



Agent traitant : WOUTERS MANON
Tél. : 081/42.02.45
Email : urbanisme@profondeville.be

**Extrait du registre aux délibérations du Collège Communal
Séance du 08 mars 2023**

Présents :

PRESENTS : DELIRE L., Bourgmestre - Président ;
DUBUISSON B., MINEUR CREMERS B., MASSAUX E., DETRY J.S., VICQUERAY P., Echevins ;
DARDENNE S., Présidente du C.P.A.S. ;
GOOSSE F., Directeur Général.

**DÉCISION D'OCTROI DE PERMIS D'URBANISME
PAR LE COLLEGE COMMUNAL**

Registre permis d'urbanisme n° 111/2022

Référence urbanisme : F0113/92101/UCO/2022/109/2304674

Le Collège communal de PROFONDEVILLE,

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu les dispositions légales et réglementaires relatives aux attributions du Collège communal et notamment l'article L1123-23 du Code de la Démocratie et de la Décentralisation ;

Vu les dispositions légales et règlement du Code du Développement Territoriale (CoDt) ;

Attendu que demeurant
a introduit une demande de permis d'urbanisme n°111/2022, ayant trait à un terrain sis à 5170 Bois-de-Villers
Rue Alfred Barré et cadastré section Division 6, section A n°48R3.

Projet :

Attendu que le projet vise Permis d'Urbanisme CODT ;

Considérant que le projet présente les caractéristiques telles que présentées au cadre 6 de l'annexe 4 :

« Le projet consiste en la construction d'une habitation unifamiliale ainsi que 2 micro-hébergements (réduction par rapport au précédent permis qui en comprenait 4). Le tout est placé de manière à respecté au mieux le terrain naturel malgré son fort dénivelé.

L'habitation à l'arrière est réalisée sur 2 niveaux intérieurs au niveau de son rez-de-chaussée ce qui permet de récupérer la différence de niveau et d'avoir très peu de modification de relief à l'arrière. A l'avant de celle-ci le terrain naturel est également conservé et quelques marches sont placés à l'avant pour arriver au niveau 0 du bâtiment. Ce dénivelé permet de créer des caves sur une partie et cela

permet de pouvoir placer des fenêtres dans celle-ci pour avoir un peu de lumière naturelle et de la ventilation. L'habitation abritera une famille avec 3 enfants.

Le volume des micro-logements se situe à l'avant et est placé parallèlement aux courbes de niveau, ce qui permet de limiter les mouvements de terrain, de plus une partie de celui-ci est enterré, ce qui permet d'ailleurs de rendre ce petit volume beaucoup plus discret du fait de sa faible hauteur et les plantations prévues autour. La zone avant non aedificandi permettra d'accueillir 3 places de stationnement.

Les volumes sont reliés entre eux par un garage pour l'habitation réalisé en toiture plate.

Les matériaux utilisés seront de la brique ton beige nuancé qui se marie assez bien avec les briques ton rouge du quartier ou avec la pierre calcaire d'un ton brun beige. Pour l'habitation un soubassement en pierre bleue viendra rappeler les pierres bleues des anciens bâtiments.

Le projet se veut un peu plus classique que le projet précédent. La hauteur de l'habitation sera également réduite car elle sera 50cm plus bas au niveau du terrain naturel. (Ancien projet situé sur la courbe 50.00 et nouveau projet sur la courbe 49.50)

Un aménagement paysager sera également réalisé via la plantation d'arbres moyennes tiges d'essences indigènes ainsi que de la végétation plus basse pour donner de la dynamique et de la profondeur au niveau de la végétation. Cela permettra également de créer une zone plus intime pour les micro-hébergements.

Des citernes d'eau de pluie seront mises en place par bâtiment et seront reliés à ceux-ci pour une utilisation de l'eau au niveau des WC, machine à laver, robinet extérieur, ... Ce qui permettra d'avoir une réserve d'eau sur place et ne pas tout renvoyer dans le réseau.

Les zones aménagées extérieures le seront avec des matériaux laissant infiltrer le maximum d'eau pour éviter tout risque de ruissèlement sur la parcelle, soit avec un empierrement, soit avec des dalles gravier/gazons, ...

Création de 3 boxes pour les chevaux de la propriétaire à l'arrière de l'habitation pour que celle-ci puisse y mettre ses chevaux et les surveiller. Une partie servira également au stockage de paille. »

Considérant l'étude de percolation conclu à l'incompatibilité du terrain avec l'installation d'un système de dispersion pour les eaux pluviales ;

Considérant que le projet prévoit le placement de deux citernes de 10 000 litres chacune reliées à l'égout en voirie ;

Considérant que le projet prévoit le raccordement des eaux usées direct à l'égout placé en voirie ;

Considérant la note explicative et de motivation jointe au projet ;

Considérant que le projet organise son stationnement de la manière suivante : 3 emplacements pour la partie micro-logements, 2 emplacements dans le garage de l'habitation privée et des emplacements en suffisance en zone de recul (le matériau utilisé devra être perméable) ;

Procédure :

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de Profondeville, dont le récépissé porte la date du 20/10/2022, a fait l'objet, en application de l'article 33 du CoDT, d'un accusé de réception complet le 28/11/2022 ;

Considérant que de cet accusé de réception complet, il en résulte que l'avis du Fonctionnaire est requis (projet en écart), que le délai de procédure est fixé à 115 jours ;

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.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 telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude d'incidences pour les motifs suivants travaux normaux ;

Aspects juridiques :

Vu que le bien est situé :

- 1/ en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole au plan de secteur 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 ;
- 2/ en zone hameau ou quartier villageois et espace agricole bocager au Schéma de développement communal (ancien Schéma de Structure communal) en vertu de l'article D.II.16;
- 3/ dans le périmètre du permis d'urbanisation Victor DUPONT non périmé, autorisé par le Collège communal en séance du 08 aout 2000 ;

Considérant que la densité fixée au Schéma de développement communal (ancien Schéma de Structure communal) est de 10 log/Ha pour une parcelle de terrain de 22.24 ares soit un potentiel théorique de +/- 2 logements ;

Considérant qu'aucune servitude privée n'est renseignée dans le formulaire de demande ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'assainissement collectif au PASH, et dont la voirie est pourvue d'égout ;

Considérant que le projet s'implante le long d'une voirie communale ;

Écarts :

Considérant que le projet s'écarte du permis d'urbanisation en ce qui a trait :

- destination du bien en partie touristique ;
- toitures dissymétriques ;
- taille des annexes ;
- matériaux de construction ;
- zone de recul ;

Considérant que la motivation relative aux deux conditions fixées à l'article D.IV.5 du CoDT et reprises à l'annexe 4-cadre 7, semblent justifier les écarts sollicités :

« Écarts au permis d'urbanisation DUPONT :

A.1. Destination : les terrains sont destinés à la construction d'habitations résidentielles unifamiliales. Avec une surface brute de 531,11m² pour la fonction principale du projet est bien l'habitation unifamiliale (habitation, cave et garage). La surface destinée aux hôtes étant de 93,62m². Un ratio de 85/15 est donc observés. Ce ratio a donc été réduit par rapport au 63/37 de la demande précédente.

Malgré les écarts sollicités, le projet :

- * ne compromet pas les objectifs des prescriptions urbanistiques du lotissement pour la raison que la fonction principale du projet reste l'habitation unifamiliale*
- * contribue à l'aménagement des paysages bâtis : introduire une fonction d'accueil dans une région touristique reste cohérent. Le fait de la coupler à une habitation permet aux hôtes de s'insérer dans la vie locale, ce qui est une haute valeur ajoutée, aussi bien pour les hôtes que pour la population.*
- * De plus, le permis précédent introduisait la présence de 4 micro-logements qui sont réduit à 2 dans le présent projet.*

A.3. Gabarit : Les baies seront réalisées en tenant compte d'une dominante verticale. Le projet alterne des baies de proportions plus horizontales et verticales. La façade avant de l'habitation garde à 95% une dominante verticale assez marquée, les baies plus horizontales et qui permette une ouverture sur le paysage se situe principalement en partie arrière ou sur les parties latérales pour les micrologements.

** Le projet ne compromet pas les objectifs des prescriptions urbanistiques du lotissement que les vues principales sont réalisées en dominante verticales et que les baies un peu plus horizontales sont par ailleurs divisées de sorte d'avoir pour la plupart des baies un rappel de division verticale.*

** contribue à l'aménagement des paysages bâtis car il permet de cadrer et limiter les vues vers le projet ou vers les habitations et terrains voisins.*

A.5. Toitures : Les toitures seront à deux versants, symétriques et à 35% pour l'habitation par contre dissymétriques pour les micro-logements avec une pente respectives de 24,50° et de 30° afin de donner du dynamisme à ces 2 logements qui présente une typologie de plain-pied mais qui permet un jeu de volume intérieur et de conserver la hauteur de toiture à l'intérieure. Ce fait est également conservé du projet précédent mais est fortement atténué.

La hauteur sous gouttière du volume principale sera comprise entre 3,20m et 5m afin de respecter une uniformité avec les constructions voisines. La hauteur sous gouttière de l'habitation sera de 5m90 par rapport au niveau 0 du projet, pour mettre 2 niveaux non mansardés. Cette règle est également plus facilement respectable pour un terrain plat. Le projet est également plus bas et plus incrusté dans le terrain que le projet précédent. Au vu de la forte déclivité du terrain et de la rue en général, le gabarit de l'habitation permet de faire la jonction entre la hauteur des habitations de gauche et de droite. La hauteur sous gouttière de notre projet par rapport au niveau géomètre étant de 55.40, celle de gauche a une hauteur de 50.32 et celle de droite 57.25. Le projet a pour but de s'intégrer dans le cadre bâti, surtout que le lotissement ne comprend que 2 lots. Et la plupart des habitations de la rue s'articule sur deux étages complets, avec une hauteur sous gouttière plus importante que celle prescrite sur la parcelle.

Un volume en toiture plate, pour le garage est réalisé contrairement aux prescriptions, mais qui permet de faire la liaison entre les 2 volumes. Celui-ci n'est quasiment pas perceptible depuis la voirie.

Le projet :

* ne compromet pas les objectifs des prescriptions urbanistiques du lotissement pour la raison que le projet s'intègre aux habitats traditionnels environnants.

* contribue à l'aménagement des paysages bâtis, le projet reste à l'échelle humaine, il crée une hiérarchie entre les bâtiments voisins construit mais également depuis la voirie, afin de garder une lecture fluide des espaces.

A.6. : Garages et annexes : Les boxes pour chevaux ont une surface de 50,96m² donc plus grand que ta surface prescrite car elle comprend en plus un espace de stockage pour de la paille qui sera ainsi à l'abri des intempéries. Les matériaux de façades utilisés seront le bardage bois, afin de bien s'intégrer à la zone agricole et qui respecte le point des constructions dans la zone de jardins pour les abris de jardin, à savoir le bois traité de ton brun.

* ne compromet pas les objectifs des prescriptions urbanistiques du lotissement pour ta raison que les boxes s'intègrent au paysage, ne sont pas vu depuis la voirie, ont un volume et une hauteur sous corniche très limité.

* contribue à l'aménagement des paysages bâtis, s'intègre dans la végétation existante et contre celle-ci ce qui rend le volume particulièrement discret.

A.7 : Matériaux de construction : le projet respectera les matériaux proposés, seul un soubassement en pierre calcaire sera placé coté cave, contrairement à la pierre de grés proposés. Toutefois la tonalité du gris et sur une très faible surface d'intègre bien avec les briques beige proposés.

Les briques respecteront la teinte beige proposée mais seront légèrement nuancés, ce qui rappellera les nuances dans la pierre de grés aux alentours. Les nuances se feront en ton sur ton avec certaines briques un peu plus clair ou un peu plus foncée. Il n'est pas prévu de couleur différente.

A.8 : zones de jardins : Construction de boxes pour chevaux, comme repris au point A.6 annexes et garages. La surface sera de 50,96m², voir explications au point précédent. Toutefois les matériaux, hauteur sous corniche, sous faitage et l'implantation sont respectés.

A.9 : Zone de recul : Certaines plantations seront réalisées afin d'intégrer les bâtiments au mieux dans l'environnement et dans le terrain surtout au vu de la déclivité de celui-ci. Toutefois les zones de stationnement demandés sont respectées et il est possible de stationner plus de 2 véhicules sur la parcelle et donc en dehors du domaine public. » ;

Mesures de publicité :

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 à annonce de projet pour les motifs suivants :

Art. D.IV.40 les demandes impliquant un ou plusieurs écarts aux plans communaux d'aménagement adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus schémas d'orientation locaux, aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides et aux permis d'urbanisation ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 01/12/2022 au 22/12/2022 que les réclamations et observation pouvaient être envoyées au Collège communal du 08/12/2022 au 22/12/2022, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant l'annonce de projet réalisée a été clôturée avec 1 courrier daté du 22/12/2022 (cachet d'entrée courrier n°93773) qui peut être résumé comme suit :

- L'inquiétude quant aux nuisances sonores que pourrait générer la présence d'une activité touristique ;
- Le vis-à-vis créé par le premier micro-logement par rapport au bien située au numéro 53 de la rue ;
- Une demande pour prévoir des aménagements afin de minimiser les nuisances ;
- La remise en question d'une structure touristique dans ce quartier ;
- L'anticipation concernant leur crainte que ces micro-logements puissent être transformés en appartements de résidence ;
- L'inquiétude concernant la sécurité routière aux abords de la propriété par l'apport de 5 voitures régulières ;
- Une suggestion d'augmenter le recul du projet ;

Avis extérieurs :

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après ont été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

Service prévention incendie (zone NAGE), Service extérieur de Wavre - Direction du Développement rural, Société Wallonne de Distribution d'Eau, SPW-Cellule GISER, INASEP et la CCATM ;

Considérant l'avis réputé favorable de la CCATM ;

Considérant l'avis favorable conditionnel émis par l'INASEP consulté le 28/11/2022, reçu le 15/12/2022 et libellé comme suit :

- « Nous remettons un avis FAVORABLE SOUS CONDITIONS sur ce projet ; nos conditions consistant en :
- Le raccordement au circuit des eaux usées des eaux de vidange/lavage de la piscine pour autant qu'elles ne soient pas exportées par une entreprise spécialisée.
 - L'évacuation des eaux pluviales du bâtiment abritant les boxes dans un exutoire autre que l'égout et conforme aux impositions liées à la rubrique du permis d'environnement.
 - Le raccordement des eaux claires des drains de fondations au circuit des eaux pluviales.
 - L'intégration au schéma d'égouttage des différentes modifications listées ci-dessus. »

Considérant l'avis par la Société Wallonne des eaux consulté le 28/11/2022, reçu le 12/12/2022 (voir annexe) ;

Considérant l'avis favorable émis par la Cellule GISER consulté le 28/11/2022, reçu le 21/12/2022 (voir annexe) ;

Considérant l'avis favorable émis par le SPW-Département de la Ruralité consulté le 28/11/2022, reçu le 27/12/2022 (voir annexe) ;

Considérant l'avis du service prévention incendie, Zone N.A.G.E, consulté le 28/11/2022 et dont l'avis a été réceptionné le 20/12/2022 (copie ci-jointe) ;

Avis simple du Fonctionnaire délégué :

Considérant que l'avis préalable du Fonctionnaire délégué sur la demande d'avis transmise par le Collège Communal en date du 01/02/2023 est favorable sous réserve, que son avis est libellé et motivée comme suit :
« Emet un avis favorable au projet présenté, sous réserve de respecter les conditions émises par le Collège dans son rapport du 01/02/2023. »(voir annexe)

Motivation :

Considérant les matériaux utilisés : tuiles plates anthracites en toiture, parement en brique de ton beige, le soubassement et les seuils en pierre bleue, les menuiseries de ton gris foncé ; considérant qu'ils se marient dans le contexte urbanistique avec les habitations en briques rouges ou en pierres de la région et des habitations aux matériaux similaires ;

Considérant que le permis d'urbanisation impose des baies à dominantes verticales ;

Considérant qu'en façade avant cette dominante a été respectée ;

Considérant que les baies à dominantes horizontales sont situées en façade arrière et non visibles depuis la voirie publique, ne compromettant pas les objectifs esthétiques fixés par les prescriptions urbanistiques ;

Considérant que le permis d'urbanisation impose des toitures symétriques ; que l'auteur du projet a pris pour parti des toitures dissymétriques au niveau des hébergements touristiques afin de créer des effets de volumes et casser la linéarité du bâtiment ; de même que l'usage d'une toiture plate au niveau du garage placée entre les bâtiments touristiques et d'habitation et non visible depuis la voirie ;

Considérant que le parti-pris classique du style architectural s'intègre dans le quartier et ne s'écarte pas des constructions récentes de celui-ci ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme n° 3/2020 octroyé le 26/08/2022 composée d'une habitation unifamiliale et de 4 micro-logements ;

Considérant que le projet dont objet réduit l'habitation principale en hauteur et les hébergements touristiques à 2 de plain-pied au lieu de 4 ;

Considérant que des matériaux perméables seront utilisées pour l'aménagement des zones avant afin de prévenir les risques liés aux problèmes de ruissèlements sur les terrains voisins ;

Considérant le placement d'une annexe composée de 3 box pour chevaux et d'un rangement pour le foin ; considérant que la surface de celle-ci déroge aux prescriptions urbanistiques de par sa taille ; considérant que cette annexe se trouve en fond de jardin par rapport aux propriétés voisines et qu'elle n'aura que peu d'impact visuel sur ceux-ci ; considérant que cet abri à chevaux se trouve en zone agricole et que sa destination ne compromet pas les objectifs de celle-ci ;

Considérant que la baie vitrée face à rue située sur le premier micro-logement sera dissimulée par de la végétation prévue dans les aménagements paysagers ;

Considérant que le permis d'urbanisation détermine que les terrains sont destinés à la construction d'habitations résidentielles unifamiliales ;

Considérant que la destination du bien reste principalement de l'habitation et que seul 15% du projet seront utilisés à des fins d'hébergement touristique ;

Considérant que cet aménagement ne compromet pas la destination première de ce quartier résidentiel et n'amènera que 3 voitures complémentaires de manière ponctuelle ;

Considérant que la voirie de référence est fortement fréquentée, que ce surplus ponctuel de véhicules ne permet de considérer un risque majeur pour la sécurité des usagers ;

Considérant que les deux micro-logements sont prévus pour de l'hébergement limité à 2 et 4 personnes ce qui réduit très sensiblement l'impact de ce type d'activité ;

Considérant de plus que certains aménagements proposés visent à réduire les nuisances éventuelles que pourraient générer ce type d'activité touristique: les zones de terrasse sont dissociées, à plus de 20 mètres du n°53 de la rue, qui de surcroît se trouve de l'autre côté de la voirie, qu'un aménagement paysager et végétalisé est prévu proposant de ce fait, une zone tampon supplémentaire, que le projet touristique s'implante, en façade avant, permettant de conserver l'alignement des volumes principaux contigus tout en préservant la zone arrière ;

Considérant qu'en cas de souhait du demandeur de transformer ces logements touristiques en appartements, celui-ci devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme selon l'Art. RIV.1-1 du CodT mais qu'il ne peut être préjugé d'une décision favorable.

Considérant que le demandeur devra prendre toutes les mesures nécessaires à la sécurité pour les manœuvres de véhicules, leurs entrées et leurs sorties ;

Considérant les éléments de la demande, les plans et divers documents de la procédure, la compatibilité du projet avec l'implantation retenue et les éléments environnementaux nécessaires à l'appréciation de la pertinence de la demande ;

Pour les motifs précités ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : de délivrer le permis d'urbanisme dont objet aux conditions particulières suivantes :

1. de respecter l'avis de l'INASEP ;
2. de respecter le rapport de prévention du service de prévention incendie.

Le(s) titulaire(s) du permis devra(ont), sous réserve de se voir dresser un arrêt de chantier immédiat :

- Respecter les plans et matériaux proposés.
- Respecter la procédure liée la performance énergétique des bâtiments.
- Prendre en charge les frais de tous raccordements, extensions et modifications à apporter aux réseaux de distribution d'eau, électricité et télédistribution.
- Effectuer un contrôle de l'indication de l'implantation via un géomètre expert indépendant juré, inscrit au tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts.

Il est rappelé que les travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, ne pourront débuter qu'après la réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis.

Il est impératif de prendre connaissance et de respecter le règlement communal relatif au contrôle et à l'indication sur place de l'implantation des nouvelles constructions et à l'état des lieux de voirie avant travaux, ci-joint à la décision d'octroi de permis d'urbanisme.

Faire procéder à l'état des lieux de voirie avant le début des travaux afin d'établir un état des lieux du domaine public. Le géomètre juré qui procède au contrôle de l'implantation réalisera également l'état des lieux de la voirie, incluant trottoir, bordure, voirie proprement dite, et le cas échéant, tout aménagement ou équipement de voirie. Cet état des lieux, appuyé d'un reportage photographique, sera annexé au procès-verbal d'implantation.

Le contrôle du réseau d'égouttage devra être sollicité par le demandeur auprès de notre Administration avant remblayage (Mr. DE SNERCK tél. 081/39.60.86).

Tout raccordement à une canalisation communale est soumis à autorisation préalable du Collège Communal (envoi d'un courrier de demande adressé au Collège Communal, Chaussée de Dinant n°2 à 5170 Profondeville.)

Si vous êtes concerné(s) par la mise en place d'un système d'épuration individuel :

Un système d'épuration individuel étant considéré comme un établissement classé, il est obligatoire d'introduire une déclaration (classe 3) ou une demande de permis d'environnement à la commune. Pour tout renseignement : le service Environnement de la commune est à votre disposition au 081/42.02.27.

Par ailleurs, vous trouverez sur le site: <http://www.spge.be/gpaa> toutes les informations concernant les systèmes d'épuration individuelle, les installateurs, les obligations de contrôle, d'entretien et de vidange ainsi que les aides et primes éventuelles.

A la fin du chantier, un constat établira les réparations éventuelles qui devront être effectuées aux frais et par les soins du titulaire du permis. En cas de carence, l'Administration prendra d'office toutes les mesures qui s'imposent et ce, aux frais du titulaire de permis.

Article 3. Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 4. 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 huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 5. Le présent permis est délivré sous réserve des droits civils des tiers et sans recours envers notre Administration.

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 législation sur l'environnement.

Article 7. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de respecter les éventuelles servitudes, tant publiques que privées, qui grèveraient le bien où s'implante le projet.

Article 8. Le présent permis est délivré sans recours envers notre Administration pour tous problèmes au projet de construction résultant de l'implantation ou d'autres choix du maître de l'ouvrage.

A PROFONDEVILLE, le ,

POUR LE COLLEGE :

*Le Directeur général,
F. GOOSSE*

*Le Bourgmestre,
L.DELIRE*

*Le Directeur général,
F. GOOSSE*

**POUR EXTRAIT CONFORME,
PROFONDEVILLE, le 10/03/2023**

*Le Bourgmestre,
L.DELIRE*



Delire

DECISION DU CONSEIL COMMUNAL – SEANCE DU 13 FEVRIER 2023
REGLEMENT COMMUNAL RELATIF AU CONTROLE ET A L'INDICATION SUR PLACE DE
L'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET A L'ETAT DES LIEUX DE VOIRIE
AVANT TRAVAUX.

Article 1.-

Les travaux de construction nouvelle ou d'extension de construction existante ne peuvent débuter qu'après la réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis octroyé.

Article 2.-

Le contrôle de l'indication de l'implantation sera effectué par un géomètre expert indépendant juré, inscrit au tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts, à l'initiative et aux frais du maître d'ouvrage.

Article 3.-

Le contrôle et l'indication s'effectueront après que le bâtisseur aura implanté la construction sur le terrain tant en planimétrie qu'en altimétrie sur base des plans approuvés par le Collège communal lors de la délivrance du permis d'urbanisme.

Article 4.-

Le demandeur devra fournir à la Commune un plan d'implantation coté reprenant le levé topographique des repères visibles qui seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, des chaises délimitant la future construction, des repères de niveau, ainsi que deux points de référence fixes situés en bordure de terrain permettant un contrôle à posteriori. Ce plan sera dressé et signé par le géomètre expert juré désigné par le maître d'ouvrage, et contresigné par le demandeur, le maître d'œuvre et l'entreprise chargée de l'exécution des travaux.

Article 5.-

Ce plan sera transmis en 3 exemplaires, avec l'avis de commencement de travaux, par le demandeur ou son auteur de projet.

Il sera :

- soit déposé à l'administration communale contre récépissé,
- soit adressé à l'administration communale par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal,

Article 6.-

Le plan d'implantation sera réalisé sur format A4 ou A3 et comportera :

- les limites du terrain,
- les coordonnées des bornes si existantes,
- les coordonnées de points fixes (taques, poteaux électriques, bâtiment voisin)
- les coordonnées du bâtiment existant (pour les transformations ou extensions),
- la position de la limite avant du terrain par rapport à l'axe de la voirie,
- la position de la zone aedificandi (pour les lotissements),
- les cotes de repérage du nouveau bâtiment par rapport aux bornes (si existantes) et aux limites,
- les deux cotes de contrôle par rapport aux clous de repérage dans la voirie, , une cote de niveau de contrôle (seuil du bâtiment voisin, taque).

Article 7.-

La matérialisation de l'implantation sur le site comportera :

- les chaises,
- les clous sur les chaises,
- les clous de repérage de la voirie et dans le prolongement des façades latérales gauche et droite.

Article 8.-

Sur base des éléments énumérés aux articles 6 et 7, la mission du Géomètre expert immobilier juré désigné par le maître d'ouvrage comprendra :

- la prise de rendez-vous sur place ,
- la visite des lieux ,
- la réalisation d'un plan de contrôle de l'implantation comportant :
- la position prévue du futur bâtiment,
- la position relevée de l'implantation, les écarts en X et Y des quatre coins principaux,
- les cotes par rapport à la limite avant,
- les cotes par rapport aux limites latérales,

- les cotes par rapport aux bornes (si elles existent),
- les cotes par rapport au bâtiment existant (pour les transformations ou extensions),
- la comparaison entre ces relevés et le plan approuvé par le Collège communal au permis d'urbanisme,
- la consignation de ces résultats dans un procès-verbal d'implantation ,
- l'envoi du procès-verbal en trois exemplaires à l'administration communale

Article 9. -

Le géomètre expert juré procédera au contrôle in situ et en dressera procès-verbal qu'il transmettra dans les quinze jours calendrier au Collège Communal, avec le plan d'implantation qu'il aura dressé et signé et fait contresigner par le demandeur, le maître d'œuvre et l'entreprise chargée de l'exécution des travaux.

Article 10.-

L'indication de l'implantation devra être respectée lors de l'exécution des travaux de construction, transformation ou extension des bâtiments et/ou ouvrages.

Article 11-

Cette indication d'implantation ne décharge d'aucune manière les édificateurs, architectes, entrepreneurs et géomètres de leurs responsabilités à l'égard du maître d'ouvrage ou des tiers, la commune étant uniquement chargée de procéder ou faire procéder à une indication de nature à ce que l'implantation soit conforme au permis d'urbanisme délivré.

Article 12.-

Des repères visibles seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement des travaux, de manière à permettre un contrôle aisé.

Article 13.-

Le géomètre juré qui procède au contrôle de l'implantation réalisera également état des lieux de la voirie, incluant trottoir, bordure, voirie proprement dite, et le cas échéant, tout aménagement ou équipement de voirie. Cet état des lieux, appuyé d'un reportage photographique, sera annexé au procès-verbal d'implantation.

Article 14.-

Le présent règlement entre en vigueur le 01/03/2023.

Article 15.-

Le présent règlement sera publié conformément à l'article LI 133-1 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.

Article 16.-

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement wallon.

* * * * *

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi **à l'adresse du directeur général de la DGO4** dans les trente jours :

1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;

2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1er ou §2 ;

3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;

4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient **un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement**, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles

D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :

a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants ;

b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants ;

c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants ;

d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants ;

e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1er et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84

§1er. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1er.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1er. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1er à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

- 1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine
- 3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§1er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§1er. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.

