

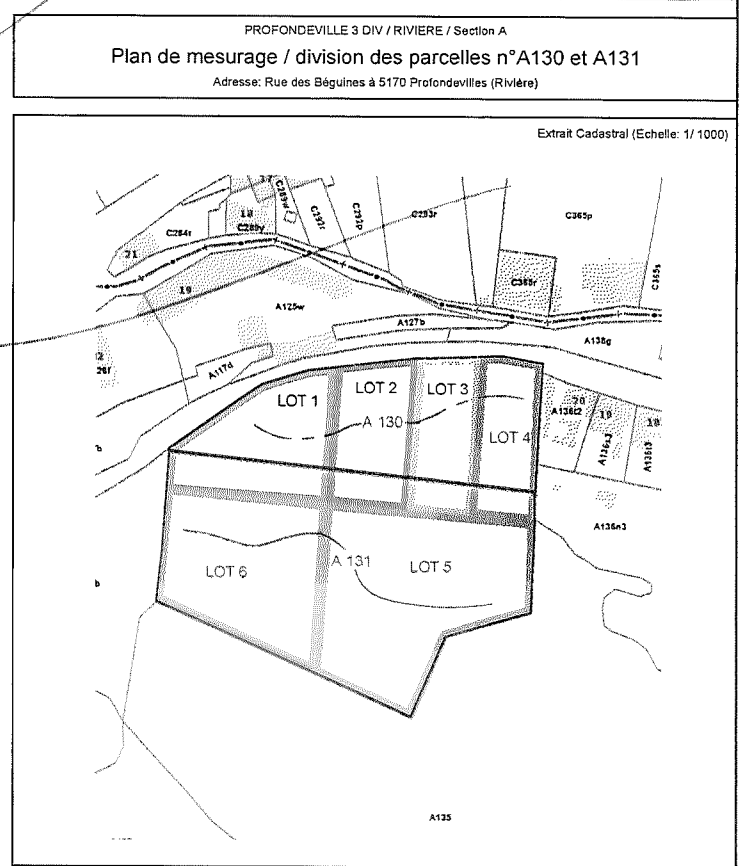
Au vu de la configuration des lieux, la zone autour du point n°35 n'a pu être mesurée. La surface du lot n°6 est déterminée par soustraction des parties mesurées avec contenance cadastrale.

Coord. des points (L2008) -Nouveaux parcelles-

N°	X	Y	Nature
1	685292,68	616765,17	Non matérialisé
2	685290,85	616741,27	Non matérialisé
3	685263,44	616728,51	Non matérialisé
4	685255,29	616710,46	Non matérialisé
5	685232,99	616720,76	Non matérialisé
6	685239,11	616770,00	Non matérialisé
7	685259,39	616768,10	Non matérialisé
8	685259,08	616777,65	Non matérialisé
9	685261,39	616809,72	Non matérialisé
10	685252,07	616763,64	Non matérialisé
11	685236,77	616779,54	Non matérialisé
12	685238,78	616807,42	Non matérialisé
13	685240,24	616807,70	Non matérialisé
14	685249,58	616808,84	Non matérialisé
15	685255,01	616809,28	Non matérialisé
16	685258,30	616809,25	Non matérialisé
17	685236,79	616779,54	Non matérialisé
18	685232,24	616806,15	Non matérialisé
19	685224,36	616803,52	Non matérialisé
20	685216,15	616800,30	Non matérialisé
21	685208,15	616795,47	Non matérialisé
22	685198,66	616790,50	Non matérialisé
23	685195,57	616788,38	Non matérialisé
24	685195,32	616783,11	Non matérialisé
25	685193,85	616773,60	Non matérialisé
26	685267,12	616810,05	Non matérialisé
27	685276,21	616810,30	Non matérialisé
28	685278,88	616810,19	Non matérialisé
29	685276,43	616778,19	Non matérialisé
30	685275,74	616786,82	Non matérialisé
31	685293,37	616774,75	Non matérialisé
32	685295,82	616808,70	Non matérialisé
33	685302,20	616809,18	Non matérialisé
34	685284,79	616803,86	Non matérialisé
35	685188,69	616740,71	Non matérialisé

Coord. des points (L2008) -Points de références-

N°	X	Y	Nature
R2	685235,65	616810,28	Piton repère
R3	685206,27	616799,58	Piton repère
R4	685210,97	616802,26	Sommet bâtiment
R5	685239,20	616812,91	Sommet bâtiment
R6	685302,26	616803,14	Sommet bâtiment
R7	685300,06	616798,03	Sommet bâtiment





Agent traitant : Wouters Manon
Tél. : 081/42.02.45
Email : urbanisme@profondeville.be

**Extrait du registre aux délibérations du Collège Communal
Séance du 04/01/2024**

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. ;
DESDEMOUSTIER Julie, Directrice Générale f.f.,
GOOSSE F., Directeur Général.

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

Registre permis d'urbanisme n° 54/2023

Référence urbanisme : F0113/92101/UCO/2023/63/2340998

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 Madame Prigneaux Olivia demeurant rue Joseph-Boccart, S.-St-L. 21 à 5070 Fosses la ville a introduit une demande de permis d'urbanisme n°54/2023 ayant trait à un terrain sis à 5170 Rivière Rue des Béguines et cadastré Division 3, section A n°130.

Vu l'avis préalable rendu par le collège communal en sa séance du 28 septembre 2022 ;

Projet

Attendu que le projet vise la construction de 4 habitations en matériaux écologiques et bioclimatiques. Le projet comprend 2 maisons de type T4 (3 chambres), 1 maison de type T5 (4 chambres), 1 maison T0 de 3 chambres avec 1 atelier et 1 gîte ; le projet propose la création d'une bande de parking indépendante de la rue en vue de désencombrer la voirie ainsi qu'un local vélo commun aux 4 logements ; la proposition de construire les habitations en demi-niveaux pour tenir compte de la pente. Les toits plats seront végétalisés. Les habitats sont construits sur pieux et cela constitue un impact limité sur la perméabilisation des sols ;

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

« Le projet comprend :
2 maisons de type T4 (3 chambres),
1 maison de type T5 (4 chambres),
1 maison T0 de 3 chambres
avec 1 atelier et 1 gîte.

L'aménagement et le positionnement des habitats a été travaillé afin de prendre en compte l'environnement et les enjeux climatiques actuels, de prendre en compte la pente et le paysage, de prendre en compte du contexte, la circulation, la mobilité et le voisinage.

L'objectif est de proposer un projet d'habitats respectueux du contexte, de l'environnement, et ayant le moins d'impact possible sur l'écosystème naturel, tout en offrant sur la commune de Rivière et de Profondeville de nouveaux habitats performants du point de vue énergétique, accessibles, et bien situés en terme de mobilité.

Le projet propose la création d'une bande/zone de parking indépendante de la rue en vue de désencombrer la voirie : les accès sont créés dans le talus surmonté d'un replat, profitant ainsi du relief existant. Le projet prévoit 2 emplacements de parking par logement. Des chemins piétons sont proposés afin d'accéder au rocher d'escalade de la Grotte du Bois Laiterie. Ces chemins rejoignent le muret existant situé tout en haut de la première parcelle, qui forme un deuxième replat en haut de parcelle. Les grands arbres sont préservés par l'implantation et le contexte arboré sera renforcé par la plantation d'arbres, de haies, de zone de graminées, de nouveaux arbres, et par la stabilisation par des plantations du talus existant.

Les habitats T4a, T4b et T5 se situeront en partie supérieure du terrain : tout le système d'égouttage, de récupération des eaux de pluie, de lagunage et d'infiltration se déploie entre chaque habitat et la limite de 3mètres par rapport à la voirie.

La proposition de construire les habitations en demi-niveaux tient compte de la pente.

Le terrain sera légèrement terrassé avec des murets de soutènement, comme on peut le voir pour les habitations de toute la rue des Béguines, côté pente. Les terres de terrassement seront utilisées pour l'aménagement de nouveaux talus projetés et pour le remplissage des cloisons intérieures des habitations.

Les toits plats seront végétalisés et les habitats sont construits sur pieux : cela constitue un impact limité sur la perméabilisation des sols.

Un lagunage vertical en partie intermédiaire a été dimensionné ; il s'intègre dans une zone tampon végétalisée qui jouera un rôle sur le ruissellement de l'eau de surface et également une limite visuelle et acoustique entre la rue des Béguines, la route de Floreffé, et les habitations projetées. Le projet comprend une citerne tampon au niveau de chaque habitation, et le bassin d'infiltration a été dimensionné avec un coefficient de sécurité. L'option de prévoir des rejets dans le ruisseau du Burnot est une proposition de dernier recours, à organiser avec le gestionnaire, pour envisager tous les scénarios possibles, mais cela reste une sou-pape de sécurité car, comme dit ci-avant, le système est dimensionné à la hausse.

L'étude bioclimatique permet de montrer que les grandes ouvertures vers le Sud, en créant des jardins d'hiver, permet un apport de chauffage intéressant, renforcé par l'utilisation de matériaux aux propriétés d'inertie thermique et de déphasage tels que la terre, les enduits en terre et le pisé.

Les matériaux recensés dans la rue, tels que la pierre, seront utilisés pour les murets de soutènement, pour la création d'escalier d'accès. Les murs des maisons seront isolés par des matériaux biosourcés tels que : les isolants à base de chanvre et les isolants à base de pelouse pour une partie du complexe en toiture, et les isolants à base de fibre de bois en vrac insufflée dans des caissons préfabriqués. L'objectif étant de mettre en place un système constructif accessible.

Les façades seront couvertes d'un bardage bois en partie supérieure, et d'un bardage de type composite à finition aluminium en partie inférieure du projet, facilitant l'entretien et la durabilité de la partie des habitations la plus proche du sol et la plus en contact avec des eaux et des éclaboussures. Le choix de couleur pour ce matériau métallique fait écho à un contexte historique : sur la presque-île, une forge occupait les bâtiments en pierre, en contre-bas. Le jeu des deux matériaux se fera en gradation de couleurs nuancées, entre les couleurs gris et rouille, dialoguant avec le paysage de forêts à toutes les saisons. Le projet utilise le langage : bois -métal - pierre.

Le projet se développe sur une parcelle qui totalise 79 ares dont 49 en zone d'habitat au plan de secteur : la création de 4 logements sur un terrain de 49 ares (soit une densité de 8,16 logements/ha) est conforme à la destination prévue par le Schéma de développement communal (la densité prévue par le SDC à cet endroit est de 10 logements à l'hectare, soit 4,9 logements théoriques) et inférieure à la densité présente historiquement dans le quartier (14 logements sur 90 ares côté pair de la rue, soit 15,6 logements/ha).

Le site est situé à 700m d'un pôle scolaire et à 1,6km de la gare, intégralement accessible par des petites voiries et par un Ravel sans dénivelé important ce qui permet un usage combiné marche/train/vélo pour les déplacements quotidiens. Des aménagements sécurisés pour les vélos sont intégrés dans la réflexion de chaque habitat.

Il s'agit donc d'un projet qui tente de concilier une réponse aux besoins en termes de logement d'une part avec les défis environnementaux et de mobilité d'autre part. »

Considérant que le projet prévoit, pour chaque habitation, le placement d'une fosse septique avec rejet dans un lagunage dirigeant les eaux filtrées vers un lit d'infiltration suivant l'étude de percolation, jointe au dossier ;

Considérant que le projet prévoit, pour chaque habitation, une citerne d'eau de pluie de 5000 litres avec un bassin d'orage d'une capacité de 5200 litres et rejet du trop-plein dans le lit d'infiltration ;

Considérant la note explicative et de motivation jointe au projet ;

Considérant que le projet organise son stationnement de la manière suivante : 2 emplacements (8 au total) par logement sur le domaine privé sur la zone servant au lit d'infiltration composée de gravier sur une épaisseur de 80 cm, des emplacements pour les vélos, ainsi qu'un abri à vélos en bois commun aux 4 habitations ;

Procédure

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de Profondeville, dont le récépissé porte la date du 15/06/2023 a fait l'objet, en application de l'article 33 du CoDT, d'un accusé de réception complet le 17/08/2023 ;

Considérant que de cet accusé de réception complet, il en résulte que l'avis du Fonctionnaire est requis, que le délai de procédure est fixé à 115 jours et que la date présumée de décision est fixée au 11/11/2023 ;

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 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 aux motifs suivants : construction de 4 habitations unifamiliales en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant qu'à l'analyse des éléments constituant la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement en lien avec les plans et le projet dans son ensemble, et plus particulièrement son intégration dans son environnement et les solutions pour son éventuel impact, il est apparu (lors de l'analyse du dossier le déclarant complet et recevable) que la demande dont objet ne devait pas être soumise à la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement, car le projet ne présentait, de par sa nature, aucun risque notable sur l'environnement ;

Aspects juridiques

Vu que le bien est situé :

1/ en zone d'habitat 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 ;

2/ en zone 1.6 hameau ou quartier villageois au Schéma de développement communal en vertu de l'article D.II.16 ;

3/ en zone d'habitat ouvert et semi-ouvert dans le périmètre du schéma d'orientation locale (ancien plan communal d'aménagement) n°2 de Rivière approuvé par Arrêté Royal du 10/09/1969, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

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 4368 m² soit un potentiel théorique de +/- 4,4 logements ;

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

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

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa fort d'inondation par débordement ;

Considérant que la parcelle se trouve dans un périmètre de moins de 100 mètres d'une zone Natura 2000 ;

Considérant que la parcelle est concernée par la carte archéologique ;

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

Ecarts

Considérant que le projet s'écarte des prescriptions urbanistiques du Schéma d'orientation local en ce qui a trait aux :

- limites latérales
- hauteur sous corniche
- toitures plates
- matériaux de toiture et de parement

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, justifient les écarts sollicités :

« Le projet se situe en zone de construction ouverte et semi-ouverte au Schéma d'orientation locale.

Informations préalables :

- Une demande d'avis préalable a été déposée et a reçu un avis favorable le 28 septembre 2022.
- Tous les documents de la demande d'avis préalable et de la demande de permis se trouvent dans le lien internet suivant :

https://drive.google.com/drive/folders/1eJEXJ28MP1viWRBuacMJT6CKofozsC1o?usp=drive_link

Préambule

Le projet, présent objet de la demande de permis, a été élaboré, adapté, modifié et recadré selon les objectifs suivants :

- respecter les normes et réglementations en vigueur : ces normes et réglementations constituent un ensemble de paramètres sur lesquels le projet a été travaillé, façonné, à travers différents essais, options et adaptations pour respecter :

. le Schéma de Structure Communal de 2012 (SSC)

. la réglementation PEB

. la réglementation et les règles techniques de constructions pour des stations d'épuration individuelles (SEI) en respect de la zone d'assainissement (PASH - zone autonome)

. le code civil

. les règles de l'art de la construction

. les autres réglementations en vigueur

- respecter les principes de développement durable :

. appliquer les principes d'architecture bioclimatique

. limiter les besoins énergétiques

. prendre en compte la nature environnante et les arbres présents sur le terrain

. générer un impact limité sur l'utilisation des ressources de construction et la création de déchets

. générer un impact limité sur le relief et sur l'imperméabilisation des sols

. offrir des habitats confortables, accessibles et connectés aux réseaux de mobilité

. proposer des liens avec les activités touristiques et économiques de la commune

Données

La pente du terrain est en moyenne de 30%.

L'habitat T5 est constitué de 4 chambres (surface totale : 179 m2)

Les habitat T4a et T4b sont constitués de 3 chambres (surface totale pour chacun : 133,60 m2)

L'habitat T0 est constitué de 3 chambres (surface totale : 134,58 m2)

Un arbre central est le seul arbre notable du point de vue de sa taille et de son âge.

Le terrain total des parcelles A130 et A131 est de 79 ares dont 49 ares en zone d'habitat au plan de secteur.

Densité autorisée de 10 logements/ha.

Le projet propose 4 habitats.

Introduction

<https://www.profondeville.be/documents/urbanisme/ssc-prof-rapport-non-techniquecomplet.pdf>

Le Schéma de structure communal datant de 2012, nous propose des analyses et nous indique des pistes à suivre qui sont les suivantes :

De manière générale, pour Rivière :

- intégrer les activités touristiques

- maîtriser l'urbanisation

- sécuriser la traversée du village

Pour la parcelle du projet, en zone "Habiter le versant" :

- intégrer le bâti dans la pente

- contrôler le végétal pour éviter les fermetures visuelles

Le projet est en zone

"Hameau et quartier villageois (1.6)

Les quartiers villageois désignent les zones urbanisées qui constituent les villages de Lesve, de Bois-de-Villers et de Lustin entourant les centres. Les hameaux, quant à eux, sont identifiés dans les centres des petits villages de Rivière, Arbre et Besinne. Le bâti se caractérise par un mélange d'habitat ancien et de constructions plus récentes, tandis que la mixité est aussi perceptible au niveau des fonctions.

Il s'agira d'y :

- maîtriser l'urbanisation, pour conserver leurs spécificités et leur ambiance particulière ;
- organiser la structure urbanistique pour éviter une trop grande homogénéité ;
- préserver les qualités urbanistiques des centres de hameaux ;
- maintenir une mixité fonctionnelle rurale.

Densité : maximum 10 logements/ha."

Respect des paramètres énoncés plus haut et logique d'implantation des habitats :

. Concernant le retrait/recul par rapport à la rue

Le projet a suivi les contraintes techniques et urbanistiques suivantes :

- afin de créer 2 places de parking par habitat et de ne pas encombrer la rue des Béguines, le projet inclut des rampes d'accès et des zones de stationnement directement incluses à l'intérieur de la parcelle, tout en utilisant le dénivelé et les zones de "replat" du relief existant ; cela permet de ne générer qu'une très légère modification du relief. De cette manière, l'ambiance particulière de la rue des Béguines est préservée au maximum car elle n'est pas encombrée de places de stationnement.

- afin de créer les stations d'épuration individuelles et les massifs d'infiltrations nécessaires pour cette zone d'épuration autonome, les prescriptions techniques (voir sous-dossier "test d'infiltration" et ses annexes techniques) ont été suivies : il est notamment indiqué qu'un recul par rapport à la rue de 3 mètres est nécessaire. Les dimensionnements des différentes cuves et citernes ont été reportées en plan et leur encombrement a été pris en compte pour l'implantation des habitats.

Ces paramètres techniques, urbanistiques et réglementaires ont guidé l'implantation des habitats en retrait de 20 mètres par rapport à la limite de la rue des Béguines. (Le SOL indique une zone de recul de 5 mètres minimum).

. Concernant la toiture plate des habitats projetés

Ce retrait de 20 mètres, dans un terrain en forte pente, implique que les habitats projetés prennent de la hauteur et que leur niveau d'implantation se situe au-dessus du niveau d'implantation des anciennes constructions existantes.

Etant donné

- que le niveau de faite de toiture du bâti voisin le plus proche se situe à +7.88 m par rapport à un niveau fixe 0.00 de la rue des Béguines,

- et que le niveau d'implantation des habitats projetés se situent déjà (pour les raisons expliquées ci-avant) à +6.44 par rapport à ce même niveau fixe 0.00 de la rue des Béguines,

le choix du projet s'est porté sur un habitat à toit plat, sur 2 étages en escalier, incluant un décalage de l'étage supérieur, pour s'insérer au mieux dans le relief et dans le contexte du terrain: ce choix a pour but de limiter l'effet plus massif qu'aurait une construction "droite" avec une toiture à deux versants, partant d'un niveau d'implantation +6.44. En effet, nous avons esquissé et évalué qu'en créant un étage dans une toiture à versant, le niveau sous-corniche aurait été plus élevé (+12.50 au lieu de +11.00 projeté) et le niveau de faite aurait été également plus élevé (+14.50 au lieu du niveau de +13.75 projeté).

D'un point de vue visuel, depuis la rue des Béguines, on peut dire que c'est le niveau d'acrotère (+11.00) du premier étage qui constitue le niveau haut, puisque le second étage est en retrait. Si on ajoute le recul de 20 mètres des habitats, c'est surtout la nouvelle végétation projetée et les nouveaux murets de pierres qui seront présents visuellement pour le passant, depuis la rue des Béguines.

. Par ailleurs, le choix de la toiture plate est justifiée également pour y aménager une toiture verte et ainsi réguler, filtrer et réutiliser les eaux de pluie.

. Concernant la hauteur des constructions :

La hauteur sous plafond intérieure du premier étage est de 2m40, ce qui constitue un minimum pour des pièces intérieures, des chambres et du logement. En coupe technique, toutes les couches constructions sont détaillées pour obtenir les performances énergétique et acoustique, ainsi que pour proposer un système structurel fonctionnel. Sur base de ces nécessités techniques, les coupes sont dessinées et donnent le niveau fini des acrotères.

Par rapport au sol non remblayé, le niveau de l'acrotère du premier étage se situe à +4.39m.

(Le SOL indique une hauteur maximum de 5m).

Comme décrit dans le paragraphe précédent, le deuxième étage est situé en retrait et constitue un gabarit plus petit que lors d'une construction avec une toiture en pente.

. Concernant les distances par rapport aux limites latérales

La parcelle est divisée en 4 parties égales pour chaque habitation, après avoir enlevé une bande pour préserver un accès au rocher d'escalade et pour préserver le grand arbre central. Les largeurs de chaque sous-parcelle découlent de ce travail et de ces recherches d'intégration des éléments du SSC (cités en introduction).

Les surfaces des logements (énoncées plus haut dans les données de base) permettent d'offrir du logement à toutes sortes de cellules familiales : des parents et leurs enfants, des parents avec leurs enfants et les grands-parents, des collocations, des familles monoparentales, etc.

Les surfaces énoncées sont des surfaces moyennes pour ce type de logement et les dimensions en largeur et en longueur découlent de ce qui suit :

- du relief et de la forte pente (plus le bâtiment sera long et étroit, perpendiculairement à la pente, et plus la hauteur d'acrotère sera élevée ; plus le bâtiment est horizontal à la pente, c'est-à-dire en suivant la direction des courbes de niveaux, moins la hauteur d'acrotère sera élevée)
- de la volonté d'offrir des terrasses vers l'arrière, de regarder vers la vallée, mais aussi d'éviter d'avoir de grandes ouvertures vers les voisins,
- de la volonté d'ouvrir les façades vers le Sud pour augmenter les apports solaires, et ce, en présentant une longue façade vers l'arrière,
- les surfaces au sol occupées sont comprises entre 95 m² (T4a, T4b et To) et 130 m² (T5)
- le mode de construction a été conçu selon une nouvelle méthode de caissons préfabriqués en atelier qui peuvent être montés par un groupe de personnes limité (en mode DIY) et ce afin d'offrir une solution économique et rendre l'accès aux constructions durables au plus large public possible ; en suivant la modulation des caissons (élaborés sur base des dimensions standards des matériaux, chevrons, panneaux, transport sur camion, etc.), les largeurs d'implantation sont comprises entre 9,16 mètres (T4, T4b) et 12,16 mètres (T5 et To)

En suivant ces paramètres :

- le T4a se situe à 4 mètres de la limite mitoyenne ;
 - la distance entre le T4a et le T5 est de 6 mètres ;
 - la distance entre le T5 et le T4b est de 14 mètres (l'arbre central est ainsi préservé et un accès au rocher d'escalade du Bois Laiterie est proposé) ;
 - la distance entre le T4b et le To est de 5,5 mètres.
 - la distance entre le T0 et la limite mitoyenne est de 24 mètres (la présence du Rocher du Burnot est également un paramètre d'implantation sur le terrain) ;
- Chacun des habitats inclut une palissade en bois et des brises-vues pour éviter les vues chez le voisin.

. Concernant les matériaux

Les pierres sont utilisées pour les murets, les escaliers et les murs contre-terre. Ce matériau fait écho aux bâtisses présentes à front de la rue de Béguines et sur le site du Moulin (voir le reportage photo). Dès lors qu'on s'élève et que les habitations projetées viennent s'implanter à 20 mètres de recul et à 6m40 par rapport au niveau de la rue des Béguines, le choix des matériaux s'oriente vers un univers à part, plus léger que la pierre, alliant le bois et le métal aluminium, dans les mêmes couleurs de teintes brunes et rouilles, entre le rouge et le brun. Les habitats se rapprochent de la forêt dont la couleur des arbres passe des verts printaniers aux couleurs automnales puis hivernales. Le gris de la pierre reste dédié aux éléments de fondations, proches du sol. Les teintes boisées et chaleureuses sont dédiées aux habitats.

Les habitats sont construits sur pilotis et leur structure est une ossature en bois : les parements en bois et en alucobond constituent un poids limité (contrairement à de la brique ou à la pierre) ; cette option permet de réaliser l'ensemble sur pieux et de limiter l'impact sur le terrain et sur le relief.

Les garde-corps et corniches sont de couleur noir et gris anthracite foncé.

La finition métal aluminium au couleur de type acier-corten rappelle le passé historique de la forge en contre-bas.

Le choix des pilotis : comme énoncé en préambule, de manière générale, le projet propose des options qui ont pour objectif de limiter au maximum l'impact sur la nature, sur l'utilisation des ressources terrestres et, par lien de cause à effet, sur notre société et notre activité humaine :

- en limitant la transformation du relief du terrain,
- en limitant "la bétonisation" du terrain (une bétonisation excessive du territoire entraîne une concentration et une accumulation des eaux de pluie, induisant des risques d'inondations). Le projet proposé est construit sur pieux : l'espace sous les constructions est une surface absorbante et respirante.

Conclusion :

Si des écarts au SOL sont présents dans ce projet, les différents paramètres énoncés dans ce cadre 7 justifient, à notre sens, leur logique et leur raison d'être, au vu de tous les essais et contraintes qui ont été intégrées dans le projet. » ;

Mesures de publicité

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

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 23/08/2023 au 13/09/2023 que les réclamations et observation pouvaient être envoyées au Collège communal du 30/08/2023 au 13/09/2023, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite et qu'elle a été clôturée sans remarque, ni observation le 13/09/2023 ;

Avis extérieurs

Considérant que le(s) Service(s) ou Commission(s) visé(s) ci-après – a – ont – été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) : L'Inasep pour la gestion des eaux, la CCATM pour avis concernant les écarts, SWDE pour raccordement aux eaux de distribution, Ores pour raccordement au réseau électrique, SPW- cours d'eau non navigables pour proximité du Burnot, l'AWAP pour bien situé sur une carte archéologique, SPW- DNF pour proximité d'un site classé zone Natura 2000 ;

Considérant l'avis de la CCATM ne nous est pas parvenu, il est dès lors réputé favorable ;

Considérant l'avis favorable sous condition de l'INASEP consulté le 17/08/2023 et reçu le 05/09/2023 et libellé comme suit :

« CONCLUSION DE L'INASEP

STATUT DE L'AVIS : Favorable sous condition

Condition : Chaque SEI devra avoir une capacité de 5 équivalents-habitants.

Chaque SEI devra avoir une capacité de 5 équivalents-habitants.

OBLIGATIONS/CONSEILS/INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

Obligation(s) :

Utiliser un système d'épuration individuelle agréé (liste des SEIs agréées en région wallonne).

Introduire une déclaration environnementale en lien avec le SEI.

Etablir un contrat d'entretien pour le SEI.

Intégrer le SEI dans la Gestion Publique de l'Assainissement Autonome (GPAA).

Respecter les conditions intégrales et sectorielles relatives aux SEIs.

Vu que le maître d'ouvrage souhaite réutiliser l'eau de la citerne pour un usage domestique, il ne pourra y avoir de jonction physique entre le circuit alternatif (eau de la citerne) et le circuit d'eau de distribution et ce, conformément à l'article D.182 §3 du Code de l'Eau. Le but de cette séparation est de protéger de toute pollution/contamination le réseau de distribution d'eau potable.

Obtenir une autorisation de rejet auprès du gestionnaire du cours, en l'occurrence la DCENN – SPW (Direction de Namur).

Conseil(s) - Information(s) :

L'ensemble des équipements posés dans le cadre de la gestion des eaux du projet devront être entretenus en bon père de famille et selon les conseils/recommandations du concepteur/fournisseur de l'équipement.

S'agissant d'un nouveau bâtiment nécessitant un raccordement à la distribution d'eau, le maître d'ouvrage devra faire certifier son bien par un certificateur dans le cadre de CERTIBEAU. <https://www.certibeau.be/fr> »

Considérant l'avis favorable de la SWDE consulté le 17/08/2023 et reçu le 07/09/2023 et libellé comme suit : *« L'alimentation du projet pourra se faire sans pose de nouvelle conduite, ceci à la condition qu'aucune modification, élargissement ou amélioration de voirie n'intervienne avant les demandes de raccordement.*

A titre indicatif, je vous informe que la pression de service est de 6,8 bars. Celle-ci étant supérieure à 5 bars, il convient de conseiller aux propriétaires de protéger leur installation intérieure au moyen d'un réducteur de pression adéquat.

Dans ces conditions, la SWDE certifie que dans le cadre du projet tel que présenté, elle n'a pas d'imposition particulière en matière d'équipement en eau. »

Considérant l'avis d'ORES consulté le 17/08/2023 et reçu le 28/08/2023 et libellé comme suit :

« Considérant l'avis défavorable émis par le SPW-Administration des Routes/ du Département Nature et Forêts/ du SPW-Voies Navigables, SPW-Département de la Ruralité/ du Service Technique

Provincial, Cellule GISER consulté le 06/07/2017, reçu le 06/07/2017 et libellé comme suit : « (...) le projet soumis tombe sous la réglementation de la viabilisation. (...) l'Intercommunale ORES ASSETS, gestionnaire du réseau de distribution, pourra, sur base de son étude de viabilisation, imposer la mise à disposition d'un emplacement (parcelle de 6m x 6m) en vue d'y établir une cabine de distribution. »

Considérant l'avis favorable du SPW - service des cours d'eau non navigables consultés le 17/08/2023 et réceptionné le 30/08/2023 et libellé comme suit :

« En vertu des articles D.33 à D.54/1 du Code de l'Eau constituant le livre II du Code de l'Environnement ainsi que de la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable du 23 décembre 2021, et en vertu de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 04/03/2021 adoptant la cartographie de l'aléa inondation par débordement de cours d'eau du sous bassin hydrographique de la Meuse amont (MB du 24/03/2021), nous vous informons que la parcelle concernée par la demande ne se situe pas dans la zone d'aléa d'inondation, par débordement de cours d'eau.

Dès lors, mon service émet un avis favorable pour le projet tel que présenté.

Le Service Public de Wallonie ne pourra être tenu pour responsable des éventuels dégâts qui pourraient survenir, dus à des conditions exceptionnelles et/ou imprévisibles. »

Considérant que l'avis de l'Awap ne nous est pas parvenu et est donc réputé favorable ;

Considérant que l'avis de la DNF consulté le 12/10/2023 et réceptionné le 16/11/2023 est favorable sous certaines conditions (voir annexe) ;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué ne nous est pas parvenu et est réputé favorable ;

Prorogation

Considérant que le délai de décision imparti au Collège pour statuer sur la présente demande a été prorogée de 30 jours, conformément à l'article D.IV.46 du CoDT, pour introduction importante de nouveaux dossiers de demandes de permis d'urbanisme et autres entre septembre et octobre ;

Avis du Collège communal

Considérant l'avis émis par le Collège communal en sa séance du 22/11/2023 et transmis au Fonctionnaire délégué pour avis simple, lequel dispose d'un délai de 35 jours à dater de la réception de la demande d'avis ;

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 22/11/2023 est réputé favorable car il ne nous est pas parvenu ;

Motivation

Considérant que l'annonce de projet n'a produit aucune remarque concernant le projet ;

Considérant les différents services sollicités n'émettent aucune objection au projet présenté ;

Considérant la motivation de l'auteur du projet concernant les écarts sollicités au schéma d'orientation local tend à prouver que le projet a été conçu et optimisé afin de répondre au mieux aux normes actuelles d'intégration, de respect de son environnement et dans un esprit de développement durable ;

Considérant que dès lors les écarts sollicités au schéma d'orientation local sont acceptables ;

Considérant l'implantation du projet, son intégration dans son environnement bâti et non-bâti, le respect du schéma de développement communal, les options environnementales choisies par l'auteur du projet ;

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,

DECIDE :

Art. 1 : de délivrer le permis d'urbanisme dont objet aux conditions de respecter l'avis de l'INASEP.

Art. 2 : de transmettre cette décision au demandeur, à l'architecte et au Fonctionnaire délégué.

Lc(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 04 janvier 2024,

POUR LE COLLEGE :

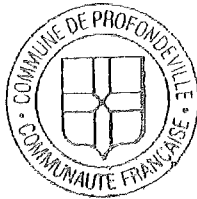
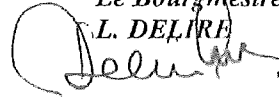
*La Directrice générale f.f.,
J. DESDEMOUSTIER*

*Le Bourgmestre,
L. DELIRE*

**POUR EXTRAIT CONFORME,
PROFONDEVILLE, le 08/01/2024**

*Le Directeur général,
F. GOOSSE*

*Le Bourgmestre,
L. 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.

URBANISME

AVIS D'ANNONCE DE PROJET

Le Collège communal fait savoir qu'en vertu du Code de Développement Territorial, il est saisi d'une demande de permis d'urbanisme.

Le demandeur est la **sprl CL REAL ESTATE**, représentée par **Madame Sarah LEVAQUE**, ayant ses bureaux Chaussée de Dinant 1448 à 5100 Wépion.

Le terrain concerné est situé Route de Floreffe, 10 à 5170 Profondeville et cadastré division 1, section C n°365G, 365N, 365P, 365R, 365S.

Le projet est de type : **construction de deux immeubles de six appartements chacun, démolition de bâtiments et abattage d'arbres.**

Le projet est soumis à annonce de projet conformément à l'Art. R.IV.40-2. § 1er du CoDT : « Outre les cas prévus à l'article D.IV.40, alinéa 3, sont soumises à une annonce de projet les demandes (...) de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, (...) construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ».

De plus, le projet est en écart à la densité orientée par le Schéma de développement communal.

Le dossier peut être consulté, uniquement sur rendez-vous (à prendre au 081/42.02.45), durant les jours ouvrables du mardi au vendredi de 8h30 à 12h et du mardi au jeudi de 13h à 15h45 à l'adresse suivante : Administration communale, Service urbanisme, Chaussée de Dinant 2, 5170 Profondeville.

Des explications sur le projet peuvent être obtenues auprès du service urbanisme par téléphone : 081/42.02.45, mail : urbanisme@profondeville.be (en reprenant la référence CL REAL ESTATE 26/2023), dont le bureau se trouve à l'administration communale dont adresse ci-dessus.

Le présent avis est affiché pour une période de trois semaines soit du 11/04/2023 au 02/05/2023.

Les réclamations et observations écrites sont à envoyer du au 18/04/2023 au 02/05/2023 collège communal :

- par courrier ordinaire à l'adresse suivante : PROFONDEVILLE, Chaussée de Dinant 2 à 5170 Profondeville ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme@profondeville.be.

Fait à Profondeville, le 03 avril 2023

Le Directeur général,

F. GOOSSE

Pour le Collège :



Le Bourgmestre,


L. DELIRE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLÈGE COMMUNAL

Séance du 08 novembre 2023



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.

OBJET : Prorogation de 30 jours du délai de prise de décision relative au PU 54/2023 - PRIGNEAUX .

Le Collège communal, Huis-clos

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;
Vu l'article L1123-23, 1° du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;
Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;
Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par Madame Olivia PRIGNEAUX demeurant Rue Joseph Boccart, 21 à 5070 FOSSES-LA-VILLE pour un bien sis à RIVIERE rue des Béguines et cadastré section A n°130;
Attendu que le projet vise : la construction de 4 habitations en matériaux écologiques et bioclimatiques
Considérant que le dossier de demande de permis d'urbanisme porte les références suivantes :
-Registre permis d'urbanisme n°54/2023 ;
-Référence urbanisme :F0113/92101/UCO/2023/63/230998

Procédure :

Considérant l'envoi de l'accusé de réception de la demande complète au demandeur, à l'auteur de projet et au Fonctionnaire délégué, en date du 17/08/2023;
Considérant que les délais de rigueur déterminés par l'article D.IV.46 du CoDT pour prendre la décision, calculés à compter du jour de l'envoi de l'accusé de réception, sont fixés à 115 jours ;
Considérant que le projet a fait l'objet d'une annonce de projet du 23/08/2023 au 13/09/2023;
Considérant les différents avis sollicités et reçus dans le cadre de la procédure ;
Considérant le nombre importants de dossiers de demande de permis d'urbanisme dans le courant des mois de septembre et d'octobre ;
Considérant que selon ce même article : « Les délais de 30, 75 ou 115 jours peuvent être prorogés de trente jours par le collège communal » et que « la décision de prorogation est envoyée, selon les cas, dans le délai de 30, 75 ou 115 jours, au demandeur, à son auteur de projet et au Fonctionnaire délégué » ;
Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué doit être sollicité; que celui-ci dispose d'un délai de 35 jours;
Considérant que la décision du Collège communal doit être transmise au plus tard le 11/12/2023 au demandeur, au Fonctionnaire délégué, à l'Architecte;
Considérant qu'il est dans l'intérêt du demandeur que le Collège communal reste l'autorité compétente ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir un délai supplémentaire afin d'inscrire le dossier à l'ordre du jour du Collège communal, de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué, de rédiger et transmettre la décision ;
Pour les motifs repris ci-dessus ;

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : de proroger de trente jours le délai de prise de décision fixé initialement à 115 jours relatif à la demande de

Séance du Collège communal du 08-11-2023 - N° 56.Prorogation de 30 jours du délai de prise de décision relative au PU 54/2023 - PRIGNEAUX .

permis d'urbanisme de Madame Prigneaux Olivia pour un bien situé à 5170 RIVIERE Rue des Béguines et cadastré section A n°130.

Article 2 : d'envoyer cette décision au demandeur, l'auteur de projet et au Fonctionnaire délégué, conformément à l'article D.IV.46 du CoDT.

Ainsi fait et délibéré en séance à Profondeville, les jour, mois et an que dessus.

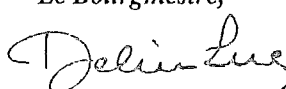
PAR LE COLLÈGE COMMUNAL

Le Directeur Général,
F. GOOSSE

Le Bourgmestre,
L. DELIRE

Le Directeur Général,
F. GOOSSE

POUR COPIE CONFORME,

Le Bourgmestre,

L. DELIRE

Profondeville, le 17 août 2023

Madame Prigneaux Olivia
Rue Joseph-Boccart, S.-St-L., 21
5070 FOSSES-LA-VILLE

Agent traitant : Wouters Manon
Tel : 081/42.02.45
Email : urbanisme@profondeville.be
Nos réf. : 54/2023

ANNEXE 18

ACCUSE DE RECEPTION D'UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME
(Art. D.IV.33 du Code du Développement Territorial)

Nom, prénom du ou des demandeurs : Madame Prigneaux Olivia

Nom, prénom de l'auteur de projet : Madame VANDERMEEREN Odile

Objet de la demande : **4 Habitations en matériaux écologiques et bioclimatiques**

Adresse et références cadastrales du terrain concerné par le projet :

Rue des Béguines à 5170 Rivière

Division 3, section A numéro 130

Date du récépissé ou de la réception du dossier envoyé : 15/06/2023

Date du récépissé ou de la réception des pièces manquantes : 08/08/2023

Référence du dossier : **PU n°54/2023**

Madame,

Par la présente nous vous informons que votre dossier de demande de permis d'urbanisme **est déclaré complet.**

L'avis des services ou commissions qui suivent est sollicité et devra être transmis dans les 30 jours (excepté l'avis du service incendie qui est transmis dans les 45 jours) :

- INASEP
- CCATM
- SWDE
- Ores
- DGO3 - Département de la Ruralité et des Cours d'Eau
- AWaP

Le dossier **est soumis à annonce de projet.**

Le dossier est soumis à l'avis du fonctionnaire délégué.

Le dossier ne comporte pas de demande de création, de modification ou de suppression de la voirie communale ni de modification du plan d'alignement.

Le délai endéans lequel la décision doit être envoyée est de 115 jours.

Ce délai est prolongé lorsque l'enquête publique ou l'annonce de projet est réalisé pendant la période du 16 juillet au 15 août et du 24 décembre au 1er janvier et lorsque le dernier jour de l'enquête publique ou de la période durant laquelle les observations et réclamations peuvent être envoyées au collège communal en cas d'affichage est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal.

Ce délai est prorogé du délai utilisé pour l'obtention de l'accord définitif relatif à la voirie communale et le cas échéant, de l'adoption de l'arrêté relatif au plan d'alignement.

Dans le cas présent, le délai correspondant à votre dossier n'est pas prolongé pour les raisons évoquées ci-dessus.

Ce délai peut être prorogé de trente jours maximum par le collège communal.

En vertu de l'article D.68 du Code de l'environnement, et compte tenu des critères visés à l'article D.66 du Code de l'Environnement, le Collège communal considère que la demande ne nécessite pas d'étude d'incidences.

Considérant, au vu de la notice et des plans annexés à la demande, que ce projet n'aura pas d'incidences probable directe et indirecte notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

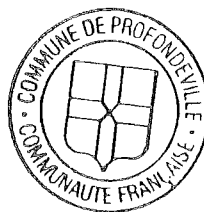
Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'est, dès lors, pas nécessaire de réaliser une étude d'incidences.

Nous vous souhaitons une bonne réception de la présente et nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur général,

F. GOOSSE

Pour le Collège



Le Bourgmestre,

L. DELIRE

Art. D.IV.47

§1er. Lorsque le collège communal n'a pas envoyé sa décision au demandeur dans les délais visés aux articles D.IV.46 et D.IV.62, §3, alinéa 2 et §4, alinéa 4 et qu'il n'a pas sollicité l'avis obligatoire ou facultatif du fonctionnaire délégué, le fonctionnaire délégué est saisi de la demande.

Le fonctionnaire délégué envoie sa décision simultanément au demandeur et au collège communal dans les quarante jours à dater du jour suivant le terme du délai imparti au collège communal pour envoyer sa décision. Il envoie une copie de la décision à l'auteur de projet. Ce délai est prorogé de quarante jours si des mesures

particulières de publicité doivent être effectuées ou si des avis doivent être sollicités. Le fonctionnaire délégué envoie la décision de prorogation dans le délai de quarante jours simultanément au demandeur et au collège communal. Il envoie une copie de la décision de prorogation à l'auteur de projet.

À défaut de l'envoi de la décision du fonctionnaire délégué au demandeur dans le délai imparti, le permis est réputé refusé ou le certificat d'urbanisme n°2 est réputé défavorable et le Gouvernement est saisi de la demande.

§2. Lorsque le collège communal n'a pas envoyé sa décision au demandeur dans les délais visés aux articles D.IV.46 et D.IV.62, §3, alinéa 2 et §4, alinéa 4, la proposition de décision contenue dans l'avis exprès du fonctionnaire délégué vaut décision. Celle-ci est envoyée par le fonctionnaire délégué simultanément au demandeur et au collège communal dans les trente jours à dater du jour suivant le terme du délai imparti au collège communal pour envoyer sa décision. Le fonctionnaire délégué envoie une copie de la décision à l'auteur de projet.

À défaut de l'envoi de la décision du fonctionnaire délégué au demandeur dans le délai imparti, le Gouvernement est saisi de la demande.

§3. Lorsque le collège communal n'a pas envoyé sa décision dans les délais visés aux articles D.IV.46 et D.IV.62, §3, alinéa 2 et §4, alinéa 4 et que le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé son avis obligatoire ou facultatif dans le délai visé à l'article D.IV.39, §1er, le permis est réputé refusé ou le certificat d'urbanisme n°2 est réputé défavorable et le Gouvernement est saisi de la demande.

§4. Lorsque le collège communal n'a pas envoyé sa décision au demandeur dans le délai imparti, il lui restitue le montant perçu au titre de frais de dossier.



PROFONDEVILLE
COULEURS NATURE

Profondeville, le 09/11/2023

Madame Prigneaux Olivia
Rue Joseph-Boccart, S.-St-L. 21
5070 FOSSES-LA-VILLE

Agent traitant : Wouters Manon/CL
Tél. : 081/42.02.45- Email : urbanisme@profondeville.be

N/réf : PB : 54/2023

Objet : votre demande de permis d'urbanisme relative au bien sis à Rivière, Rue des Béguines ,
section 3e division, Rivière, section A n° 130 .

RECOMMANDÉ

Madame ,

Le Collège Communal, en sa séance du 08/11/2023, a examiné le dossier dont objet et au vu des éléments constitutifs, a décidé de proroger son délai de prise de décision de 30 jours.

Vous trouverez, en pièce jointe, copie de la délibération dont objet.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

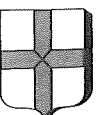
POUR LE COLLEGE :

Le Directeur Général,

F. GOOSSE

Le Bourgmestre,

L. DELIRE





Profondeville, le 23/11/2023

PROFONDEVILLE
COULEURS NATURE

Madame Prigneaux Olivia
Rue Joseph-Boccart, S.-St-L. 21
5070 FOSSES-LA-VILLE

Agent traitant : Wouters Manon
Tél. : 081/42.02.45- Email : urbanisme@profondeville.be

N/réf : PB : 54/2023

Objet : votre demande d'urbanisme relative au bien sis à Rivière, Rue des Béguines, section 3e division, Rivière, section A n° 130 .

RECOMMANDÉ

Madame,

Par la présente, et conformément à l'article D.IV.38, du Code du Développement Territorial (CoDT), nous vous informons que, par courrier du 23/11/2023 :

- nous sollicitons l'avis du Fonctionnaire délégué sur votre demande de permis d'urbanisme.

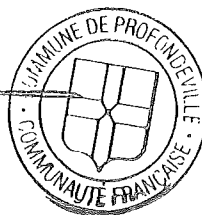
Le Fonctionnaire délégué envoie sa décision sur la demande de dérogation ou son avis dans les trente-cinq jours de la demande du Collège Communal ; passé ce délai, la décision ou l'avis est réputé favorable.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

POUR LE COLLEGE :

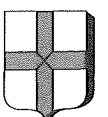
La Directrice Générale f.f.,

J. DESDEMOUSTIER



Le Bourgmestre,

L. DELIRE
L. DELIRE



Profondeville, le 05 juillet 2023



Madame Prigneaux Olivia
Rue Joseph-Boccart, S.-St-L., 21
5070 FOSSES-LA-VILLE

Agent traitant : Wouters Manon
Tel : 081/42.02.45
Email : urbanisme@profondeville.be
Nos réf. : 54/2023

ANNEXE 17

RELEVÉ DES PIÈCES MANQUANTES - PERMIS D'URBANISME
(Art. D.IV.33 du Code du Développement Territorial)

Nom, prénom du ou des demandeurs : Madame Prigneaux Olivia

Nom, prénom de l'auteur de projet : Madame VANDERMEEREN Odile

Objet de la demande : **4 Habitations en matériaux écologiques et bioclimatiques**

Adresse et références cadastrales du terrain concerné par le projet :

Rue des Béguines à 5170 Rivière

Division 3, section A numéro 130

Date du récépissé ou de la réception du dossier envoyé : 15/06/2023

Madame,

Par la présente, nous vous informons, que votre dossier de demande de permis d'urbanisme déposé en nos bureaux est incomplet.

Les pièces et éléments suivants sont manquants :

- Il est souhaitable de fournir des images de projections 3D de l'ensemble du projet ;
- Le projet s'implante sur les parcelles A 130 et A 131, elles doivent apparaître toutes les deux dans la demande de permis, nous pourrions dans ces conditions additionner les deux superficies pour considérer qu'il n'y a pas d'écart au schéma de développement communal sur le principe de densité ;
- Le projet se situe en zone de construction ouverte et semi ouverte au Schéma d'orientation locale dont il faut tenir compte lors de la rédaction de votre dossier administratif, il faudra donc justifier au cadre 7 de l'annexe 4 les écarts concernant les matériaux de parement et de toiture (par extension justifier le fait qu'elle soit à toit plat), la distance par rapport aux limites latérales entre les

- constructions ainsi que les limites mitoyennes, justifier la hauteur des bâtiments, justifier de l'étage qui n'est pas en toiture (voir document concernant les prescriptions urbanistiques en annexe);
- le gîte, le(s) atelier(s), le local vélos doivent apparaître dans les plans s'ils font partie de la demande ;

Documents complémentaires jugés indispensables à la compréhension du projet :

- 7 exemplaires des annexes administratives dûment signées
- 9 copies de jeu de plans dûment signés
- 1 copie électronique de votre dossier complet à nous envoyer par lien téléchargeable

La procédure recommencera à la date de réception de ces pièces.

Le demandeur dispose jusqu'au **02/01/2024** (délai de **180** jours) pour compléter la demande, à défaut, la demande est déclarée irrecevable. Toute demande qualifiée d'incomplète à deux reprises est déclarée irrecevable.

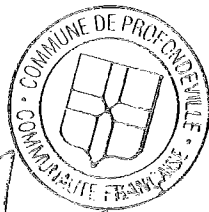
Dans l'attente de recevoir les documents demandés, nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre considération distinguée.

Profondeville, le 05 juillet 2023

Le Directeur général,

F. GOOSSE

POUR LE COLLEGE :



Le Bourgmestre,

L. DELIRE

Extrait du Code du Développement Territorial

Art. R.IV.26-3.

Moyennant accord préalable de l'autorité compétente, le demandeur peut produire les plans à une autre échelle que celles arrêtées.

À titre exceptionnel, l'autorité compétente peut solliciter la production de documents complémentaires si ceux-ci sont indispensables à la compréhension du projet. Ces documents complémentaires sont mentionnés dans le relevé des pièces manquantes visé à l'article D.IV.33, alinéa 1er, 2°.

Le nombre d'exemplaires à fournir est fixé dans les annexes 1 à 11 visées à l'article R.IV.26-1.

Lorsque l'autorité compétente sollicite des exemplaires supplémentaires auprès du demandeur, elle le mentionne dans le relevé des pièces manquantes visé à l'article D.IV.33, alinéa 1er, 2°. Le nombre de ces exemplaires complémentaires ne peut dépasser celui des avis à solliciter. L'autorité compétente peut demander l'exemplaire supplémentaire sur support informatique en précisant le format du fichier y relatif.



PROFONDEVILLE
COULEURS NATURE

Profondeville, le 17 août 2023

Madame Prigneaux Olivia
Rue Joseph-Boccart, S.-St-L., 21
5070 FOSSES-LA-VILLE

Agent traitant : Wouters Manon
Tél. : 081/42.02.45
Email : urbanisme@profondeville.be

Objet : Affichage relatif à l'annonce de projet de votre dossier de demande de permis d'urbanisme, pour la parcelle de terrain située à 5170Rivière, Rue des Béguines et cadastrée Division 3, section A n°130.

Madame,

Conformément à l'article D.VIII.6 du Code du Développement Territorial, nous vous saurions gré de bien vouloir **afficher** le document ci-joint (annexe 25) et ce **pour le 23/08/2023 jusqu'au 13/09/2023 inclus**.

Cet avis d'affichage sera placé, en bordure du domaine public au niveau de la voirie principale.

Nous vous rappelons également que le non-respect de cette disposition entraîne immédiatement la caducité de l'enquête publique. A cette fin, nous vous invitons à nous transmettre une photo datée de l'affichage effectué.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, et vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

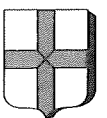
Le Directeur général,

F. GOOSSE

POUR LE COLLEGE :

Le Bourgmestre,

L.DELIRE



Profondeville, le 17 août 2023

Madame Prigneaux Olivia
Rue Joseph-Boccart, S.-St-L., 21
5070 FOSSES-LA-VILLE

Agent traitant : Wouters Manon

Nos réfs : 54/2023

04036103-DC

Réf. : 874-1/54/2023/ Rivière

Objet : Redevance relative à l'instruction de votre dossier de demande de Permis d'Urbanisme CODT avec architecte, mesures de publicité, avis du Fonctionnaire délégué, et avis extérieurs à Rivière, Rue des Béguines

Madame,

Afin de poursuivre la procédure d'instruction du dossier dont objet, nous vous invitons, en vertu de la délibération du Conseil Communal du 11 décembre 2022, approuvée par la tutelle le 27 décembre 2022 et publiée le 29 décembre 2022 à verser la somme de 720,00 € au compte Belfius de l'Administration Communale n° BE91 0910 0053 8276 avec la mention « dossier d'urbanisme n°54/2023 ».

Veuillez agréer, Madame, l'assurance de notre considération distinguée.

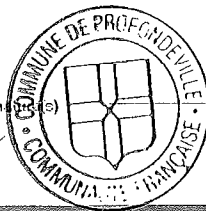
Le Directeur général,

POUR LE COLLEGE :

Le Bourgmestre,

E. GOOSSE

Signature(s)



L. DELIRE

ORDRE DE VIREMENT

02



Si complété à la main, n'indiquer qu'une seule MAJUSCULE ou un seul chiffre noir (ou bleu) par case

Date d'exécution souhaitée dans le futur

FAIT le 27-09-23

Montant

EUR

CENT

720,00

Compte donneur d'ordre (IBAN)

Nom et adresse donneur d'ordre

Compte bénéficiaire (IBAN)

BE91 0910 0053 8276

IC bénéficiaire

GKCCBEBB

Nom et adresse bénéficiaire

ADM. COM. PROFONDEVILLE
CHAUSSEE DE DINANT 2
5170 PROFONDEVILLE

Communication

PB 54/2023 - Prigneaux



Agent traitant : Wouters Manon
Tél. : 081/42.02.45
Email : urbanisme@profondeville.be

**Extrait du registre aux délibérations du Collège Communal
Séance du 04/01/2024**

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. ;
DESDEMOUSTIER Julie, Directrice Générale f.f.,
GOOSSE F., Directeur Général.

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

Registre permis d'urbanisme n° 54/2023

Référence urbanisme : F0113/92101/UCO/2023/63/2340998

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 Madame Prigneaux Olivia demeurant rue Joseph-Boccart, S.-St-L. 21 à 5070 Fosses la ville a introduit une demande de permis d'urbanisme n°54/2023 ayant trait à un terrain sis à 5170 Rivière Rue des Béguines et cadastré Division 3, section A n°130.

Vu l'avis préalable rendu par le collège communal en sa séance du 28 septembre 2022 ;

Projet

Attendu que le projet vise la construction de 4 habitations en matériaux écologiques et bioclimatiques. Le projet comprend 2 maisons de type T4 (3 chambres), 1 maison de type T5 (4 chambres), 1 maison T0 de 3 chambres avec 1 atelier et 1 gîte ; le projet propose la création d'une bande de parking indépendante de la rue en vue de désencombrer la voirie ainsi qu'un local vélo commun aux 4 logements ; la proposition de construire les habitations en demi-niveaux pour tenir compte de la pente. Les toits plats seront végétalisés. Les habitats sont construits sur pieux et cela constitue un impact limité sur la perméabilisation des sols. ;

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

« Le projet comprend :
2 maisons de type T4 (3 chambres),
1 maison de type T5 (4 chambres) ,
1 maison T0 de 3 chambres
avec 1 atelier et 1 gîte.

L'aménagement et le positionnement des habitats a été travaillé afin de prendre en compte l'environnement et les enjeux climatiques actuels, de prendre en compte la pente et le paysage, de prendre en compte du contexte, la circulation, la mobilité et le voisinage.

L'objectif est de proposer un projet d'habitats respectueux du contexte, de l'environnement, et ayant le moins d'impact possible sur l'écosystème naturel, tout en offrant sur la commune de Rivière et de Profondeville de nouveaux habitats performants du point de vue énergétique, accessibles, et bien situés en terme de mobilité.

Le projet propose la création d'une bande/zone de parking indépendante de la rue en vue de désencombrer la voirie : les accès sont créés dans le talus surmonté d'un replat, profitant ainsi du relief existant. Le projet prévoit 2 emplacements de parking par logement. Des chemins piétons sont proposés afin d'accéder au rocher d'escalade de la Grotte du Bois Laiterie. Ces chemins rejoignent le muret existant situé tout en haut de la première parcelle, qui forme un deuxième replat en haut de parcelle. Les grands arbres sont préservés par l'implantation et le contexte arboré sera renforcé par la plantation d'arbres, de haies, de zone de graminées, de nouveaux arbres, et par la stabilisation par des plantations du talus existant.

Les habitats T4a, T4b et T5 se situeront en partie supérieure du terrain : tout le système d'égouttage, de récupération des eaux de pluie, de lagunage et d'infiltration se déploie entre chaque habitat et la limite de 3mètres par rapport à la voirie.

La proposition de construire les habitations en demi-niveaux tient compte de la pente.

Le terrain sera légèrement terrassé avec des murets de soutènement, comme on peut le voir pour les habitations de toute la rue des Béguines, côté pente. Les terres de terrassement seront utilisées pour l'aménagement de nouveaux talus projetés et pour le remplissage des cloisons intérieures des habitations.

Les toits plats seront végétalisés et les habitats sont construits sur pieux : cela constitue un impact limité sur la perméabilisation des sols.

Un lagunage vertical en partie intermédiaire a été dimensionné ; il s'intègre dans une zone tampon végétalisée qui jouera un rôle sur le ruissellement de l'eau de surface et également une limite visuelle et acoustique entre la rue des Béguines, la route de Floreffe, et les habitations projetées. Le projet comprend une citerne tampon au niveau de chaque habitation, et le bassin d'infiltration a été dimensionné avec un coefficient de sécurité. L'option de prévoir des rejets dans le ruisseau du Burnot est une proposition de dernier recours, à organiser avec le gestionnaire, pour envisager tous les scénarios possibles, mais cela reste une sou-pape de sécurité car, comme dit ci-avant, le système est dimensionné à la hausse.

L'étude bioclimatique permet de montrer que les grandes ouvertures vers le Sud, en créant des jardins d'hiver, permet un apport de chauffage intéressant, renforcé par l'utilisation de matériaux aux propriétés d'inertie thermique et de déphasage tels que la terre, les enduits en terre et le pisé.

Les matériaux recensés dans la rue, tels que la pierre, seront utilisés pour les murets de soutènement, pour la création d'escalier d'accès. Les murs des maisons seront isolés par des matériaux biosourcés tels que : les isolants à base de chanvre et les isolants à base de pelouse pour une partie du complexe en toiture, et les isolants à base de fibre de bois en vrac insufflée dans des caissons préfabriqués. L'objectif étant de mettre en place un système constructif accessible.

Les façades seront couvertes d'un bardage bois en partie supérieure, et d'un bardage de type composite à finition aluminium en partie inférieure du projet, facilitant l'entretien et la durabilité de la partie des habitations la plus proche du sol et la plus en contact avec des eaux et des éclaboussures. Le choix de couleur pour ce matériau métallique fait écho à un contexte historique : sur la presque-île, une forge occupait les bâtiments en pierre, en contre-bas. Le jeu des deux matériaux se fera en gradation de couleurs nuancées, entre les couleurs gris et rouille, dialoguant avec le paysage de forêts à toutes les saisons. Le projet utilise le langage : bois -métal - pierre.

Le projet se développe sur une parcelle qui totalise 79 ares dont 49 en zone d'habitat au plan de secteur : la création de 4 logements sur un terrain de 49 ares (soit une densité de 8,16 logements/ha) est conforme à la destination prévue par le Schéma de développement communal (la densité prévue par le SDC à cet endroit est de 10 logements à l'hectare, soit 4,9 logements théoriques) et inférieure à la densité présente historiquement dans le quartier (14 logements sur 90 ares côté pair de la rue, soit 15,6 logements/ha).

Le site est situé à 700m d'un pôle scolaire et à 1,6km de la gare, intégralement accessible par des petites voiries et par un Ravel sans dénivelé important ce qui permet un usage combiné marche/train/vélo pour les déplacements quotidiens. Des aménagements sécurisés pour les vélos sont intégrés dans la réflexion de chaque habitat.

Il s'agit donc d'un projet qui tente de concilier une réponse aux besoins en termes de logement d'une part avec les défis environnementaux et de mobilité d'autre part. »

Considérant que le projet prévoit, pour chaque habitation, le placement d'une fosse septique avec rejet dans un lagunage dirigeant les eaux filtrées vers un lit d'infiltration suivant l'étude de percolation, jointe au dossier ;

Considérant que le projet prévoit, pour chaque habitation, une citerne d'eau de pluie de 5000 litres avec un bassin d'orage d'une capacité de 5200 litres et rejet du trop-plein dans le lit d'infiltration ;

Considérant la note explicative et de motivation jointe au projet ;

Considérant que le projet organise son stationnement de la manière suivante : 2 emplacements (8 au total) par logement sur le domaine privé sur la zone servant au lit d'infiltration composée de gravier sur une épaisseur de 80 cm, des emplacements pour les vélos, ainsi qu'un abri à vélos en bois commun aux 4 habitations ;

Procédure

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de Profondeville, dont le récépissé porte la date du 15/06/2023 a fait l'objet, en application de l'article 33 du CoDT, d'un accusé de réception complet le 17/08/2023 ;

Considérant que de cet accusé de réception complet, il en résulte que l'avis du Fonctionnaire est requis, que le délai de procédure est fixé à 115 jours et que la date présumée de décision est fixée au 11/11/2023 ;

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 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 aux motifs suivants : construction de 4 habitations unifamiliales en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant qu'à l'analyse des éléments constituant la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement en lien avec les plans et le projet dans son ensemble, et plus particulièrement son intégration dans son environnement et les solutions pour son éventuel impact, il est apparu (lors de l'analyse du dossier le déclarant complet et recevable) que la demande dont objet ne devait pas être soumise à la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement, car le projet ne présentait, de par sa nature, aucun risque notable sur l'environnement ;

Aspects juridiques

Vu que le bien est situé :

1/ en zone d'habitat 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 ;

2/ en zone 1.6 hameau ou quartier villageois au Schéma de développement communal en vertu de l'article D.II.16 ;

3/ en zone d'habitat ouvert et semi-ouvert dans le périmètre du schéma d'orientation locale (ancien plan communal d'aménagement) n°2 de Rivière approuvé par Arrêté Royal du 10/09/1969, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

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 4368 m² soit un potentiel théorique de +/- 4,4 logements ;

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

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

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa fort d'inondation par débordement ;

Considérant que la parcelle se trouve dans un périmètre de moins de 100 mètres d'une zone Natura 2000 ;

Considérant que la parcelle est concernée par la carte archéologique ;

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

Ecarts

Considérant que le projet s'écarte des prescriptions urbanistiques du Schéma d'orientation local en ce qui a trait aux :

- limites latérales
- hauteur sous corniche
- toitures plates
- matériaux de toiture et de parement

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, justifient les écarts sollicités :

« Le projet se situe en zone de construction ouverte et semi-ouverte au Schéma d'orientation locale.

Informations préalables :

- Une demande d'avis préalable a été déposée et a reçu un avis favorable le 28 septembre 2022.

- Tous les documents de la demande d'avis préalable et de la demande de permis se trouvent dans le lien internet suivant :

https://drive.google.com/drive/folders/1eJEXJ28MP1viWRBuacMJT6CKofozsC1o?usp=drive_link

Préambule

Le projet, présent objet de la demande de permis, a été élaboré, adapté, modifié et recadré selon les objectifs suivants :

- respecter les normes et réglementations en vigueur : ces normes et réglementations constituent un ensemble de paramètres sur lesquels le projet a été travaillé, façonné, à travers différents essais, options et adaptations pour respecter :

. le Schéma de Structure Communal de 2012 (SSC)

. la réglementation PEB

. la réglementation et les règles techniques de constructions pour des stations d'épuration individuelles (SEI) en respect de la zone d'assainissement (PASH - zone autonome)

. le code civil

. les règles de l'art de la construction

. les autres réglementations en vigueur

- respecter les principes de développement durable :

. appliquer les principes d'architecture bioclimatique

. limiter les besoins énergétiques

. prendre en compte la nature environnante et les arbres présents sur le terrain

. générer un impact limité sur l'utilisation des ressources de construction et la création de déchets

. générer un impact limité sur le relief et sur l'imperméabilisation des sols

. offrir des habitats confortables, accessibles et connectés aux réseaux de mobilité

. proposer des liens avec les activités touristiques et économiques de la commune

Données

La pente du terrain est en moyenne de 30%.

L'habitat T5 est constitué de 4 chambres (surface totale : 179 m²)

Les habitat T4a et T4b sont constitués de 3 chambres (surface totale pour chacun : 133,60 m²)

L'habitat T0 est constitué de 3 chambres (surface totale : 134,58 m²)

Un arbre central est le seul arbre notable du point de vue de sa taille et de son âge.

Le terrain total des parcelles A130 et A131 est de 79 ares dont 49 ares en zone d'habitat au plan de secteur.

Densité autorisée de 10 logements/ha.

Le projet propose 4 habitats.

Introduction

<https://www.profondewille.be/documents/urbanisme/ssc-prof-rapport-non-techniquecomplet.pdf>

Le Schéma de structure communal datant de 2012, nous propose des analyses et nous indique des pistes à suivre qui sont les suivantes :

De manière générale, pour Rivière :

- intégrer les activités touristiques

- maîtriser l'urbanisation

- sécuriser la traversée du village

Pour la parcelle du projet, en zone "Habiter le versant" :

- intégrer le bâti dans la pente

- contrôler le végétal pour éviter les fermetures visuelles

Le projet est en zone

"Hameau et quartier villageois (1.6)

Les quartiers villageois désignent les zones urbanisées qui constituent les villages de Lesve, de Bois-de-Villers et de Lustin entourant les centres. Les hameaux, quant à eux, sont identifiés dans les centres des petits villages de Rivière, Arbre et Besinne. Le bâti se caractérise par un mélange d'habitat ancien et de constructions plus récentes, tandis que la mixité est aussi perceptible au niveau des fonctions.

Il s'agira d'y :

- maîtriser l'urbanisation, pour conserver leurs spécificités et leur ambiance particulière ;
- organiser la structure urbanistique pour éviter une trop grande homogénéité ;
- préserver les qualités urbanistiques des centres de hameaux ;
- maintenir une mixité fonctionnelle rurale.

Densité : maximum 10 logements/ha."

Respect des paramètres énoncés plus haut et logique d'implantation des habitats :

. Concernant le retrait/recul par rapport à la rue

Le projet a suivi les contraintes techniques et urbanistiques suivantes :

- afin de créer 2 places de parking par habitat et de ne pas encombrer la rue des Béguines, le projet inclut des rampes d'accès et des zones de stationnement directement incluses à l'intérieur de la parcelle, tout en utilisant le dénivelé et les zones de "replat" du relief existant ; cela permet de ne générer qu'une très légère modification du relief. De cette manière, l'ambiance particulière de la rue des Béguines est préservée au maximum car elle n'est pas encombrée de places de stationnement.

- afin de créer les stations d'épuration individuelles et les massifs d'infiltrations nécessaires pour cette zone d'épuration autonome, les prescriptions techniques (voir sous-dossier "test d'infiltration" et ses annexes techniques) ont été suivies : il est notamment indiqué qu'un recul par rapport à la rue de 3 mètres est nécessaire. Les dimensionnements des différentes cuves et citernes ont été reportées en plan et leur encombrement a été pris en compte pour l'implantation des habitats.

Ces paramètres techniques, urbanistiques et réglementaires ont guidé l'implantation des habitats en retrait de 20 mètres par rapport à la limite de la rue des Béguines. (Le SOL indique une zone de recul de 5 mètres minimum).

. Concernant la toiture plate des habitats projetés

Ce retrait de 20 mètres, dans un terrain en forte pente, implique que les habitats projetés prennent de la hauteur et que leur niveau d'implantation se situe au-dessus du niveau d'implantation des anciennes constructions existantes.

Etant donné

- que le niveau de faite de toiture du bâti voisin le plus proche se situe à +7.88 m par rapport à un niveau fixe 0.00 de la rue des Béguines,

- et que le niveau d'implantation des habitats projetés se situent déjà (pour les raisons expliquées ci-avant) à +6.44 par rapport à ce même niveau fixe 0.00 de la rue des Béguines,

le choix du projet s'est porté sur un habitat à toit plat, sur 2 étages en escalier, incluant un décalage de l'étage supérieur, pour s'insérer au mieux dans le relief et dans le contexte du terrain: ce choix a pour but de limiter l'effet plus massif qu'aurait une construction "droite" avec une toiture à deux versants, partant d'un niveau d'implantation +6.44. En effet, nous avons esquissé et évalué qu'en créant un étage dans une toiture à versant, le niveau sous-corniche aurait été plus élevé (+12.50 au lieu de +11.00 projeté) et le niveau de faite aurait été également plus élevé (+14.50 au lieu du niveau de +13.75 projeté).

D'un point de vue visuel, depuis la rue des Béguines, on peut dire que c'est le niveau d'acrotère (+11.00) du premier étage qui constitue le niveau haut, puisque le second étage est en retrait. Si on ajoute le recul de 20 mètres des habitats, c'est surtout la nouvelle végétation projetée et les nouveaux murets de pierres qui seront présents visuellement pour le passant, depuis la rue des Béguines.

. Par ailleurs, le choix de la toiture plate est justifiée également pour y aménager une toiture verte et ainsi réguler, filtrer et réutiliser les eaux de pluie.

. Concernant la hauteur des constructions :

La hauteur sous plafond intérieure du premier étage est de 2m40, ce qui constitue un minimum pour des pièces intérieures, des chambres et du logement. En coupe technique, toutes les couches constructions sont détaillées pour obtenir les performances énergétique et acoustique, ainsi que pour proposer un système structurel fonctionnel. Sur base de ces nécessités techniques, les coupes sont dessinées et donnent le niveau fini des acrotères.

Par rapport au sol non remblayé, le niveau de l'acrotère du premier étage se situe à +4.39m.

(Le SOL indique une hauteur maximum de 5m).

Comme décrit dans le paragraphe précédent, le deuxième étage est situé en retrait et constitue un gabarit plus petit que lors d'une construction avec une toiture en pente.

. Concernant les distances par rapport aux limites latérales

La parcelle est divisée en 4 parties égales pour chaque habitation, après avoir enlevé une bande pour préserver un accès au rocher d'escalade et pour préserver le grand arbre central. Les largeurs de chaque sous-parcelle découlent de ce travail et de ces recherches d'intégration des éléments du SSC (cités en introduction).

Les surfaces des logements (énoncées plus haut dans les données de base) permettent d'offrir du logement à toutes sortes de cellules familiales : des parents et leurs enfants, des parents avec leurs enfants et les grands-parents, des collocations, des familles monoparentales, etc.

Les surfaces énoncées sont des surfaces moyennes pour ce type de logement et les dimensions en largeur et en longueur découlent de ce qui suit :

- du relief et de la forte pente (plus le bâtiment sera long et étroit, perpendiculairement à la pente, et plus la hauteur d'acrotère sera élevée ; plus le bâtiment est horizontal à la pente, c'est-à-dire en suivant la direction des courbes de niveaux, moins la hauteur d'acrotère sera élevée)

- de la volonté d'offrir des terrasses vers l'arrière, de regarder vers la vallée, mais aussi d'éviter d'avoir de grandes ouvertures vers les voisins,

- de la volonté d'ouvrir les façades vers le Sud pour augmenter les apports solaires, et ce, en présentant une longue façade vers l'arrière,

- les surfaces au sol occupées sont comprises entre 95 m² (T4a, T4b et To) et 130 m² (T5)

- le mode de construction a été conçu selon une nouvelle méthode de caissons préfabriqués en atelier qui peuvent être montés par un groupe de personnes limité (en mode DIY) et ce afin d'offrir une solution économique et rendre l'accès aux constructions durables au plus large public possible ;

en suivant la modulation des caissons (élaborés sur base des dimensions standards des matériaux, chevrons, panneaux, transport sur camion, etc.), les largeurs d'implantation sont comprises entre 9,16 mètres (T4, T4b) et 12,16 mètres (T5 et To)

En suivant ces paramètres :

- le T4a se situe à 4 mètres de la limite mitoyenne ;

- la distance entre le T4a et le T5 est de 6 mètres ;

la distance entre le T5 et le T4b est de 14 mètres (l'arbre central est ainsi préservé et un accès au rocher d'escalade du Bois Laiterie est proposé) ;

- la distance entre le T4b et le To est de 5,5 mètres.

- la distance entre le T0 et la limite mitoyenne est de 24 mètres (la présence du Rocher du Burnot est également un paramètre d'implantation sur le terrain) ;

Chacun des habitats inclut une palissade en bois et des brises-vues pour éviter les vues chez le voisin.

. Concernant les matériaux

Les pierres sont utilisées pour les murets, les escaliers et les murs contre-terre. Ce matériau fait écho aux bâtisses présentes à front de la rue de Béguines et sur le site du Moulin (voir le reportage photo).

Dès lors qu'on s'élève et que les habitations projetées viennent s'implanter à 20 mètres de recul et à 6m40 par rapport au niveau de la rue des Béguines, le choix des matériaux s'oriente vers un univers à part, plus léger que la pierre, alliant le bois et le métal aluminium, dans les mêmes couleurs de teintes brunes et rouilles, entre le rouge et le brun. Les habitats se rapprochent de la forêt dont la couleur des arbres passe des verts printaniers aux couleurs automnales puis hivernales. Le gris de la pierre reste dédié aux éléments de fondations, proches du sol. Les teintes boisées et chaleureuses sont dédiées aux habitats.

Les habitats sont construits sur pilotis et leur structure est une ossature en bois : les parements en bois et en alucobond constituent un poids limité (contrairement à de la brique ou à la pierre) ; cette option permet de réaliser l'ensemble sur pieux et de limiter l'impact sur le terrain et sur le relief.

Les garde-corps et corniches sont de couleur noir et gris anthracite foncé.

La finition métal aluminium au couleur de type acier-corten rappelle le passé historique de la forge en contre-bas.

Le choix des pilotis : comme énoncé en préambule, de manière générale, le projet propose des options qui ont pour objectif de limiter au maximum l'impact sur la nature, sur l'utilisation des ressources terrestres et, par lien de cause à effet, sur notre société et notre activité humaine :

- en limitant la transformation du relief du terrain,

- en limitant "la bétonisation" du terrain (une bétonisation excessive du territoire entraîne une concentration et une accumulation des eaux de pluie, induisant des risques d'inondations). Le projet proposé est construit sur pieux : l'espace sous les constructions est une surface absorbante et respirante.

Conclusion :

Si des écarts au SOL sont présents dans ce projet, les différents paramètres énoncés dans ce cadre 7 justifient, à notre sens, leur logique et leur raison d'être, au vu de tous les essais et contraintes qui ont été intégrées dans le projet. » ;

Mesures de publicité

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

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 23/08/2023 au 13/09/2023 que les réclamations et observation pouvaient être envoyées au Collège communal du 30/08/2023 au 13/09/2023, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite et qu'elle a été clôturée sans remarque, ni observation le 13/09/2023 ;

Avis extérieurs

Considérant que le(s) Service(s) ou Commission(s) visé(s) ci-après – a – ont – été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) : L'Inasep pour la gestion des eaux, la CCATM pour avis concernant les écarts, SWDE pour raccordement aux eaux de distribution, Ores pour raccordement au réseau électrique, SPW- cours d'eau non navigables pour proximité du Burnot, l'AWAP pour bien situé sur une carte archéologique, SPW- DNF pour proximité d'un site classé zone Natura 2000 ;

Considérant l'avis de la CCATM ne nous est pas parvenu, il est dès lors réputé favorable ;

Considérant l'avis favorable sous condition de l'INASEP consulté le 17/08/2023 et reçu le 05/09/2023 et libellé comme suit :

« CONCLUSION DE L'INASEP

STATUT DE L'AVIS : Favorable sous condition

Condition : Chaque SEI devra avoir une capacité de 5 équivalents-habitants.

Chaque SEI devra avoir une capacité de 5 équivalents-habitants.

OBLIGATIONS/CONSEILS/INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

Obligation(s) :

Utiliser un système d'épuration individuelle agréé (liste des SEIs agréées en région wallonne).

Introduire une déclaration environnementale en lien avec le SEI.

Etablir un contrat d'entretien pour le SEI.

Intégrer le SEI dans la Gestion Publique de l'Assainissement Autonome (GPAA).

Respecter les conditions intégrales et sectorielles relatives aux SEIs.

Vu que le maître d'ouvrage souhaite réutiliser l'eau de la citerne pour un usage domestique, il ne pourra y avoir de jonction physique entre le circuit alternatif (eau de la citerne) et le circuit d'eau de distribution et ce, conformément à l'article D.182 §3 du Code de l'Eau. Le but de cette séparation est de protéger de toute pollution/contamination le réseau de distribution d'eau potable.

Obtenir une autorisation de rejet auprès du gestionnaire du cours, en l'occurrence la DCENN – SPW (Direction de Namur).

Conseil(s) - Information(s) :

L'ensemble des équipements posés dans le cadre de la gestion des eaux du projet devront être entretenus en bon père de famille et selon les conseils/recommandations du concepteur/fournisseur de l'équipement.

S'agissant d'un nouveau bâtiment nécessitant un raccordement à la distribution d'eau, le maître d'ouvrage devra faire certifier son bien par un certificateur dans le cadre de CERTIBEAU. <https://www.certibEAU.be/fr> »

Considérant l'avis favorable de la SWDE consulté le 17/08/2023 et reçu le 07/09/2023 et libellé comme suit : *« L'alimentation du projet pourra se faire sans pose de nouvelle conduite, ceci à la condition qu'aucune modification, élargissement ou amélioration de voirie n'intervienne avant les demandes de raccordement.*

A titre indicatif, je vous informe que la pression de service est de 6,8 bars. Celle-ci étant supérieure à 5 bars, il convient de conseiller aux propriétaires de protéger leur installation intérieure au moyen d'un réducteur de pression adéquat.

Dans ces conditions, la SWDE certifie que dans le cadre du projet tel que présenté, elle n'a pas d'imposition particulière en matière d'équipement en eau. »

Considérant l'avis d'ORES consulté le 17/08/2023 et reçu le 28/08/2023 et libellé comme suit :

« Considérant l'avis défavorable émis par le SPW-Administration des Routes/ du Département Nature et Forêts/ du SPW-Voies Navigables, SPW-Département de la Ruralité/ du Service Technique

Provincial, Cellule GISER consulté le 06/07/2017, reçu le 06/07/2017 et libellé comme suit : « (...) le projet soumis tombe sous la réglementation de la viabilisation. (...) l'Intercommunale ORES ASSETS, gestionnaire du réseau de distribution, pourra, sur base de son étude de viabilisation, imposer la mise à disposition d'un emplacement (parcelle de 6m x 6m) en vue d'y établir une cabine de distribution. »

Considérant l'avis favorable du SPW - service des cours d'eau non navigables consultés le 17/08/2023 et réceptionné le 30/08/2023 et libellé comme suit :

« En vertu des articles D.33 à D.54/1 du Code de l'Eau constituant le livre II du Code de l'Environnement ainsi que de la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable du 23 décembre 2021, et en vertu de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 04/03/2021 adoptant la cartographie de l'aléa inondation par débordement de cours d'eau du sous bassin hydrographique de la Meuse amont (MB du 24/03/2021), nous vous informons que la parcelle concernée par la demande ne se situe pas dans la zone d'aléa d'inondation, par débordement de cours d'eau.

Dès lors, mon service émet un avis favorable pour le projet tel que présenté.

Le Service Public de Wallonie ne pourra être tenu pour responsable des éventuels dégâts qui pourraient survenir, dus à des conditions exceptionnelles et/ou imprévisibles. »

Considérant que l'avis de l'Awap ne nous est pas parvenu et est donc réputé favorable ;

Considérant que l'avis de la DNF consulté le 12/10/2023 et réceptionné le 16/11/2023 est favorable sous certaines conditions (voir annexe) ;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué ne nous est pas parvenu et est réputé favorable ;

Prorogation

Considérant que le délai de décision impartit au Collège pour statuer sur la présente demande a été prorogée de 30 jours, conformément à l'article D.IV.46 du CoDT, pour introduction importante de nouveaux dossiers de demandes de permis d'urbanisme et autres entre septembre et octobre ;

Avis du Collège communal

Considérant l'avis émis par le Collège communal en sa séance du 22/11/2023 et transmis au Fonctionnaire délégué pour avis simple, lequel dispose d'un délai de 35 jours à dater de la réception de la demande d'avis ;

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 22/11/2023 est réputé favorable car il ne nous est pas parvenu ;

Motivation

Considérant que l'annonce de projet n'a produit aucune remarque concernant le projet ;

Considérant les différents services sollicités n'émettent aucune objection au projet présenté ;

Considérant la motivation de l'auteur du projet concernant les écarts sollicités au schéma d'orientation local tend à prouver que le projet a été conçu et optimisé afin de répondre au mieux aux normes actuelles d'intégration, de respect de son environnement et dans un esprit de développement durable ;

Considérant que dès lors les écarts sollicités au schéma d'orientation local sont acceptables ;

Considérant l'implantation du projet, son intégration dans son environnement bâti et non-bâti, le respect du schéma de développement communal, les options environnementales choisies par l'auteur du projet ;

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,

DECIDE :

Art. 1 : de délivrer le permis d'urbanisme dont objet aux conditions de respecter l'avis de l'INASEP.

Art. 2 : de transmettre cette décision au demandeur, à l'architecte et au Fonctionnaire délégué.

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 04 janvier 2024,

POUR LE COLLEGE :

*La Directrice générale f.f.,
J. DESDEMOUSTIER*

*Le Bourgmestre,
L. DELIRE*

**POUR EXTRAIT CONFORME,
PROFONDEVILLE, le 08/01/2024**

*Le Directeur général,
F. GOOSSE*

*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.



PROFONDEVILLE
COULEURS NATURE

Profondeville, le 08 janvier 2024

Madame Prigneaux Olivia
Rue Joseph-Boccart, S.-St-L. 21
5070 FOSSES-LA-VILLE

Nos réf. : 54/2023

Agent traitant : Wouters Manon

Tél : 081/42.02.45

Email : urbanisme@profondeville.be

Objet : Attestation urbanistique relative à votre dossier de demande de permis d'urbanisme n°54/2023, pour la parcelle de terrain située à 5170Rivière, Rue des Béguines et cadastrée Division 3, section A n°130.

Madame,

A la suite de l'octroi du permis d'urbanisme n°54/2023 par le Collège communal en sa séance du 04/01/2024, les adresses attribuées pour la construction de 4 habitations en matériaux écologiques et bioclimatiques sont :

- Pour l'habitat T4a : **Rue des Béguines, 23**
- Pour l'habitat T5 : **Rue des Béguines, 24**
- Pour l'habitat T4b : **Rue des Béguines, 25**
- Pour l'habitat T0 : **Rue des Béguines, 26**

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de notre considération distinguée.

Par le Collège,

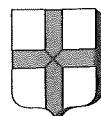
Le Directeur général,

F. GOOSSE



Le Bourgmestre,

L. DELIRE





PROFONDEVILLE
COULEURS NATURE

Profondeville, le 08 janvier 2024

Madame Prigneaux Olivia
Rue Joseph-Boccart, S.-St-L. 21
5070 FOSSES-LA-VILLE

Nos réf. : 54/2023
Agent traitant : Wouters Manon
Tél : 081/42.02.45
Email : urbanisme@profondeville.be

Objet : Communication de la décision du Collège Communal - Art. D.IV.46 du Code du Développement Territorial – relative à votre dossier de demande de permis d’urbanisme n°54/2023, pour la parcelle de terrain située à 5170 Rivière, Rue des Béguines et cadastrée Division 3, section A n°130.

Madame,

Conformément aux dispositions de l'article D.IV.46 du Code du Développement Territorial, le Collège communal, a le plaisir de vous annoncer qu'il a décidé, en sa séance du 04 janvier 2024, de vous octroyer le permis d'urbanisme de constructions groupées cité en objet.

Nous notifions ce jour notre décision au fonctionnaire délégué et transmettons une copie à votre architecte.

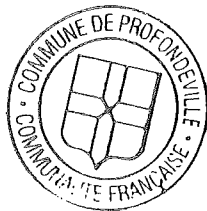
Le Fonctionnaire délégué de l'administration Régionale de l'Urbanisme dispose d'un délai légal de 30 jours pour éventuellement introduire un recours contre ladite décision, délai calculé à partir de la réception de la présente décision.

Veillez agréer, Madame, l'expression de notre considération distinguée.

Par le Collège,

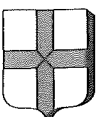
Le Directeur Général,

F. GOOSSE



Le Bourgmestre,

L. DELIRE
L. DELIRE



Lorsque vous êtes en possession d'un permis d'urbanisme, voici les démarches à effectuer par les titulaires : ATTENTION si une des étapes n'a pas été remplie, un arrêt des travaux vous sera signifié par le Collège Communal.

1° Afficher le permis sur le terrain en bordure de voirie (document A3)

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.

2° faire procéder à l'état des lieux de voirie

1) 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.

2) À 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.

3° 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.

Il est rappelé que les travaux 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. 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.

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.

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.

5° 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 ou par mail à l'adresse : administration@commune-profondeville.be).

Le contrôle du réseau d'égouttage devra être sollicité par le demandeur auprès de notre Administration avant remblayage (Mr. R DE SNERCK tél. 081/42.02.43 ou Mr DEMANET tél : 081/42.02.41).

6° prendre en charge les frais de tous raccordements, extensions et modifications à apporter aux réseaux de distribution d'eau, électricité et télédistribution.

