



Wallonie

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal de Wanze,

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

Vu le livre 1er du Code de l'environnement ;

Considérant que l'ASBL Collectif Logement - Maison de la Solidarité représentée par Mme MICHEL Bernadette, rue Zénobe Gramme, 42 à 4280 Hannut a introduit une demande de permis d'urbanisme pour la REGULARISATION de 5 logements supplémentaires dans une habitation unifamiliale et transformation, relative à un bien sis Rue du Val Notre-Dame, 322 à 4520 WANZE (Moha) ; cadastré 3^{ème} division section A parcelle 89 W2 ;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 04/09/2023 ;

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 22/09/2023 ;

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 1er 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'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants :

- le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000 ;
- le projet n'induit aucun déboisement ni modification du relief du sol ;
- le projet ne se situe pas à proximité de sites archéologiques ou classés ;
- le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines ;

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 que le bien est soumis à l'application :

- Du plan de secteur de Huy-Waremme adopté par arrêté royal du 20/11/1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité : le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural ;
- Du schéma de développement communal réputé favorable par Gouvernement wallon du 15/11/2003, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité : le bien est situé en zone résidentielle ;
- Du guide communal d'urbanisme adopté par le Conseil communal le 26/10/2015, approuvé par le Gouvernement wallon le 26/11/2015 et entré en vigueur le 01/01/2016, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité : le bien est situé en aire différenciée n° 1 : aire d'habitat rural ancien ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique Meuse aval qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant l'arrêté ministériel du 23/03/2004, publié le 14/05/2004, faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;

Considérant que la demande s'écarte des prescriptions du schéma de développement communal pour le motif suivant : densité ;

Considérant que la demande s'écarte des prescriptions du guide communal d'urbanisme pour les motifs suivants : nombre de locaux de rangement privatifs ; nombre de locaux pour véhicules non motorisés ; superficie habitable ; nombre d'emplacement de véhicules motorisés ; superficie des espaces verts ; faîte de toiture en pente non parallèle à la plus grande longueur du bâtiment ; lucarnes dépassant 1,50 m de hauteur et longueur supérieure à 1/4 de la longueur du versant ; vues zénithales uniques dans 2 chambres ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 à une annonce de projet pour les motifs suivants : écarts aux prescriptions du schéma de développement communal : densité ; écarts aux prescriptions du guide communal d'urbanisme : nombre de locaux de rangement privatifs ; nombre de locaux pour véhicules non motorisés ; superficie habitable ; nombre d'emplacement de véhicules motorisés ; superficie des espaces verts ; faîte de toiture en pente non parallèle à la plus grande longueur du bâtiment ; lucarnes dépassant 1,50 m de hauteur et longueur supérieure à 1/4 de la longueur du versant ; vues zénithales uniques dans 2 chambres ;

Considérant que l'annonce a eu lieu du 09/10/2023 au 23/10/2023, conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code ; qu'aucune réclamation n'a été introduite ; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée ;

Considérant qu'en sa séance du 10/10/2023, le Collège communal estimait que la demande d'écarts ne devait pas être soumise à l'avis de la CCATM attendu que le dossier porte sur la régularisation de logements à caractère social au sein d'un bâtiment ancien existant ne répondant pas déjà initialement aux prescriptions du guide communal d'urbanisme ; que l'impact sur le voisinage et le paysage est connu car existant ; que l'expertise de la CCATM n'est pas indispensable ; que le Collège pourra se baser sur des dossiers similaires pour se positionner ;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours HEMECO, sollicité en date du 22/09/2023 et reçu en date du 26/11/2023, est favorable conditionnel ; qu'il stipule que la conformité du projet ne sera rencontrée que s'il est réalisé moyennant le strict respect des normes en vigueur et des prescriptions reprises dans le rapport ainsi qu'en convoquant les services de la zone de secours HEMECO pour l'inspection définitive des travaux ;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours HEMECO est pertinent et qu'il convient de s'y rallier ; que les conditions émises par ce service devront être respectées ;

Considérant que l'auteur de projet motive l'écart relatif à la densité comme suit : "1. Le SDC prévoit une densité comprise entre 5 et 10 logements par hectare. Etant donné sa superficie de 265,17 m², la parcelle ne pourrait accueillir que 0,265 logement. Notre projet compte 6 logements. En effet, par sa finalité sociale, le projet induit la création de petits logements, avec peu d'entretien, peu de dépenses. Malgré le grand nombre de logement, le bâti existant et traditionnel n'est pas altéré, il est conservé. Cet aménagement participe aux options déterminées dans le SDC telles que la protection du patrimoine rural et la dynamisation des villages. Il n'en compromet donc pas les objectifs. Cela contribue donc également à la protection du paysage bâti existant puisque ne le dénaturant pas. De plus, un plus grande densité permet de limiter l'extension du bâti et donc protège le paysage non bâti."

Considérant que l'auteur de projet explique l'écart relatif au nombre de locaux de rangement privés comme suit : "2. Le GCU prévoit 3m² de rangement privé par studio et 6m² par appartement pour les logements multiples. Notre projet ne prévoit pas autant de rangement privés. En effet, l'accent a été mis sur les espaces de vie. Par la nature des logements, le besoin en rangements privés est moindre. Des espaces ont été créés autant que possible mais la volonté de se contenir dans le volume existant a impliqué des choix tels que celui-ci. Notons que la cave reste accessible à tous, que les logements sont plus spacieux que les existants qui ne comportaient aucun rangement privé; que par conséquent, l'espace disponible est plus important. L'objectif du GCU abordé ici est celui visant à ce que les éléments existants du patrimoine rural soient adaptés au mode de vie actuel en veillant à conserver les caractéristiques régionales. Celui-ci est respecté mais adapté au projet social. Limiter les espaces permet de conserver le volume principal existant tout en offrant plus d'espaces extérieurs et des intérieurs plus qualitatifs. Cela nous semble une bonne gestion des paysages bâtis et non bâtis."

Considérant que l'auteur de projet explique l'écart relatif au nombre de locaux pour véhicules non motorisés comme suit : "3. Le GCU préconise la création de deux emplacements par logement. Comme expliqué précédemment, la priorité du projet est axée sur la qualité des espaces de vie, la rentabilité d'un projet social et la volonté de ne pas dénaturer le bâtiment existant. Les logements du rez peuvent entreposer un vélo ou autre sur leur terrasse en toute sécurité. Au 1er étage, il en va de même, même si cela est moins évident. Des vélos peuvent également être stockés en cave. Il n'y a pas d'emplacement spécifique au rez-de-chaussée mais il n'est pas impossible d'en stocker. A noter que la situation financière des locataires les empêche le plus souvent d'en posséder. Les objectifs du GCU ne sont donc en rien compromis par l'absence de ces espaces. Par la conservation du bâti existant, cet écart contribue à sa protection."

Considérant que l'auteur de projet explique l'écart relatif à la superficie habitable comme suit : "4. Le GCU prévoit des surfaces habitables de 32 m² par logement d'une à deux personnes et de 50 m² pour 3 personnes plus 9m² par personne supplémentaire. Les logements 2.1 et 2.2 ne respectent pas ce point. En effet, le premier présente une surface habitable de 30,49 m² tandis que le deuxième atteint 26 m² tous deux pour des logements d'une à deux personnes maximum. Ces logements sont souvent loués à des personnes seules. La surface habitable est calculée en fonction de la hauteur des pièces. Celle-ci étant située sous la toiture, le calcul est défavorable. Rappelant la vocation des logements, nous avons privilégié la volumétrie du bâtiment, la protection du paysage bâti en n'augmentant pas la hauteur sous corniche du volume existant. Cela n'entache en rien la fonctionnalité des logements. Cela ne compromet pas les objectifs du GCU puisque le bâti traditionnel est ainsi conservé."

Considérant que l'auteur de projet explique l'écart relatif au nombre d'emplacement de véhicules motorisés comme suit : "5. Le GCU prévoit 1,5 emplacements pour véhicules par logement. Comme pour les vélos, la plupart des locataires est d'en l'incapacité financière d'en posséder une. De plus, le terrain ne permet pas la création d'un emplacement sans dénaturer complètement le seul espace restant à droite du bâtiment en talus. Etant donné ces deux éléments, nous avons privilégié la conservation du paysage bâti et non bâti. Cela ne compromettra donc pas les objectifs du GCU en vue d'une qualité globale d'intégration. A noter que des arrêts de bus sont présents à +/- 200m."

Considérant que l'auteur de projet explique l'écart relatif à la superficie des espaces verts comme suit : "6. Le GCU prévoit que les espaces verts représentent au moins 20% de la superficie constructible de la parcelle. Le bâtiment existant et légal puisque construit avant 1994 présente des surfaces d'espaces verts inférieurs à 20 %. Par la démolition d'une partie du volume secondaire, les espaces extérieurs sont augmentés afin d'atteindre

une superficie légèrement supérieure à 20 % de la parcelle. Néanmoins, ce nouvel espace ne sera pas "vert" car non végétal mais minéral bien que perméable. La situation est donc améliorée mais n'atteint pas tout à fait les recommandations du GCU. Cela ne compromet pas les objectifs du GCU et participe à la gestion des espaces bâtis et non bâtis puisque constitue une amélioration de la situation actuelle."

Considérant que l'auteur de projet explique l'écart relatif au faîte de toiture en pente non parallèle à la plus grande longueur du bâtiment comme suit : *"7. Le GCU prévoit que le faîte de la toiture en pente soit toujours parallèle à la plus grande longueur du bâtiment et qu'il soit horizontal. Le bâtiment existant présente un plan gauche. Cela implique soit un faîte oblique ou des corniches obliques. En optant pour un faîte oblique, on limite l'impact visuel de ce problème technique car ne correspond qu'à une différence de +/- 10 cm. La corniche à rue peut ainsi être conservée. le but est ici de préserver le bâti existant. Cela ne compromet en rien les objectifs du GCU car la différence résultante ne sera pas visible à l'oeil."*

Considérant que l'auteur de projet explique l'écart relatif aux lucarnes dépassant 1,50 m de hauteur et longueur supérieure à 1/4 de la longueur du versant comme suit : *"8. Le GCU prévoit que les éléments saillants en toiture soient placés dans la moitié inférieure du versant avec une hauteur ne dépassant pas 1,50m. Leur longueur cumulée ne peut dépasser 1/4 de la longueur du versant. Ils sont caractérisés par une dominante verticale. Nous souhaitons créer deux lucarnes à l'arrière du volume. Celles-ci ne seront pas perceptibles mais présenteront l'avantage d'offrir une meilleure habitabilité des espaces et des vues non-zénithales sans rehausser la corniche existante. Elle présenteront une longueur cumulée supérieure à 1/4 du versant, attendront +/-2m de haut dépassant ainsi la moitié de la hauteur du versant. Etant donné la configuration des lieux et du relief, cela ne compromettra pas les objectifs du GCU puisque non visibles. Leur création permet de maintenir le niveau de corniche existante ce qui contribue à la protection du paysage bâti existant."*

Considérant que l'auteur de projet explique l'écart relatif aux vues zénithales uniques dans 2 chambres comme suit : *"9. Le GCU stipule que une pièce de vie doit bénéficier d'au moins une prise de vue non zénithale et ouverte vers l'extérieure. Notre projet prévoit des prises de vue zénithales pour la chambre des logements 2,1 et celle du 2,2. En effet, la volonté était de maintenir au maximum la volumétrie principale existante et visible depuis la voirie. La création de vues non zénithales impliquerait la création de lucarnes en façade avant. Comme à l'arrière, elles présenteraient alors des dimensions en écart par rapport au prescriptions du G.C.U. (beaucoup plus impactant en façade avant car visible). Nous pensons donc qu'il est plus judicieux d'éviter un tel aménagement et de favoriser la création de fenêtre de toit. Ainsi, depuis l'espace public, la volumétrie existante (niveau sous corniche) est maintenue au maximum et est visuellement restreinte (on ne ressent pas un niveau en plus). Cela participe à la bonne gestion du paysage bâti existant. Notons que la position des fenêtres de toit par rapport au niveau du sol fini de la pièce permet des vues. Cela ne compromet donc pas les objectifs du G.C.U."*

Considérant que les motivations de l'auteur de projet sont pertinentes ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de 5 logements dans une habitation et transformation de ce bâtiment existant ; que le nombre de logement actuel est maintenu tout en améliorant leur confort et les espaces disponibles ;

Considérant que la situation est existante depuis de nombreuses années ; qu'elle ne pose aucun souci ;

Considérant que le volume principal est existant ; qu'il s'agit principalement d'aménagements intérieurs pour structurer les logements ; que le volume principal est un ancien bâtiment présentant deux niveaux et une toiture dont le versant avant a un brisis et deux petites lucarnes ; que le versant arrière est simple ; que la toiture est vétuste ; que le projet vise à rénover l'étage sous combles afin d'occuper complètement le volume principal ; que la toiture sera pourvue de deux lucarnes sur le pan arrière afin de permettre plus d'habitabilité des combles ; que la volumétrie du volume principal ne sera pas modifiée ;

Considérant que l'objectif du projet est de préserver un maximum le bâti existant dans une optique de conserver le patrimoine ; que la parcelle présente une superficie de 265 m² ; que toutefois le bâtiment présente un gabarit important qui se prête à la création de plusieurs logements de petites dimensions particulièrement adaptés aux besoins des bénéficiaires de l'ASBL Collectif Logement-Maison de la Solidarité ;

que la situation du bâtiment à proximité du centre du village et des services semble adéquate ; que la densité du nombre de logement n'affecte pas le voisinage et le paysage non bâti ;

Considérant que le projet vise à réhabiliter le bâtiment et à le mettre aux normes actuelles en termes d'isolation et de performances énergétiques ;

Considérant que le volume secondaire sur deux niveaux à toiture plate existant s'étend sur l'arrière du volume principal et à sa droite ; que le projet vise à détruire partiellement ce volume secondaire à l'arrière du volume principal pour offrir des espaces extérieurs ; que la partie de droite sur deux niveaux sera conservée, rénovée et isolée ; que la partie gauche arrière du rez-de-chaussée sera conservée permettant de créer une terrasse pour les deux logements situés au premier étage ; que deux terrasses seront créées au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bâtiment est enclavé en raison du relief existant et des murs de soutènement ; que la suppression en partie du volume secondaire à l'arrière permet d'aérer les espaces et de créer des terrasses ; que les vues vers les propriétés voisines sont limitées en raison de la présence des murs de soutènement ;

Considérant l'historique du dossier ; que le bien a été aménagé par une autre association en 1996 ; qu'en 2015 l'association a cédé ce bâtiment (avec son caractère social) à l'ASBL Collectif Logement - Maison de la Solidarité qui est une association de promotion du logement (APL) et un service d'insertion sociale (SIS) ; que le demandeur souhaite régulariser les 5 logements et les améliorer en transformant l'ensemble du bien ; que les logements existants ont été aménagés avec peu de moyens et sont petits et peu confortables ; que l'ensemble du bâtiment n'a pas été exploité ; que les toitures ne sont plus étanches et que cela engendre des dégradations ; que le projet consiste à revoir l'organisation complète du bâtiment afin d'y aménager des logements plus confortables pour les bénéficiaires et à l'optimiser ;

Considérant que le projet est réparti en 6 logements répartis comme suit :

- Logement 1 : appartement 1 chambre de 49,53 m² ;
- Logement 2 : studio de 37,49 m² ;
- Logement 3 : appartement 3 chambres de 87,63 m² ;
- Logement 4 : duplex 1 chambre de 54,71 m² ;
- Logement 5 : appartement 1 chambre en toiture de 48,23 m² mais 30,49 m² réel en raison de la hauteur sous-plafond ;
- Logement 6 : appartement 1 chambre en toiture de 38,81 m² mais 26 m² réel en raison de la hauteur sous-plafond ;

Considérant que deux logements sont situés en toiture d'une superficie de 30,49 m² et 26 m² en raison de la hauteur sous-plafond ; que l'habitabilité est améliorée par la création de deux lucarnes ; que le bâti existant est conservé ; que ces logements ne compromettent pas les objectifs du Guide Communal d'Urbanisme ;

Considérant que les matériaux de parement existants sont la brique de ton brun-rouge, le moellon de grès et un soubassement en moellon de calcaire ;

Considérant que les matériaux projetés pour obturer de petites baies sont similaires à l'existant à savoir la brique de ton brun-rouge et le moellon de grès ; que le nouveau volume secondaire arrière gauche présentera un parement en brique similaire de ton brun-rouge à celui présent en façade avant ; que la brique devra être non-nuancée conformément aux prescriptions du Guide Communal d'Urbanisme ;

Considérant que la toiture du volume principal est recouverte d'ardoises artificielles de ton naturel ; que les nouvelles lucarnes arrières seront constituées de ce même matériau pour une meilleure intégration ;

Considérant que les écarts liés au faîte oblique et aux dimensions des lucarnes sont acceptables ; que l'impact visuel de ces éléments est limité et que le bâti existant est préservé ;

Considérant que seules des vues zénithales sont présentes dans deux chambres des logements présents sous les combles ; que le projet vise à maintenir la volumétrie existante visible depuis la voirie ; que les fenêtres de toiture permettent de garantir l'éclairage naturel des pièces de vie ;

Considérant que les menuiseries existantes en PVC blanc seront remplacées par des châssis PVC de ton noir pour un aspect plus contemporain ; que l'ensemble des châssis sera uniforme ;

Considérant que le projet vise à se rapprocher au mieux des prescriptions du Guide Communal d'Urbanisme en proposant des rangements privatifs mais dont leur superficie reste inférieure aux prescriptions ; que la taille des locaux de rangements est proportionnelle avec la taille des logements ; que l'ensemble reste cohérent ; qu'une cave commune est également présente ; qu'un local poubelles est créé pour les logements des étages ; qu'un espace de buanderie est également créé ; que chaque logement dispose néanmoins de l'emplacement adéquat pour une machine à laver ;

Considérant que l'absence de locaux pour véhicules non-motorisés ne nuira pas au bon aménagement des lieux ; qu'une cave commune est également disponible ;

Considérant que les espaces verts représentent moins de 20 % de la superficie constructible de la parcelle ; que le bâti existant est construit sur la majeure partie du terrain ; que les espaces extérieurs présentent une proportion supérieure à 20 % mais ces derniers sont minéralisés mais perméables ; que la situation de la parcelle ne permet pas la création d'espaces verts ;

Considérant que les eaux usées et les eaux de pluie sont dirigées vers l'égout existant ;

Considérant que l'usage du bien à vocation sociale se situe dans la rue du Val Notre-Dame ; que le garage sera transformé en logement afin d'avoir un logement plus spacieux ; que ce garage existant ne pouvait déjà pas accueillir de véhicules vu l'espace important qu'occupait la citerne à mazout ; qu'un arrêt de bus est présent à proximité ; que le bâtiment existant prend place sur la majeure partie de la parcelle de 265 m² ; que le terrain restant en partie droite ne permet pas la création emplacement de stationnement vu la déclivité importante du terrain et la largeur restante de 2 mètres ;

Considérant que la vocation sociale de ces logements reste intacte et déterminante dans la réalisation de ce projet, destinés à des personnes en difficultés ; que le projet social du Collectif est de proposer des logements à coûts réduits et que ceux-ci sont adaptés aux concepts ; que ces logements ne doivent pas être trop grands afin de ne pas coûter trop cher, être facilement entretenus et peu énergivores ; qu'ils doivent être également confortables afin d'offrir une meilleure qualité de vie ; que la rentabilité n'est pas le motif de la régularisation ; que le motif est d'ordre social ;

Considérant qu'il est donc envisageable de régulariser les 5 logements afin de créer un bien d'utilité publique à vocation social ; qu'il y a lieu de faciliter l'intégration des personnes (implantation située au centre du village) ;

Considérant que le bien se situe dans une rue densément bâtie ;

Considérant que les logements présentent un éclairage naturel suffisant pour l'ensemble des logements ; qu'ils sont ventilés et ont des accès séparés ;

Considérant que le projet n'aura pas d'impact négatif sur son voisinage vu que la situation est existante depuis de nombreuses années ; que l'absence de parking n'aggraverait pas la situation existante ;

Considérant que le projet ne compromet pas les dispositions essentielles du guide communal d'urbanisme ;

Considérant que les objectifs principaux du guide communal d'urbanisme sont les suivants :

- répondre aux enjeux de l'aménagement du territoire à l'échelle communale ;

- assurer un cadre de vie de qualité ; créer des noyaux bâtis et des espaces non-urbanisés de qualité ;
- valoriser l'image urbanistique de la commune de Wanze ;
- assurer une cohérence des tissus urbains et ruraux par l'homogénéisation des espaces-rue ;
- perpétuer l'identité culturelle du territoire ;
- utiliser harmonieusement le sol.

Considérant que les objectifs principaux du schéma de développement communal sont les suivants :

- assurer le développement de la commune tout en conservant, en renforçant et en soulignant les spécificités semi-urbaines et rurales ;
- être un instrument d'orientation, d'évolution, de gestion et de programmation du développement territorial à l'échelle de la commune ;
- viser l'amélioration de la qualité de la vie ;
- permettre le développement économique ;
- viser l'amélioration de la qualité de l'air ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs, il faut veiller à répondre aux besoins en logements et à assurer un cadre de vie épanouissant ;

Considérant que les objectifs du guide communal d'urbanisme et du schéma de développement communal sont rencontrés ;

Considérant que les travaux projetés s'intègrent dans l'environnement bâti et non bâti environnant ;

Pour les motifs précités,

A l'unanimité,

DECIDE :

Article 1er. : Le permis d'urbanisme sollicité par l'ASBL Collectif Logement - Maison de la Solidarité représentée par Mme MICHEL Bernadette est octroyé pour autant que :

- L'avis de la Zone de Secours HEMECO soit respecté à savoir qu'il stipule que la conformité du projet ne sera rencontrée que s'il est réalisé moyennant le strict respect des normes en vigueur et des prescriptions reprises dans le rapport ainsi qu'en convoquant les services de la zone de secours HEMECO pour l'inspection définitive des travaux ;
- Les briques prévues en parement soient de ton brun-rouge non nuancées.

Article 2

L'avis de la Zone de Secours HEMECO, ci annexé, fait partie intégrante de la décision.

Article 3 :

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 et de la bonne construction ;
- sous réserve de tous droits des tiers ;
- après un délai de 30 jours à compter de la réception de la délivrance de permis par le Fonctionnaire délégué.

Article 4 :

Le titulaire du permis devra se conformer au Code du Développement Territorial (CoDT), notamment en matière d'affichage du permis

Article 5 :

L'indication de l'implantation des constructions nouvelles devra se conformer au Règlement communal d'urbanisme adopté par le Conseil communal du 13 février 2012 :

Article 1: l'exactitude du bornage de la parcelle reste sous la responsabilité du propriétaire de l'immeuble.

Article 2: si les travaux autorisés par permis d'urbanisme ou permis unique concernent une construction nouvelle (en ce compris les murets, piscines, suiveurs solaires, ...), une reconstruction partielle ou totale ou un agrandissement de l'emprise au sol de constructions existantes, les travaux ne pourront débuter qu'après l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal.

A cette fin, le titulaire du permis adressera au collège communal, au moins 15 jours calendrier avant le démarrage des travaux, le formulaire de demande de vérification de l'implantation conforme au modèle repris en annexe et 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 niveaux ainsi que deux points de référence fixes situés en bordure de terrain permettant un contrôle a posteriori.

Ce plan sera dressé et signé par un géomètre, contresigné par le titulaire du permis, le maître d'œuvre et le cas échéant l'entreprise qui exécute les travaux,

Le titulaire du permis désigne le géomètre de son choix et le rémunère à ses frais.

Article 3: dans les 15 jours calendriers de la réception de la demande, le collège communal dressera un procès verbal de l'indication et le transmettra au demandeur. Les travaux ne pourront débuter qu'après réception par le titulaire du permis de ce procès-verbal d'indication d'implantation.

Article 4: l'indication incomplète ou le manque de renseignements ne permettant pas au collège communal de mener à bien sa mission entraîne d'office la fourniture d'un nouveau plan aux frais du détenteur du permis délivré ainsi que la répétition de la procédure décrite à l'article 3.

Article 5: la non conformité de l'implantation par rapport au permis d'urbanisme ou au permis unique entraîne d'office une obligation de rectifier l'implantation, ainsi que la fourniture d'un nouveau plan aux frais du détenteur du permis délivré ainsi que la répétition de la procédure décrite à l'article 3 ;

Article 6 :

Le titulaire du permis avertira, 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 7 :

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

Article 8 :

Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours ou le cas échéant pour le Fonctionnaire délégué de son droit de suspension du permis.

A Wanze, le 05/12/2023,

POUR LE COLLEGE :

Le Directeur général,
(s) Ph. RADOUX

Le Directeur général,

Ph. RADOUX

POUR EXTRAIT CONFORME,
Wanze, le 05/12/23



Le Bourgmestre-Président,
(s) Ch. LACROIX

Le Bourgmestre,

Ch. LACROIX

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.

