

PRESENTS : VAN AUDENRODE Martin, Bourgmestre;
BARBEAUX Cécile, HERMAND Philippe, VISART
Michèle, DEBATTY Benoît, Echevins;
PISTRIN Nathalie, Présidente du CPAS;
HARDY Marie-Astrid, Directrice générale.

**URABNISME Avis préalable sur la création de nouveaux logements-Vente du presbytère de Sorée
cadastré DIV. 5 section A N°176 B**

LE COLLEGE,

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

Vu les articles D.IV.3 et D.IV.102 dudit Code précisant les actes de division non soumis à permis d'urbanisation;

Vu la demande introduite par Madame Stéphanie BOLLE de la société Stephanie Immo à 5340 Gesves, sollicitant l'avis du Collège communal sur un projet de "division" de bien/création de nouveaux logements dans le presbytère de Sorée sis rue du centre n°31 à 5340 Sorée, cadastré Division 5, section A n°176B;

Vu la proposition de "division" proposée par Stéphanie BOLLE par mail joint en annexe de la demande référencée URBA 240905-DEMANDE AVIS COLL N LOGEMENTS PRESBYTERE SOREE.

Attendu que le bien est soumis à l'application du plan de secteur en zone de Services publics et équipements communautaires 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 ;

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 en application au 23/03/2016; que le bien est situé en aire de centre de village équipé;

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, approuvé par Arrêté Ministériel du 23/12/2016 (M.B. 1er février 2017), en vigueur sur l'ensemble du territoire communal ;

Attendu que le bien est situé en AD1: Aire d'habitat villageois de valeur patrimoniale ;

Attendu que le bien est soumis au Guide régional d'urbanisme – Coordination officieuse – 31 mai 2017 et plus particulièrement au RGBSR article 424 relatif à l'habitat du Condroz;

Attendu que le bien est repris à l'Inventaire régional du Patrimoine;

Attendu que le bien se trouve en périmètre d'intérêt paysager ADESA;

Attendu que le bien n'est pas soumis à l'application d'un permis d'urbanisation ;

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

Attendu que cette division n'engendre pas de changement d'affectation ;

Considérant que la division se réfère à l'option de densification proposée au schéma de développement révisé comprise entre 18 et 25 lgts/ha ; page 75 Gesves sur <http://www.gesves.be/wp-content/uploads/Schema-de-structure.pdf> sur la zone d'habitat à caractère rural de Sorée jouxtant le presbytère;

Considérant qu'il existait jusqu'en 2023, 4 logements publics (bail emphytéotique en faveur du CPAS de 2015-2024) non couverts par un permis d'urbanisme;

Considérant que le presbytère se trouve au sein d'une zone PASH en réseau d'assainissement collectif;

Considérant que la nature des opérations projetées est la vente du presbytère soit en un ou plusieurs lot(s); que la division en lots n'exige pas forcément une notification par le Collège communal; que l'étude de notaire chargée des actes en décidera;

Considérant que le demandeur sollicite un avis préalable du Collège communal; qu'une demande de permis d'urbanisme devra être introduite notamment pour la création de nouveaux logements au sein d'un bâtiment existant comme le prévoit le Code;

Pour les motifs précités;

DECIDE

Article 1 : d'émettre un avis favorable à la division potentielle du presbytère de Sorée en vue de sa vente via l'agence Stéphanie Immo en 4 unités de logement telles qu'elles figurent dans l'annexe URBA 240905-DEMANDE AVIS COLL N LOGEMENTS PRESBYTERE SOREE sous réserve du respect des autres obligations et dispositions légales en vigueur (servitude, cadastre, environnement, etc.) et plus particulièrement des conditions de salubrité des logements prescrits par le SPW- Département du Logement-Service Salubrité-Logements (cf Brochure La qualité des logements en Wallonie);

Article 2: le présent avis n'a pas valeur de permis d'urbanisme ni d'acte de division. Le Collège communal devra délibérer ultérieurement sur base des éléments fournis dans la demande de permis d'urbanisme et/ou de division. Les conditions et charges d'urbanisme seront définies dans le cadre du permis d'urbanisme;

Article 3: l'acquéreur sera tenu de réaliser l'épuration des eaux usées conformément à la législation en vigueur et d'assurer un équipement suffisant au sens des articles D.IV.54 et D.IV.55 du Code du Développement Territorial et des articles R.277 à R.281 du Code de l'eau ;

Article 4: tout projet sera conforme aux indications du Guide régional et communal d'urbanisme en application.

Ainsi délibéré en séance à GESVES, les jour, mois et an susdits.

Par le Collège Communal,

La Directrice générale
(s) M-A HARDY

La Directrice générale

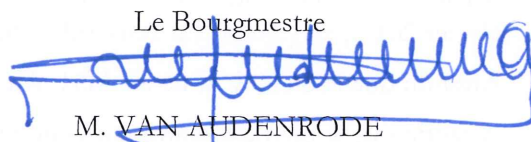

M-A HARDY

Pour extrait conforme,



Le Bourgmestre
(s) M. VAN AUDENRODE

Le Bourgmestre


M. VAN AUDENRODE