

**Wallonie**

## **DECISION**

### **OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLEGE COMMUNAL**

**Dossier N° 874.1.2020.77****Réf. Urbanisme : F0113/92087/UCO/2020/97//2123674****Le Collège communal,**

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Attendu que la demande de \_\_\_\_\_ demeurant à \_\_\_\_\_  
ise la transformation d'une grange en habitation sur le bien sis Rue Sous l'Eglise  
à 5640 METTET - cadastré Division 2 section C n°476F ;

Attendu que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural et dans le périmètre d'intérêt  
culturel, historique ou esthétique au sens de l'article D.II.25 et D.II.21 du CoDT ;

Attendu qu'il n'existe pas pour le bien concerné de Schéma d'Orientation Local, ni de permis  
d'urbanisation approuvés ;

Vu le récépissé de dépôt d'une demande de permis d'urbanisme daté du 22 juillet 2020 ;

Considérant qu'en date du 11 août 2020, le Collège communal a transmis l'annexe 17 relative aux  
pièces manquantes ;

Vu les pièces manquantes introduites en date du 20 août 2020 ;

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code,  
d'un accusé de réception transmis en date du 9 septembre 2020 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 - D.IV.18 du Code, la demande ne requiert pas l'avis du  
Fonctionnaire délégué ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Namur adopté par l'Arrêté de l'Exécutif Régional wallon du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- du schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 19 décembre 2013 et entré en vigueur le 25 juin 2014 ;

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

\* **AIEM - Eau**; que son avis transmis en date du 21 septembre 2020 est favorable ;

Que son avis est libellé comme suit :

*"Suite à votre demande en date du 10 septembre 2020, et pour autant que celle-ci se rapporte à un logement unifamilial ou un immeuble à appartements, nous portons à votre connaissance que la voirie longeant le terrain dont référence susmentionnée **est équipée à la distribution d'eau**.*

*Un emplacement adéquat pour installer notre compteur d'eau est à prévoir.*

*Pour information : tout raccordement au réseau est pris en charge par le propriétaire suivant la réglementation en vigueur (Se référer à la fiche technique procédure « Implantation du raccordement »).*

Nous attirons également l'attention sur les articles ci-après du règlement de distribution d'eau :

*Art. 20. Approvisionnement alternatif ou complémentaire.*

*En cas d'approvisionnement par une ressource alternative ou complémentaire à l'eau distribuée par canalisations, l'abonné assure une séparation complète, sans jonction physique, des deux circuits d'approvisionnement.*

*Article D.182, § 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau.*

*Art. 21. Réalisation des travaux.*

*A la réalisation des travaux, l'installateur doit :*

- *s'assurer de la conformité du matériel avant leur mise en place;*
- *placer des dispositifs de protection contre le retour d'eau agréé par le distributeur;*
- *appliquer toutes les règles de l'art définies par les normes et les documents techniques du bâtiment, soudures de raccords, joints (attention aux graisses et filasses...), choix des revêtements, amarrages, etc.;*
- *procéder aux opérations de nettoyage, de désinfection et de rinçage avant mise à disposition des installations."*

\* **ORES - Electricité**; que son avis transmis en date du 2 octobre 2020 est favorable ;

Que son avis est libellé comme suit :

*"La présente fait suite à votre courrier (et ses annexes) du 7 septembre 2020, reçu le 10, lequel a retenu toute notre attention.*

*Nous vous informons que l'infrastructure existante du réseau de distribution d'électricité permet d'alimenter le bien dont question ci-dessus à raison de l'accès à la puissance standard de 10kVA.*

*Cependant, au-delà de cet accès à la puissance, l'infrastructure existante pourra être renforcée en fonction du résultat d'une étude qui prendra en considération la/les puissances électriques qui seront communiquées dans les demandes de raccordement à introduire par le/les utilisateurs."*



\* **INASEP - Egouttage**; que son avis transmis en date du 1er octobre 2020 est **favorable sous condition** que la fosse septique respecte les conditions imposées par le Code de l'Eau ("toutes eaux", by-passable et d'une capacité de min. 3m<sup>3</sup>). Au besoin, le maître d'ouvrage devra procéder au changement de cet équipement.

Considérant que le bâtiment à transformer est une grange en pierres composée d'un rez + 1 étage partiellement engagé dans une toiture à deux versants implantée parallèlement à la voirie ;

Considérant que la grange s'implante au niveau d'un ancien corps de ferme avec plusieurs dépendances; que ces dépendances sont désormais séparées en plusieurs lots, une servitude de passage d'une largeur de 3.65m permettant l'accès aux différents lots;

Considérant que le projet vise à transformer la grange en habitation unifamiliale ;

Considérant que le rez-de-chaussée est composé d'un hall d'entrée, d'un WC, d'une buanderie et d'une grande pièce de vie composée d'un séjour, salle à manger et cuisine ouverte ;

Considérant qu'à l'étage, 3 chambres et une salle de bain sont aménagées ;

Considérant que la façade latérale droite du bâtiment est fortement dégradée suite à la démolition d'un bâtiment attenant cette dernière;

Que le projet vise la démolition et reconstruction de ce mur ;

Considérant qu'au niveau des ouvertures en façade avant, le projet préserve les baies existantes et en agrandit certaines ;

Considérant que les interventions au niveau des ouvertures permettent d'apporter la luminosité nécessaire dans le logement;

Considérant qu'au niveau de l'entrée du logement et de la baie située au niveau de l'escalier intérieur, un encadrement saillant en métal noir permet de marquer ces éléments ;

Considérant que des fenêtres de toit sont également créées pour éclairer les pièces de l'étage;

Considérant qu'au niveau des matériaux, la pierre existante est préservée; Qu'un bardage en bois ajouré peint en noir habille le mur reconstruit, les châssis étant en PVC gris anthracite avec un encadrement métallique noir mat et les descentes d'eau et gouttières sont en zinc;

Considérant que la nouvelle toiture est en tuile plate de ton noir;

Considérant que le logement créé respecte le Code wallon du logement et de l'habitat durable en ce qui concerne les critères :

- la stabilité;
- l'étanchéité;
- les installations électriques et de gaz;
- la ventilation;
- l'éclairage naturel;
- l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;

Considérant que deux emplacements de parking sont créés sur la parcelle de manière à permettre le stationnement sur le domaine privé ;

Considérant que le projet n'aura aucun impact sur le paysage bâti et non bâti (impact visuel à grande échelle) ;

Considérant que l'utilisation d'un bardage en bois noir, les encadrements débordant en métal noir ainsi que l'utilisation de châssis de ton anthracite apportent une touche moderne à l'ensemble bâti contrastant avec les moellons anciens des parements ;

Considérant que le projet contribue au bon aménagement des lieux et préserve le cadre bâti en conservant les matériaux existants;

Considérant que le projet préserve le patrimoine existant ;

Considérant que le projet ne met pas en péril la destination de la zone et qu'il est compatible avec le voisinage ;

Pour les motifs précités,

### **Décide :**

Article 1 : Le permis d'urbanisme sollicité par \_\_\_\_\_ demeurant à \_\_\_\_\_ pour la transformation d'une grange en habitation sur le bien sis Rue Sous l'Eglise à 5640 METTET - cadastré Division 2 section C n°476F **est octroyé** sous réserve de l'application par un tiers de l'exercice de son droit de recours.

Les titulaires du permis devront :

- 1° respecter les plans approuvés ;
- 2° affecter un emplacement en accord avec l'AIEM pouvant recevoir le compteur d'eau ;
- 3° placer une fosse septique "toutes eaux", by-passable et d'une capacité de min. 3m<sup>3</sup> ;
- 4° exécuter les travaux sous réserve du droit des tiers ;

Article 2 : La présente proposition de décision vaut décision en application de l'article D.IV.47, §2 du Code.

Article 3 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

A Mettet, le 17 novembre 2020 ;

**Séance du 16 novembre 2020**

**Par le Collège**

**La Directrice Générale,**

  
**L. DEPLANQUE**



**Pour Le Bourgmestre,  
L'Echevine déléguée,**

  
**F. LEGLISE**



## 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.

### EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

#### Art. D.IV.98

L'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du

projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat.

Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 dont il n'est pas l'auteur.

### **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.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du Code du développement territorial.