voirie et en zone d'aménagement communal concerté ;

Considérant que la demande implique l'application du guide d'urbanisme - Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan de secteur pour le(s) motif(s) suivant(s) : la demande implique une dérogation au plan de secteur – aménagements en zone d'aménagement communal concerté visée à l'article D.II.42;

Considérant que la demande est soumise à l'enquête publique visée aux articles D.VIII.7 et suivants en vertu de l'article D.IV.40 du Code du Développement Territorial et présente les caractéristiques suivantes : La demande implique une ou plusieurs dérogations au plan de secteur – aménagements en zone d'aménagement communal concerté;

Considérant que la demande est soumise à l'annonce de projet visée à l'article D.VIII.6 en vertu de l'article R.IV.40-2 : La demande concerne "la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions." ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 08/03/2023 au 22/03/2023, conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code ; qu'une lettre de réclamation a été introduite ; qu'également un mail a été transmis post-enquête aux échevins ;

Considérant que les remarques portent sur :

- conditions de consultation insuffisantes (délai, heures, ...);
- évolution du projet de plus grande envergure qu'annoncé au départ ;
- implantation de l'ensemble des 5 nouvelles habitations non adéquate ;
- fermeture de l'accès originel de la cour ;
- manque de qualité de l'espace de recul – zone de parking et de relation avec l'espace-rue ;
- manque d'aménagement paysager le long du ruisseau Saint-Jean, contact avec le sentier pas tenu en compte;
- abris de vélos trop présents et non accueillants ;
- confrontation entre certains espaces privés extérieurs et les espaces d'accès communs ;
- volumétrie à redents des 5 nouvelles habitations qui dénote avec les volumes simples et plus clairs des fermes en carré et du bâti rural du village ;

- peu d'intégration urbanistique de l'habitation au Nord au bâti environnant ;
- risque d'anarchies des implantations de souches de cheminée, de ventilations et aéras car non cotées ou non mentionnées ;
- position des fenêtres de toit peu précise et hétéroclite, à cadrer ;
- ponts thermiques observables sur plans ;

Vu la décision du Collège communal du 23/02/2023, de soumettre la demande à l'avis de la CCATM;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés en date du 23/02/2023 ; que cet avis doit être transmis dans les 30 jours (ou 45 jours pour la Zone de Secours et l'Agence Wallonne du Patrimoine) ; que passé ce délai, l'avis est réputé favorable :

- Agence Wallonne du Patrimoine - Direction opérationnelle Zone Centre ; que son avis est **réputé favorable**;
- CCATM DE RAMILLIES ; que son avis daté du 28/02/2023 est **favorable conditionnel**;
- SPW-Cellule de gestion du patrimoine funéraire; que son avis doit être sollicité via le Fonctionnaire délégué;
- Proximus ; que son avis est **réputé favorable par défaut**;
- Zone de Secours du Brabant Wallon - Département Prévention ; que son avis daté du 27/03/2023 (réf. RA300013/001/3DDR/RP) est **favorable partiellement** ;
- ORES - Bureau d'Etudes ; que son avis daté du 05/04/2023 (réf. Dossier 393160) indique qu'une cabine devra être installée sur terrain à céder et extension du réseau EP;
- Société Wallonne Des Eaux - Site de Charleroi ; que son avis daté du 24/03/2023 (réf. SL/2023/23/03/2023) est **favorable (installations suffisantes)**;
- Province du Brabant Wallon - Service de cartographie et d'hydrologie ; que son avis daté du 10/03/2023 (réf. 23.082_e.360.736) est **favorable conditionnel** ;
- Nethys-Voo ; que son avis daté du 03/03/2023 (réf. 23-2664) indique qu'une extension est nécessaire;
- SPW Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement - Cellule GISER ; que son avis daté du 09/03/2023 (réf. 2023/0997) est **favorable**;

Considérant que le délai de décision impartit au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de trente jours en date du 25/05/2023 ; que la décision de prorogation a été envoyée en date du 07/06/2023 au demandeur, à son auteur de projet et au Fonctionnaire délégué ; Vu l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué et le refus de la dérogation, daté du 23/06/2023, basé sur les plans suivants : plans numérotés de 01 à 22 datés du 19/01/2023 et 23, 24a, b et c datés du 20/01/2023 du dossier 2101;

Vu la décision de Collège réuni en séance du 29/06/2023 de proposer l'introduction de plans modificatifs tenant compte des éléments suivants :

- répondre aux normes du Guide régional d'urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (hall commun, ...);
- supprimer les aménagements, excepté les plantations, en zone d'aménagement communal concerté;
- compléter les documents en ce qui concerne le détail des remblais;
- prévoir, pour les abris à vélos, des installations plus discrètes et certaines sécurisées, dans les bâtiments existants par exemple;
- présenter au moins un logement adaptable aux PMR;
- prévoir l'étude de percolation en vue du rejet de l'eau de pluie de l'habitation de droite (Nord) vers des drains dispersants;
- analyser d'autres systèmes de chauffe que des chaudières au gaz pour les logements situés dans des nouveaux bâtiments;
- laisser la possibilité d'une ouverture de la grille, entrée originelle de la ferme ;
- préciser l'implantation des cheminées et autres sorties en toiture ainsi que des fenêtres de toit et déterminer la teinte précise de ces éléments dans un cahier de charge commun, contraignant pour les futurs acquéreurs ;

- suivre strictement les avis suivant reçus: Ores, SWDE, VOO, ...;
- respecter l'avis de la province à l'exception de la question des déblais/remblais;
- prévoir des emplacements de charge électrique pour voitures et pour vélos;
- réaliser un trottoir en hydrocarboné dans la continuité du trottoir existant et sur toute la longueur du terrain du projet;
- fournir une version 3D du projet final;
- réaliser les abords en matériaux drainants ;
- réaliser la plantation de minimum 20 arbres à haute-tige et d'espèce indigène endéans l'année d'octroi du permis d'urbanisme ;
- ne réaliser que des plantations d'espèces indigènes ;
- respecter les distances légales de plantation ;
- respecter le droit civil des tiers;

Vu les plans modificatifs et les compléments corollaires déposés contre récépissé en date du 12/07/2023;

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 17/07/2023 ;

Considérant que les modifications apportées n'ont qu'une portée limitée et ne portent pas atteinte à l'objet ou à l'économie générale du projet ; qu'il n'y a dès lors pas lieu de soumettre ces plans modificatifs à de nouvelles mesures de publicités ou à d'autres avis extérieurs ;

Considérant que cette instruction est basée sur les plans suivants : plans numérotés de 01 à 22 indice A et 23, 24a, b et c datés du 04/07/2023 du dossier 2101;

Considérant que les actes et travaux faisant l'objet de la demande peuvent être décrits de la manière suivante ;

Considérant qu'il s'agit de **transformer une ferme en carré en 12 logements et construire 5 maisons mitoyennes pour y créer un habitat groupé, construire une habitation isolée, placer un ossuaire et modifier le relief du sol ;**

Considérant que les travaux comprennent également :

- la démolition de hangars et annexes vétustes implantés dans le prolongement de la grange et à l'arrière du colombier ;
- l'aménagement d'un parking de 34 places ;
- l'installation d'abris à vélos;
- la démolition et reconstruction de l'abri de jardin existant dans le jardin emmuré ;
- la création d'ouverture dans les murs d'enceinte ;
- l'aménagement de jardins et espaces privatifs et collectifs ;

Considérant que la ferme dite « Ferme du Baron » est décrite à l'Inventaire du Patrimoine immobilier culturel comme suit :

« Important quadrilatère du dernier tiers du 19e siècle, agençant ses volumes en brique sur soubassement cimenté autour d'une vaste cour pavée. Cour accessible depuis la rue par une grille entre piliers de calcaire en obélisque prolongés des deux côtés par un mur cimenté joignant des piliers semblables contre les bâtiments. Logis perpendiculaire à la voirie, pris entre la cour et un vaste jardin-potager emmurillé, s'élevant sur deux niveaux et demi soulignés par des bandeaux de brique et couvert d'une bâtière d'asbeste-ciment légèrement débordante. Quatre larges travées de baies l'éclairent côté cour. Au niveau des caves, des soupiraux rectangulaires à encadrement de pierre blanche sont parfois jumelés. Les deux niveaux suivants sont rythmés de baies rectangulaires à encadrement de calcaire, à linteau bordé d'un réglet retombant, sur appui saillant à console. En troisième travée, une porte de même ordonnance que les fenêtres, précédée de deux degrés et surmontée d'un carreau de pierre blanche sur pointe livrant le millésime "1869 / IER". Au 3e niveau de petites fenêtres sous arc de brique, jumelées, à meneau et appui saillant de calcaire éclairent les combles. Le pignon à rue, est animé de panneaux rectangulaires et d'une grande arcature en brique cintrée en léger creux dans laquelle s'inscrivent deux niveaux de fenêtres (celle du rez-de-chaussée est murée) rectangulaires à linteau et appui droit en calcaire identiques à celles de la façade arrière.

Les étables et dépendance sous fenil sont toutes régulièrement ajourées de baies rectangulaires à encadrement de pierre généralement calcaire et occasionnellement blanche. Quelques baies à linteau de bois ou linteau métallique sont venues s'ajouter.

Fermant la cour à l'ouest, une longue aile sous bâtière d'asbeste-ciment abrite dans un même volume, des étables, une remise sous fenil et une grange en large. Deux grandes portes charretières (celle de droite obturée pour partie) sous arc segmentaire de brique encadrent une porte piétonne sous arc segmentaire de brique également. La partie de droite, réservés à l'étable et à la remise est pourvue au niveau du fenil de deux baies supplémentaires à linteau segmentaire de brique sur appui calcaire. Une ouverture plus large sous linteau de bois est venue perturber la lisibilité du niveau des étables.

Fermant la cour au sud, une tourette-colombier de plan carré sous pavillon d'asbeste-ciment à coyaux, entre deux courtes ailes de porcherie en retrait est accessible par une porte sous arc de brique segmentaire. Elle est surmontée de deux niveaux d'ouverture de colombier cintrés. De part et d'autres, les porcheries s'ouvrent chacune par deux portes sous linteau de calcaire, derrière un petit enclos fermé d'une grille dans l'alignement de la tourette. »;

Considérant que les **travaux dans la ferme** visent principalement à :

- la démolition et reconstruction de murs et de planchers ;
- la restauration de l'ensemble des toitures ;
- la création de trémies ;
- la modification, suppression et création de baies ;
- la création de fenêtres de toit ;
- la modification d'élévation ;
- l'isolation de l'ensemble ;

Considérant que la volumétrie principale des bâtiments est conservée ;

Considérant que telle que transformée, la ferme comprend 12 logements dont 2 maisons 2 chambres, 2 maisons 3 chambres, 6 maisons 4 chambres, 1 appartement 1 chambre, 1 appartement 3 chambres, une salle commune polyvalente et des locaux techniques / poubelles ;

Considérant que la plupart des volumes transformés comprennent 3 niveaux dont le dernier engagé dans la toiture; que les caves existantes sous le corps de logis sont maintenues et destinées aux logements situés au-dessus ;

Considérant que les bâtiments secondaires à rue ne comprennent qu'un rez-de-chaussée et un étage en partie engagé dans la toiture ;

Considérant que les matériaux existants sont comme parement de façade la brique de ton rouge-brun et la pierre calcaire pour les encadrements de baies, comme couverture de toiture principalement l'ardoise de ton anthracite, la tuile vernissée de ton anthracite pour les dépendances à rue et l'asbeste-ciment ondulé de ton anthracite pour les hangars plus récents et principalement le bois de teinte blanche ou bleue pour les menuiseries extérieures ;

Considérant que les matériaux mis en œuvre sont la brique de ton rouge-brun et le parement bois comme parement de façade, l'ardoise de teinte gris foncé comme couverture de toiture et le bois ou métal de teinte bleu-gris pour les menuiseries extérieures ;

Considérant que chaque maison dispose d'un jardin privatif à « l'arrière » ;

Considérant que les entrées d'habitation sont accessibles pour les PMR - rampes adaptées;

Considérant que la cour intérieure est en partie aménagée en jardin privatif pour les deux maisons créées dans les dépendances à rue ; qu'il sera à cet endroit nécessaire de dépaver pour créer un espace végétalisé ;

Considérant que le jardin initialement créé derrière la grille a été supprimé; que l'espace fait partie de la cour commune et la grille peut être ouverte occasionnellement;

Considérant que d'autre part le projet concerne **la construction de cinq maisons neuves mitoyennes** qui seront intégrées au projet d'habitat groupé ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment couvert d'une toiture à deux pans parallèle à la voirie, qui présente des avancées et retraits en toiture plate ou balcons;

Considérant qu'il s'implante dans le prolongement de la grange - alignement des élévations vers la rue, à une distance de 16,6m de la grange et au plus près à 24,60m de l'alignement ;

Considérant que chaque habitation comprend un rez-de-chaussée, un étage et un grenier ;

Considérant que pour ce volume la hauteur sous corniche est de 5,78m et celle au faite de 9,80m par rapport au niveau de référence du rez-de-chaussée ; que celui-ci se situe 0,60m plus haut que le niveau moyen de la voirie au droit de ce bâtiment ;

Considérant que pour atteindre ce niveau un rehaussement du terrain naturel allant jusqu'à 0,90m est envisagé ; que ce remblai pourrait être garni et renforcé du côté ruisseau par des pierres issues des fouilles ;

Considérant que chaque maison se situe en avancée ou en retrait par rapport à sa/ses voisine(s) ; que cela permet de prévoir des entrées ou espaces privatifs couverts, cette couverture jouant le rôle de balcon pour certaines maisons ;

Considérant qu'en élévation arrière les volumes plus profonds présentent une partie couverte d'une toiture plate dont le niveau à l'acrotère est légèrement plus élevé que le niveau de corniche ;

Considérant que les deux habitations situées aux extrémités (3 façades) bénéficient d'un jardin d'hiver en milieu de pignon ;

Considérant que les matériaux mis en œuvre sont comme parement de façade la brique de teinte rouge pour le rez-de-chaussée et le bardage bois de teinte naturelle pour l'étage, comme couverture de toiture l'ardoise de teinte gris foncé et le bois ou métal de teinte bleu-gris pour les menuiseries extérieures ;

Considérant que les entrées communes sont adaptées aux personnes à mobilité réduite;

Considérant qu'un parking est aménagé en zone avant de ce volume ; qu'il est destiné aux 17 lots présentés ci-avant ; qu'il dispose d'un emplacement PMR au plus proche des habitations et de 17 points de recharge électrique;

Considérant que cet espace est recouvert principalement de dalles gazon ; que des doubles bandes bétonnées (l = 0,80m) permettent la circulation ; qu'il n'est pas prévu de modifier le relief du sol à cet endroit ;

Considérant que cet espace est bordé côté rue d'une double haie et est planté; qu'il est également arboré à proximité des habitations ;

Considérant que l'accès carrossable depuis la rue se situe entre l'ensemble transformé et le parking ; qu'il est aménagé comme le parking de dalle gazon et de bandes de béton pour la circulation ; que ces bandes sont plus importantes à cet endroit en vue de l'accès des services de secours ;

Considérant que perpendiculairement au parking dans l'accès carrossable sont prévus des abris couverts pour le stationnement des vélos (45 places au total) ; que d'autres sont également implantés sous le passage qui donne accès au jardin, à l'angle arrière droit de la ferme existante;

Considérant que l'égouttage en voirie ne se dirige pas vers une station d'épuration ;

Considérant que l'égout se situe dans la voirie ; que celle-ci est en béton ;

Considérant que le système d'égouttage est équipé d'une fosse septique toutes eaux et d'un système de citernes d'eau de pluie de 100.000L au total avec système de remplissage ; que l'ensemble se rejette vers l'égout;

Vu le rapport d'essais de percolation réalisé par le bureau SOLOR srl;

Considérant qu'il n'est pas possible de disperser l'eau ou de raccorder le trop-plein de la citerne vers les eaux de surface;

Vu les remarques et conditions émises à ce sujet par le service technique de la Province ;

Considérant que les systèmes de chauffe envisagés sont des chaudières individuelles au gaz ; que des citernes gros volumes alimenteront les habitations (1x6.400L et 1x2.700L) ;

Considérant que le demandeur précise que chaque acquéreur aura l'opportunité de prévoir un autre système de chauffe de type biomasse par exemple; que les conduits peuvent être adaptés;

Considérant qu'en cas de pose d'une pompe à chaleur, celle-ci devra être implantée impérativement en élévation arrière et dirigée vers l'arrière;

Considérant qu'il est aussi prévu des décaissements pour la création de terrasses en pignon droit de cet ensemble de 5 maisons;

Considérant que des modifications importantes du relief du sol sont envisagées ;
Vu la condition du service technique de la Province d'imposer un décaissement équivalant aux remblais, de manière à ne pas réduire la capacité inondable du site ;
Considérant que la zone a fait l'objet de fouilles archéologiques ; qu'une nécropole a été mise à jour à proximité du projet ; que cela rend complexe le décaissement d'une partie du terrain en zone inondable ;
Considérant que le projet permet en partie de revaloriser le bâti existant ; que cela procède d'une gestion parcimonieuse du sol ;
Considérant que des aménagements paysagers sont prévus pour mettre en évidence certains éléments découverts lors des fouilles dont l'Église ;
Considérant qu'un **ossuaire** doit être installé ; que celui-ci est destiné à recevoir les ossements découverts, actuellement analysés en laboratoires et ceux qui seraient encore déterrés lors des travaux ;
Considérant que cet ossuaire est situé sur une parcelle communale ; qu'il est néanmoins nécessaire au projet de logements, vu les travaux envisagés en zone proche des lieux de fouilles ;
Considérant que des aménagements paysagers et l'implantation d'un « totem » sont suggérés par la Cellule Cimetières du SPW ;
Considérant que l'abri de jardin situé dans le jardin emmuré demeure tel qu'existant, étant en partie situé dans la ZACC ;
Considérant que finalement le projet prévoit **la construction d'une maison individuelle** à l'extrême droite du site (Nord) ;
Considérant qu'elle se compose :
- d'un volume principal comprenant un rez-de-chaussée et un étage partiellement engagé dans la toiture, couvert d'une toiture à deux pans, perpendiculaire à la voirie, dont les pans sont dépassants ;
- d'un volume secondaire d'un seul niveau couvert d'une toiture plate ;
Considérant que cette habitation s'implante à l'arrière du mur d'enceinte existant, à 8,20m de l'alignement et en mitoyenneté droite ;
Considérant que sa hauteur sous corniche est de 4,20m et celle au faîte de 7,63m par rapport au niveau de référence du rez-de-chaussée ; que celui-ci se situe 0,20m plus haut que le niveau moyen de la voirie au droit de ce bâtiment ;
Considérant que le mur d'enceinte est ouvert sur une largeur de 6,35 pour permettre l'accès à l'habitation ; que vu sa hauteur d'origine sa partie haute (linteau) est maintenue ;
Considérant que les matériaux mis en œuvre sont comme parement de façade la brique chaulée (teinte claire/blanc), comme couverture de toiture l'ardoise de teinte gris foncé et le bois ou métal de teinte bleu-gris pour les menuiseries extérieures ;
Considérant que la zone de recul permet le stationnement d'au moins deux véhicules ; qu'il est recouvert en partie de béton et en partie de dalle gazon ;
Considérant que le système d'égouttage pour cette habitation est indépendant du système général ; qu'il est équipé d'une fosse septique toutes eaux et d'une citerne d'eau de pluie de 5.200L avec système de remplissage ; que l'ensemble se rejette vers l'égout ; considérant que les tests de perméabilité n'ont pas été menés dans cette partie de terrain ; qu'il est peut-être possible pour cette habitation de prévoir une infiltration ;
Considérant que le système de chauffe envisagé est également une chaudière au gaz ;
Considérant que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le guide ;
Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone et est compatible avec le voisinage ;
Considérant que le projet s'inscrit dans un tissu urbanisé, composé principalement d'habitations unifamiliales en ordre ouvert et semi-ouvert ;
Considérant que le projet s'implante le long d'une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, égout et présentant une largeur et un revêtement suffisant ;

Considérant que le projet s'implante au cœur du village, sur une voie desservie par les transports en commun et à proximité d'une école et d'autres services ;

Considérant que la densité est acceptable compte-tenu de l'importance de la parcelle et des surfaces disponibles dans les bâtiments existants réaménagés ;

Considérant que la tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures sont similaires à celles existantes sur le site et s'harmonisent avec celles des volumes voisins existants ;

Considérant que la typologie générale des bâtiments tend à s'intégrer au cadre bâti existant rural ;

Considérant qu'il faut en effet préciser la position des éléments qui ne seraient pas placés ou construits par le promoteur dans un premier temps, vu la proposition de vente « casco » ;

Considérant qu'il en va de l'harmonie de l'ensemble de ne pas laisser place à des interprétations d'aménagement ;

Vu les précédentes présentations en CCATM et l'évolution du projet en concertation avec la Commission;

Considérant que l'implantation projetée pour les cinq nouvelles habitations est celle retenue par la Commission sur les propositions faites en séance au départ du projet ;

Considérant les conditions émises dans l'avis de la CCATM, à savoir :

- laisser la possibilité d'une ouverture de la grille, entrée originelle de la ferme ;
- préciser l'implantation des cheminées et autres sorties en toiture ainsi que des fenêtres de toit ;
- déterminer la teinte précise de ces éléments dans un cahier de charge ;
- prévoir des bornes électriques pour les véhicules dans le parking ;

Vu les conditions émises par le Service de cartographie et d'hydrologie de la Province du Brabant Wallon, Ores et Nethys-Voo;

Vu les remarques introduites lors de l'enquête publique;

Considérant que les conditions de consultation précisées par le Code ont été respectées; que bien qu'il s'agisse d'un projet plus important, il n'y a pas d'aménagements particuliers demandés ;

Considérant que le projet a effectivement évolué; que ces étapes ont été suivies par la CCATM et le Collège ;

Considérant les conditions émises par le Collège dans son avis préalable du 20/04/2023;

Considérant que concernant la trouée à proximité du colombier et la position du nouveau bâtiment de cinq logements parallèle à la voirie, ces points ont fait l'objet de nombreux débats en CCATM; que divers scénarios ont été proposés, dont une implantation en L ou perpendiculaire à la voirie; que le projet présenté est celui retenu par la CCATM;

Considérant que la vue du colombier, élément patrimonial, depuis la rue d'Autre-Eglise a été privilégiée et a motivé la décision de la CCATM;

Considérant que cette proposition découle de la conception participative avec la CCATM; que pour un tel projet, cette procédure doit être soutenue;

Considérant que l'on ne peut reprocher au Collège de suivre l'avis motivé de la CCATM ;

Considérant qu'il en est de même pour l'aménagement du parking; que les plantations proposées se rapportent à celles présentes à la Ferme du Grand Château, situé le long de la voirie, face au projet légèrement plus au Sud; que ce choix permettra une cohérence d'entrée de village et fait partie d'une même analyse paysagère;

Considérant que ces plantations permettront également de dissimuler, en partie, le parking situé légèrement en contrebas de la voirie;

Considérant que la densité importante est plutôt due au potentiel de la ferme d'y prévoir 12 logements dont les surfaces sont plus que confortables; que 6 nouvelles habitations sur la zone disponible de terrain demeure similaire à la densité de logements aux alentours rue de Fauconval et entrée de la rue d'Autre-Eglise, dont les parcelles en continuité mitoyenne disposent d'environ 10m de largeur ;

Considérant que la mention de « partiellement favorable » relative à l'avis de la zone de secours du brabant wallon, est issue du programme d'encodage; que l'avis est favorable conditionnel ; que cela est habituel dans les avis de la zone de secours ; que ces conditions doivent être prises en compte

pour les aménagements ; qu'une visite de contrôle de l'application des mesures prescrites doit être prévue au terme des travaux ;

Considérant que le mode d'habiter de l'habitat partagé ne suppose pas obligatoirement que tout soit partagé ; qu'il n'est pas incohérent d'y trouver des parties privées ;

Considérant que les futurs propriétaires font l'objet d'une sélection par le promoteur et les premiers propriétaires ; que cette assemblée grandit au fur à mesure des ventes ;

Considérant que les propriétaires adhèrent à une charte commune précisant la manière d'habiter à cet endroit ;

Considérant que le projet dispose d'importants espaces extérieurs communs et d'une salle commune ;

Considérant que le décaissement demandé par le service hydrologique de la Province est difficilement envisageable dans la zone de fouilles et n'est pas possible en zone d'aménagement communal concerté (aucun article dérogatoire ne pouvant s'appliquer);

Vu le niveau haut de la nappe constaté dans le rapport de percolation " ... de l'eau a été relevée à une profondeur inférieure à 1 m en plusieurs points du chantier. Cette présence d'eau est due à une nappe phréatique ou une masse d'eau locale. Il ne s'agit pas d'eau stagnante au niveau du fond de coffre...."; que ces observations ont été relevées en septembre après la période sèche;

Considérant que dans ces conditions la capacité de stockage d'eau est réduite, s'il s'agit de contenir l'eau de débordement du cours d'eau;

Considérant l'implantation prochaine d'un collecteur le long du ruisseau Saint Jean qui récoltera les eaux grises au lieu de les déverser dans le ruisseau, que cet ouvrage devrait diminuer les quantités rejetées dans le ruisseau en cas de fortes pluies ;

Considérant que le Collège rejoint, en partie, le premier avis du Fonctionnaire délégué sur la question des abris à vélos; qu'il y a lieu de prévoir des installations plus discrètes et intégrées au projet; qu'également des espaces sécurisés de stationnement sont à envisager, dans les bâtiments existants en priorité;

Considérant que leur nombre est fort important, d'autant que le demandeur indique qu'il considère que chaque propriétaire peut également stationner son/ses vélo(s) chez lui pour plus de sécurité;

Considérant que la suppression des deux espaces de dix vélos le long de l'accès carrossable et du parking, permet de dégager la vision du colombier depuis l'espace-rue; vue qui a motivé le choix de la CCATM de l'implantation des nouvelles habitations, en recul et parallèle à la voirie;

Considérant que les documents ont été complétés, en ce qui concerne les exigences demandées dans le cadre de constructions en zone d'aléa d'inondation (coupes et profils des remblais);

Considérant que la situation des rejets des eaux de pluie peut être considérée améliorée par rapport à la situation actuelle; qu'en effet la surface de récolte en toiture est assez similaire à celle existante; que la citerne de 100.000L avec remploi permettra de réduire considérablement les rejets vers l'égout;

Considérant que le projet a été adapté afin de répondre au Guide régional d'urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (hall commun, ...);

Considérant que les aménagements, exceptées les plantations, en zone d'aménagement communal concerté sont supprimés;

Vu la note d'accompagnement fournie par le demandeur;

Vu les vues 3D jointes à la note;

Considérant que le demandeur répond en partie aux conditions émises par le Collège;

Considérant qu'en ce qui concerne la charge d'urbanisme pour la réalisation d'un trottoir en hydrocarboné, il s'agit de la réfection du tronçon le long du mur, allant de la grille d'entrée à l'extrême droite du site;

Considérant que tel que modifiée, la demande ne présente plus de dérogation au plan de secteur;

Considérant par contre que des manquements sont toujours existants en ce qui concerne les cheminements PMR, notamment depuis le stationnement vers les habitations;

Considérant qu'également l'emplacement PMR peut être réalisé en matériaux perméables, comme certains pavés à joints ouverts; qu'il en est de même pour les accès carrossables;

Considérant qu'un cheminement avec un revêtement adapté desservant les nouvelles habitations est envisageable;

Considérant néanmoins que l'on ne peut prévoir un cheminement PMR pour chaque habitation comprise dans les bâtiments de l'ancienne ferme, que cela engendrerait des modifications trop importantes de la cour existante;

Considérant par contre, qu'il faudrait envisager la possibilité d'aménager au besoin un emplacement de stationnement PMR dans la cour, le cas échéant;

Vu le second avis défavorable du Fonctionnaire délégué, daté du 15/09/2023, basé sur les plans suivants : plans numérotés de 01 à 22 indice A et 23, 24a, b et c datés du 04/07/2023 du dossier 2101 et rédigé comme suit :

"Considérant que des plans modificatifs ont été introduits ;

Considérant que le projet est identique ; que les modifications s'attèlent essentiellement à supprimer l'aspect dérogatoire au plan de secteur ; qu'en effet plus aucun aménagement n'est réalisé dans la ZACC ; que le projet n'est dès lors plus dérogatoire ;

Considérant qu'une manière générale, les considérations précédemment émises n'ont pas été prises en comptes ; que le précédent avis reste donc d'actualité ;

Vu l'absence de délibération du Collège communal ;

Pour les motifs précités,

Emet un avis défavorable au projet présenté."

Considérant que le Collège a transmis son rapport en date du 17/08/2023 conjointement à la demande d'avis au Fonctionnaire délégué; que ce courrier a été reçu par l'administration en date du 18/08/2023;

Considérant que pour le reste, il s'agit du même avis que précédemment;

Vu les motivations préalablement avancées;

Pour les motifs précités,

DÉCIDE :

Article 1. - Le permis d'urbanisme sollicité par CREATYF SRL représentée par M. LARIVIERE David en vue de TRANSFORMER UNE FERME EN 12 LOGEMENTS ET CONSTRUIRE 5 MAISONS MITOYENNES POUR Y CREER UN HABITAT GROUPE, CONSTRUIRE UNE HABITATION ISOLEE, PLACER UN OSSUAIRE ET MODIFIER LE RELIEF DU SOL, sur un bien sis Rue d'Autre Eglise, 13 à 1367 Ramillies, cadastré 7ème Division Huppaye, Section C n°s 132B, 133D, 134H, 134K, 134L et 134M **est octroyé sous conditions de :**

- supprimer les deux abris à vélos (2 x 10 places) situés le long de l'accès carrossable et du parking, ainsi que la haie prévue à cet endroit;

- modifier le revêtement des accès carrossables (béton imperméable) et prévoir un matériau percolant;

- modifier le revêtement de l'emplacement PMR et prévoir un matériau percolant, répondant aux normes PMR du Guide régional d'urbanisme ;

- adapter l'accès depuis cet emplacement pour qu'il réponde à ces mêmes normes ;

- prévoir dans la convention collective des propriétaires, la possibilité, dans le cas d'un occupant PMR dans les logements créés dans les bâtiments existants, de prévoir un/des emplacement(s) de stationnement PMR dans la cour pavée à proximité de(s) habitation(s) concernée(s);

- maintenir les positions des sorties de cheminée, telles que reprises dans les documents du permis d'urbanisme, quel que soit le système de chauffe envisagé nécessitant cela, et ce, pour tous les logements ;

- dans le cas de la pose d'une pompe à chaleur, l'unité extérieure sera exclusivement positionnée en façade arrière du logement (élévation droite pour les logements dans l'aile perpendiculaire à la voirie) et dirigée vers l'arrière;

- laisser la possibilité d'une ouverture de la grille d'entrée originelle de la ferme et du passage depuis la rue vers la cour;

- les sorties en toiture (événements et autres) ainsi que les fenêtres de toit respecteront les emplacements et teintes précisés dans les documents du permis d'urbanisme;
- prévoir l'étude de percolation en vue du rejet de l'eau de pluie de l'habitation de droite (Nord) vers des drains dispersants;
- suivre strictement l'avis d'Ores daté du 05/04/2023, réf : Dossier 393160 :
 - selon le cas (si installation ou non de pompes à chaleur), prévoir le placement d'une cabine électrique HT ou l'extension du réseau BT ;
 - prévoir l'extension du réseau d'éclairage public ;
- respecter l'avis de VOO daté du 05/04/2023, réf : Dossier 393160 ;
- respecter l'avis de la SWDE daté du 24/03/2023, réf : SL/2023/23/03/2023;
- respecter l'avis de la zone de secours et prévoir la visite de contrôle préalable de l'application des mesures prescrites, avant occupation - avis daté du 27/03/2023, réf : RA300013/001/3DDR/RP;
- respecter l'avis de la province à l'exception de la question des déblais/remblais - avis daté du 10/03/2023 - réf : 23.082 e.360.736, à savoir :
 - le type et la capacité de la citerne d'eau pluviale ;
- prévoir une citerne d'eau de pluie de minimum 10.000L pour la maison isolée (Nord) avec évacuation du trop-plein vers des drains dispersants ou anneaux de dispersion, si les résultats de l'étude de sol y est favorable à la dispersion ;
- ne pas réaliser de modifications du relief du sol autres que celles précisées dans les documents du permis d'urbanisme et si possible réduire les remblais ;
- prévoir les 17 emplacements de charge électrique pour voitures;
- réaliser un trottoir en hydrocarboné dans la continuité du trottoir existant - tronçon le long du mur, allant de la grille d'entrée à l'extrême droite du site. Le demandeur fournira un cahier de charge technique respectant le Qualiroutes, un métré et un estimatif des travaux;
- maintenir la largeur du trottoir existant, les équipements (bornes de raccordements ou autres) se situeront hors du trottoir existant ;
- fournir un plan détaillé des plantations à mettre en œuvre pour réaliser le développement paysager du parking, le métré et l'estimatif des travaux s'y rapportant;
- réaliser les abords en matériaux drainants ;
- réaliser la plantation de minimum 20 arbres à haute-tige et d'espèce indigène endéans l'année d'octroi du permis d'urbanisme ;
- ne réaliser que des plantations d'espèces indigènes ;
- informer l'AWAP en cas de découverte fortuite ;
- aucun aménagement autres que ceux visés dans le cadre du permis n'est autorisé dans la zone des fouilles et du périmètre de la nécropole ;
- le déplacement éventuel de poteaux électriques ou autres équipements publics seront réalisés aux frais du demandeur;
- la modification de bordure et l'aménagement de la zone de recul sera exécutée aux frais du demandeur;
- respecter les distances légales de plantation ;
- respecter le droit civil des tiers.
 - L'alignement de l'ancienne ferme n'est pas modifié (à l'alignement) ;
 - L'alignement des 5 habitations est fixé à 25m (angle avant gauche) ;
 - L'alignement de l'habitation individuelle (Nord) est fixé à 8,3m (angle avant droit).
 - Le(s) titulaire(s) du permis devra (ont) :

1° respecter toutes les conditions prescrites ci-avant ;

2° prendre à sa(leur) charge les frais éventuels de tous raccordements, extensions et modifications à apporter aux réseaux de distribution d'eau, électricité, télédistribution, égout et éléments de voirie.

3° introduire les demandes (classe 3 ou PE) pour l'installation des citernes à gaz ;

4° réaliser les charges suivantes :

- le cas échéant, le placement d'une cabine HT, le renforcement ou l'extension du réseau

d'électricité BT et d'éclairage public, comme précisé dans le courrier d'Ores daté du 05/04/2023, réf : Dossier 393160 ;

- le renforcement ou l'extension du réseau de télédistribution, comme précisé dans la lettre de NETHYS-VOO datée du 03/03/2023, réf. : 23-2664 ;
- le cas échéant, de télécommunication;
- le cas échéant, le renforcement ou l'extension du réseau de distribution d'eau ;
- le remplacement ou l'extension du réseau d'égouttage, si cela s'avérait nécessaire ;
- la plantation de 20 arbres haute-tige, d'essences indigènes;
- la plantations des haies prévues aux plans du permis d'urbanisme ;
- l'aménagement du trottoir en klinkers en hydrocarboné dans la continuité du trottoir existant - tronçon le long du mur, allant de la grille d'entrée à l'extrême droite du site;
- la réalisation du raccordement de l'ensemble de l'habitat groupé (17 logements) à l'égout ;
- la réalisation du raccordement de l'habitation isolée (Nord) à l'égout ;
- le placement des citernes d'eau de pluie (100.000L) pour l'ensemble des logements ;
- le placement de la citerne d'eau de pluie de minimum 10.000L pour la maison isolée ;
- le placement de têtes de raccordement eau, électricité, télécommunication et de télédistribution aux parcelles afin d'éviter des fonçages ultérieurs.

Les susdits travaux seront exécutés préalablement à la vente des unités de logement.

Article 2. - Autorise le raccordement à l'égout sous les conditions suivantes :

- raccorder l'ensemble des logements et l'habitation isolée à l'égout dès leurs constructions ;
 - prévoir les citernes d'eau de pluie de 100.000L pour l'ensemble des logements ;
 - prévoir une citerne d'eau de pluie de minimum 10.000L pour la maison isolée ;
 - respecter le plan d'égouttage indiqué au plan de l'architecte, sauf en ce qui concerne les eaux pluviales de la maison isolée ;
 - respecter les conditions du règlement sur l'égouttage voté par le Conseil Communal du 14/01/2016 ;
 - aucune ouverture de voirie ne sera autorisée, les travaux seront réalisés par fonçage (égouttage dans le trottoir) ;
 - respecter le Qualiroutes ;
 - faire réaliser les travaux par une entreprise agréée (égouttage et travaux de voirie).
- Le(s) titulaire(s) du permis devra(ont), conformément aux articles 5, §2 et 7, §1er et §2 du Règlement communal d'égouttage du 14/01/2016 et au moins 15 jours avant la date de commencement des travaux d'égouttage :
- prendre rendez-vous avec la commune – Service Travaux - Mr. NAGY Miklos au 081/43.23.47 ;
 - informer le Collège du choix de l'entreprise qui réalisera les travaux, via le formulaire « Demande de raccordement » dûment complété, et fournir si l'entreprise n'est pas agréée en travaux d'égouttage et travaux de voirie, la preuve de la capacité technique en rapport avec les travaux à effectuer. Ce formulaire sera transmis au Service urbanisme.

Article 3. - Le(s) titulaire(s) du permis avertit(ssent), par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins quinze jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 4. - Le(s) titulaire(s) du permis d'urbanisme devr(a-ont) fournir un plan d'implantation de la (des) construction(s) dressé et signé par un géomètre agréé dont il(s) supporter(a-ont) entièrement les frais d'intervention. Ce plan d'implantation sera coté et reprendra le levé topographique des repères visibles qui seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, les chaises délimitant la (les) future(s) construction(s), ainsi que deux points de références fixes situés en bordure du terrain permettant un contrôle a posteriori. Le plan d'implantation sera également signé par le demandeur, le maître d'œuvre et l'entreprise qui exécute les travaux. Le plan d'implantation doit être transmis à l'administration communale 15 jours avant la date prévue de début des travaux. Les travaux ne peuvent débiter qu'après réception par le titulaire du permis du procès-verbal d'implantation dressé par le Collège communal.

Article 5. La déclaration PEB finale est établie par le responsable PEB et est adressée au Gouvernement dans les douze mois de l'occupation du bâtiment ou de l'achèvement du chantier et, en tout cas, au terme du délai de validité du permis.

Préalablement à sa notification au Gouvernement, la déclaration PEB finale est enregistrée par le responsable PEB dans la base de données visée à l'article 14 du décret du 28 novembre 2013.

Sont sanctionnés d'une amende administrative, les manquements suivants :

1° le fait de ne pas désigner un auteur d'étude de faisabilité technique, environnementale et économique ou un responsable PEB lorsque cela est requis;

2° le fait de ne pas respecter les exigences ou les procédures PEB;

3° le fait de ne pas disposer d'un certificat PEB valable, de ne pas l'afficher ou de ne pas mentionner le ou les indicateurs de performance énergétique dans la publicité, dans les hypothèses où cela est requis.

Le montant de l'amende administrative est compris entre 250 € et 50.000 €. Le Gouvernement précise les modalités d'application et de calcul de l'amende administrative.

Article 6. - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation sur le permis d'environnement.

Article 7. - Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal. Est jointe au recours, une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Le recours est introduit à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.

Article 8. - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, à l'auteur de projet et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

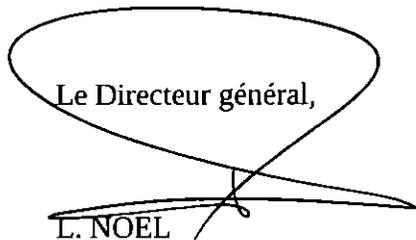
Par le Collège,

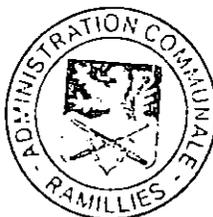
Le Directeur Général,
sé) Laurent NOEL

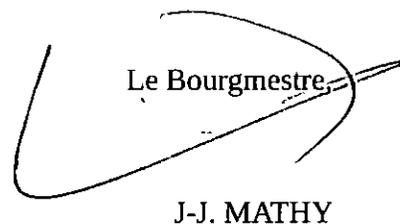
Le Bourgmestre - Président,
sé) Jean-Jacques MATHY

Pour extrait conforme, délivré à Ramillies, le 13 octobre 2023

Par ordonnance :

Le Directeur général,

L. NOEL



Le Bourgmestre,

J-J. MATHY