

Province de
HAINAUT

Arrondissement de
MONS

Administration Communale de
7350 HENSIES

EXTRAIT du registre aux délibérations du Collège Communal

SEANCE DU 19 AOUT 2024

Présents :

Monsieur Eric Thomas, Bourgmestre f.f. ;
Madame Cindy Bériot, Madame Yvane Boucart, Échevines ;
Monsieur Fabrice François, Président du CPAS ;
Monsieur Michaël Flasse, Directeur Général ;

Excusé :

Monsieur Eric Thiébaud, Bourgmestre ;

Objet : SERVICE CADRE de VIE / URBANISME : Permis d'urbanisme –
PU/2024/0008 – Sprl OBD IMMO – Construction de 4 habitations unifamiliales – rue
des Ebéarts – OCTROI(D.IV.16)

Référence service : URBAN/20240819-11

Décision :

Vu la Loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ;
Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;
Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;
Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;
Considérant que la sprl OBD Immo représentée par Monsieur Jean Christophe OPIGEZ et ayant établi son siège social 33 Place des Matyrs à 7322 Pommeroeul a introduit une demande relative à un bien sis à la rue des Ebéarts à 7350 HENSIES cadastré 1ère division section B parcelles 938 H, 938 K et ayant pour objet : la Construction de 4 habitations unifamiliales ;
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 11 avril 2024 ;
Considérant qu'en date du 15/07/2024, le Collège communal a prorogé de 30 jours le délai d'instruction du dossier ;
Considérant que cette prorogation est intervenue après la réception de l'avis du Fonctionnaire délégué, sollicitant un avis complémentaire, à savoir celui de la Direction des eaux souterraines ;
Considérant que la demande de permis 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 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 ; qu'il y lieu de se rallier à cette analyse ;
Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet 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, § 1er 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 qu'au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par l'Exécutif de la Région Wallonne du 09/11/1983 qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, l'objet de la demande cadastré 1ère division section B 938 H, 938 K est situé en zone d'habitat à caractère rural ;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :

- Bien situé pour partie en zone d'aléa d'inondation de valeur faible et en zone d'aléa d'inondation de valeur moyenne : H.I.T. - Cellule "cours d'eau" sollicité en date du 10/04/2024 et reçu en date du 24/04/2024 (réf. : 110/2024/000457 - IF/2024-094) lequel est favorable conditionnel
- Axe de ruissellement concentré présent en voirie : Cellule Giser sollicité en date du 10/04/2024 et reçu en date du 06/05/2024 (réf. : n°2024/1991) lequel est favorable conditionnel
- Service Travaux de l'Administration communale de Hensies sollicité en date du 10/04/2024 et reçu en date du 06/05/2024, lequel est favorable conditionnel: au vu de l'absence de trottoir au droit des nouvelles habitations, le service sollicite du demandeur la réalisation d'un trottoir ainsi qu'un bornage au niveau de l'alignement

Considérant que les services suivants ont été consultés au vu des différents raccordements à réaliser :

- SWDE - Raccordements sollicité en date du 10/04/2024 et reçu en date du 24/04/2024 (réf. : CD 5200/22/31) lequel est favorable conditionnel
- IDEA - Service exploitation sollicité en date du 10/04/2024 et reçu en date du 17/05/2024 (réf. : DCE/CVDD/vg/24/5801-01147) lequel est défavorable

Considérant que la C.C.A.T.M, dans le cadre de ses compétences élargies, a souhaité être sollicitée pour des projets de constructions groupées de quatre habitations ou plus;

Considérant qu'en sa séance du 10/04/2024, la Commission a remis un avis favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sollicité en vertu de l'article D.IV.16 en date du 12/06/2024 et reçu en date du 09/07/2024 est défavorable et 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 la srl OBD IMMO représentée par Monsieur Christophe OPIGIEZ a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis rue des Ebéarts à 7350 HENSIES cadastré HENSIES 1 DIV Section B n° 938K, 938H et ayant pour objet, la construction de 4 habitations unifamiliales ;

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 11/04/2024 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 13/06/2024 ;

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 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 ;

Considérant qu'au plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09/11/1983, la demande concerne un bien situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur à front de voirie, et au-delà en zone agricole dans un périmètre d'intérêt paysager ;

Considérant que le bien se situe dans une zone d'aléa d'inondation à valeur faible, moyenne et élevée ;

Considérant que le bien est traversé par un axe de ruissellement à valeur élevée ;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable conditionnel en date du 10/04/2024 ;

Vu les photos jointes à la demande et déterminant les caractéristiques des lieux ;

Considérant qu'au vu de celui-ci, il apparaît que l'on se situe dans un contexte bâti traditionnel marqué par des volumes simples à deux versants ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service Travaux de la ville de Hensies datant du 06/05/2024 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Cellule Giser datant du 30/04/2024 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Cellule cours d'eau - H.I.T datant du 24/04/2024 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la SWDE datant du 23/04/2024 ;

Vu l'avis défavorable de l'Idea datant du 15/05/2024 ;

Attendu que la demande consiste à construire 4 habitations unifamiliales ;

Considérant que le projet projeté présente un aspect systématique monotone et impersonnel, issu d'un "copié-collé" répété deux fois (2 x 2 habitations de gabarit/volumétrie), sans recherche véritable en termes d'intégration du projet en son contexte ;

Vu dès lors le manque de diversité des logements proposés ;

Considérant de plus que le projet prévoit de remblayer le terrain pour atteindre un niveau rez-de-chaussée située à environ 80cm au-dessus de la voirie, créant de la sorte un "socle" peu harmonieux sur lequel les bâtiments viennent s'implanter ;

Considérant que les remblais envisagés sont trop importants et s'étendraient beaucoup trop loin sur la parcelle ;

Considérant qu'il est à déplorer la modification du relief du sol engendré par une construction (4 logements) ne tenant absolument pas compte du relief naturel du sol

Considérant de plus que le dossier présenté est incomplet ;

Considérant en effet que l'avis de la Direction des eaux souterraines est nécessaire au vu de l'avis défavorable de l'Idea ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède je ne puis réserver une suite favorable à cette demande ;

*Pour les motifs précités,
Émet un avis défavorable au projet présenté."*

Considérant qu'en date du 09/07/2024, l'avis de la Direction des eaux souterraines a été sollicité ;

Considérant qu'à ce jour aucune réponse n'a été réceptionnée par l'Administration, que l'on peut donc considérer l'avis favorable par défaut au regard de l'article D.IV.37 du Code ;

Considérant le reportage photographique joint à la demande permettant d'appréhender la situation existante et le contexte environnant ;

Considérant que les habitations sises dans le voisinage immédiat du projet présentent un gabarit en rez + combles aménagés, des toitures à deux versants égaux et un certain recul sur l'alignement ;

Considérant cependant que lorsque l'on progresse vers le centre du village, les gabarits sont plus diversifiés avec une mixité de rez+1+combles et de rez + combles ;

Considérant que le contexte local comporte des habitations de compositions variées, tant en ce qui concerne l'implantation, que les gabarits ou encore la composition des élévations (proportions de baies, matériaux - briques / cimentage) ;

Considérant que la demande vise la construction de quatre unités d'habitations unifamiliales jumelées deux par deux à l'architecture sobre, que ce type de composition est présent à plusieurs endroits de l'entité ;

Considérant que le projet présente une architecture simple réalisée à l'aide de matériaux traditionnels (maçonnerie de parement en briques de teinte rouge-brun et cimentage de teinte beige), qu'il est susceptible de s'intégrer dans le contexte bâti et non bâti dans lequel il s'insère ;

Considérant que le programme par habitation comprend entre autres, un garage intégré au rez-de-chaussée et trois chambres avec un volume en rez + 1 étage + combles non aménagés, que ce type de programme est fort demandé sur l'entité ;

Considérant que les habitations projetées, via l'avancée en toiture plate des garages, sont implantées avec le même recul sur le domaine public que l'habitation voisine de gauche, que les volumes principaux sont en retrait de 2m80 de cet alignement ;

Considérant que le Groupe Transversal Inondations et les services de Hainaut Ingénierie Technique préconisent que dans les zones d'aléa d'inondation de valeur faible, le niveau du rez-de-chaussée soit remonté de +030 par rapport au Terrain Naturel et de +080 dans les zones d'aléa d'inondation de valeur moyenne et qu'il y a lieu de tenir compte de la situation la plus défavorable ;

Considérant dès lors que l'Auteur de projet a relevé le niveau fonctionnel des habitations à + 80 cm par rapport au niveau du terrain naturel au regard de la valeur la plus défavorable de l'aléa d'inondation ;

Considérant que cette imposition accentue la différence de gabarit entre les habitations existantes de ce tronçon de la rue des Ebéarts et les volumes projetés ;

Considérant que moyennant certains aménagements à réaliser au niveau des abords des constructions (ex : escaliers depuis les terrasses pour accès au jardin, talus plantés), la zone de remblais peut être limitée à la seule assiette des constructions afin de ne générer un effet "de socle" ;

Considérant que dans son avis du 10/04/2024, la C.C.A.T.M. suggère que la hauteur de riveau soit descendue à 1m40 ;

Considérant cependant que cette proposition reviendrait à mansarder complètement l'étage, à en diminuer la superficie utile et surtout la qualité des espaces ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) applicable par décision du Gouvernement Wallon du 10 novembre

2005 (Moniteur Belge du 2 décembre 2005) et qu'il reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif, que cette zone est raccordée à une station d'épuration ;
Considérant qu'au regard de l'avis défavorable de l'Idea daté du 15/05/2024, le Maître de l'ouvrage doit être tenu de fournir, avant la ratification de l'implantation par l'Administration communale, une étude de percolation et un complément à l'étude hydrologique ainsi que la note de dimensionnement du volume de rétention (citerne EP) du Groupe Transversal inondations, que ces documents devront être avalisés par les services de l'Idea;
Considérant que l'objet de la demande est conforme à la zone du Plan de secteur et que chaque habitation disposera d'une zone de cours et jardins aérée et ouverte sur l'arrière zone ;
Considérant que dans les zones soumises à aléa d'inondation, les clôtures perméables sont à privilégier, et que d'autre part, la haie est un mode de clôture traditionnellement très répandu et présentant bon nombre d'avantages en zone d'habitat rural ;
Considérant dès lors au regard de ce qui précède, que les clôtures treillis pourront être doublées de haies d'essences indigènes mais ne pourront en aucun cas être remplacées par des murs ou équivalent (clôture béton) pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux ;

D E C I D E :

Article 1er. : D'émettre un avis favorable sur le projet tel que présenté et d' **OCTROYER le permis d'urbanisme sollicité par la sprl OBD Immo représentée par Monsieur Jean Christophe OPIGEZ aux conditions suivantes :**

- **respect des conditions émises par la Cellule GISER dans son avis daté du 12/04/2024, par HIT dans son avis daté du 24/04/2024, par le Service des Travaux de l'Administration communale de Hensies dans son avis daté du 06/05/2024 ci-annexés et faisant partie intégrante de la présente décision**
- **avant la ratification d'implantation, le demandeur devra fournir au minimum une étude de percolation et un complément à l'étude hydrologique ainsi que la note de dimensionnement du volume de rétention (citerne EP) du Groupe Transversal inondations et obtenir l'aval des services de l'Idea ;**
- **les remblais seront limités à la seule assiette des constructions**
- **seules les clôtures de type treillis éventuellement doublées d'éléments végétaux sont autorisées**

Article 2 : Le titulaire du permis devra effectuer les travaux :

- conformément aux plans joints à la demande dûment approuvés par le Collège communal ;
- dans les règles de l'art ;
- sous réserve de tous droits des tiers ;
- après un délai de 30 jours de la réception du présent permis ;
- après la réception de la validation par le Collège communal, du procès-verbal d'implantation à fournir au Service Urbanisme, 065/76.73.52

Article 3 : le titulaire du permis devra se conformer à l'article D.IV.70 du CoDT en matière d'affichage du permis.

Article 4 : en vertu de l'article D.IV.71, le titulaire du permis avertira par courrier, 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 5 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 6 : de transmettre cette décision au demandeur et au Fonctionnaire délégué du Service Public de Wallonie lequel dispose d'un délai de 30 jours à compter de la réception de la présente, pour prendre éventuellement un arrêté de suspension contre notre décision. Les

travaux ne peuvent débuter qu'à son expiration. Copie de la présente décision est également envoyée à l'auteur de projet.

Article 7 : pour toute nouvelle construction ou pour tout projet de transformation incluant une augmentation de la surface bâtie, un dispositif de récupération des eaux pluviales avec système de pompage devra être implanté sur la parcelle du demandeur. La citerne devra avoir une contenance minimale de 3 000 litres pour une surface de toiture de 100 m² (surface calculée à l'horizontale) ; de 5 000 L pour 150 m² et de 7 500 litres pour 200 m².

Article 8 : un état des lieux du trottoir et de la voirie est obligatoirement réalisé par le demandeur, à ses frais. Il est de l'intérêt du demandeur de bien établir son état des lieux car à défaut de celui-ci, le trottoir et la voirie seront considérés en parfait état et les frais éventuels de remise en état seront à la charge exclusive du demandeur. De plus amples informations peuvent être obtenues auprès du service Travaux au 065/76.73.53. L'état des lieux doit mentionner le numéro de permis d'urbanisme et doit être envoyé au service Travaux 15 jours avant le début du chantier. Un recollement de cet état sera effectué après travaux.

Article 9 : Si les travaux impliquent l'abaissement des bordures pour un accès garage, une demande écrite doit être introduite auprès du service Travaux. Le coût de ces travaux étant à charge du demandeur. Selon la séance du Conseil communal du 25/03/2015, la redevance est fixée comme suit : 300,00 EUR par abaissement de bordure limitant un trottoir de 9m² avec un supplément de 30,00 EUR TVAC par m² supplémentaire.

Article 10 : Tout dépôt de matériaux, installation d'échafaudage, placement de conteneur, doit faire l'objet d'une autorisation d'occupation de voirie qui peut être obtenue auprès du service Travaux (065/76.73.53) sur présentation du présent permis.

Article 11 : Tout raccordement au réseau d'égouttage, tout placement d'une unité d'épuration individuelle fait l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Collège Communal faisant suite à une demande écrite 30 jours calendrier avant le début des travaux envisagés. Toute demande pour le placement d'une installation d'épuration individuelle doit également faire l'objet d'une déclaration de permis d'environnement de classe 3 au moyen des formulaires ad hoc à venir retirer au service Environnement (065/76.73.69). En effet, en aucun cas, le permis d'urbanisme ne donne l'autorisation d'installer un système d'épuration individuelle.

Article 12 : Les travaux liés aux raccordements d'impétrants (égouttage, eau, gaz, électricité, etc...) seront à charge du promoteur, constructeur de l'ensemble immobilier.

Article 13 : Si les travaux nécessitent la pose d'un engin lourd (grue, engin de levage...) sur la voie publique, au niveau du sol ou au-dessus de la voie publique, une demande doit être soumise à autorisation du Collège Communal. Cette demande doit être introduite auprès du Service Travaux au moins 30 jours avant la pose de l'engin lourd. Tout démontage et remontage pour le repositionnement d'une grue fera l'objet d'une nouvelle demande.

PAR LE COLLEGE

Le Directeur Général,
Michaël Flasse

Le Bourgmestre f.f.,
Eric Thomas

POUR EXTRAIT CONFORME DELIVRE A HENSIES, le 20 août 2024

Le Directeur général
Michaël Flasse



Le Bourgmestre f.f.
Eric Thomas

AVIS URBANISME

Le Collège communal fait savoir que le permis d'urbanisme introduit par sprl OBD Immo pour exécuter sur le terrain situé rue des Ebéarts à 7350 Hensies et cadastré HENSIES 1 DIV/HENSIES/ section B n° 938 H, 938 K, les travaux ou actes suivants :

Construction de 4 habitations unifamiliales

a été obtenu en date du 19 août 2024

A Hensies, le 20 août 2024

Par le Collège,

Le Directeur Général

Michael FLASSE



Le Bourgmestre f.f.,

Eric THOMAS

