



Ville de Durbuy

Concerne : 2022/0186

voirannexe

Agent traitant :

Veronique Rensonnet

Service urbanisme

☎ 086/219.82601.

Administration Communale

☒ Basse Cour, 13
6940 DURBUY

☎ 086/219.811 (général)

Fax 086/219.838

www.durbuy.be

Jours et heures d'ouverture

-Lundi au vendredi
de 09 H. à 12 H.

-Mercredi, également
de 13 H. à 16 H 30 pour les cartes
d'identité

-Samedi
de 09 H. à 12 H – uniquement
pour le Service Population – Etat
civil.

**En cette période COVID,
UNIQUEMENT sur
rendez-vous
vous devez téléphoner
au 086/219.811
(9h00-12h00
et 13h00-17h00)**

Monsieur
B. ADAM

Rue du Colonel Vanderpeere 5

6940

Durbuy

Madame, Monsieur,

Par la présente, vous trouverez ci-joint la décision de Notre Collège communal concernant le permis d'urbanisme en annexe.

Nos services restent à votre entière disposition les jours ouvrables de 9 à 12 heures pour tout renseignement complémentaire.

Vous souhaitant bonne réception, nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

PAR LE COLLEGE COMMUNAL,

Le Directeur général,

Olivier BRISBOIS

Le Bourgmestre,

Philippe BONTEMPS





Ville de Durbuy

Basse Cour 13
B-6940 Barvaux s/O.
086/219.811
Fax travaux: 086/219.891
www.durbuy.be



Wallonie

OCTROI DU PERMIS PAR LE COLLEGE COMMUNAL

Le Collège communal de DURBUY,

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

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

Vu le dossier relatif à la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame RAMBOER - GEMIN Joeri, Lekedorpstraat 106 - 8600 Leke, visant à obtenir l'autorisation de construction d'une seconde résidence sur un terrain situé Warre 6 – 6941 Durbuy, y cadastré DURBUY- 10ème division section D parcelle 233 G ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 02/01/2023 et le numéro 2022/0186;

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1er du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1er du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que le bien est situé en zone agricole au plan de secteur avec périmètre d'intérêt paysager de Marche-La Roche adopté par Exécutif Régional Wallon du 26/03/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est soumis au GRU - RGBSR "Tohogne et Warre" ;

Considérant que le bien fait partie du lotissement "Albert Rychter" délivré en date du 04/06/1966, modifié les 30/10/1972 et 19/01/1977 et modifié par permis d'urbanisation le 28/02/2022 ;

Considérant que le bien n'est pas repris au PASH (Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique) (arrêté du Gouvernement wallon en date du 27/07/2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 02/12/2005) ; Considérant que le projet prévoit le placement d'une micro-station d'épuration avec rejet des eaux épurées et de pluie vers le fond de la parcelle ;

Considérant la présence d'une vue remarquable à proximité ;

Considérant la proximité d'une zone Naturel 2000 - BE34003 "Vallée de l'Ourthe entre Hotton et Barvaux" ;

Considérant que le bien est concerné par la carte archéologique ;

Attendu que l'enquête ouverte du 13/01/2023 au 27/01/2023 a fait apparaître 4 observations recevables ;

Considérant que ces observations portent sur :

- la situation du bien en zone agricole ;

- l'urgence climatique ;

- la fonction de seconde résidence ;

- l'artificialisation des sols ;

- le non respect du R.G.B.S.R. ;

- l'intérêt paysager ;

- la gestion des eaux épurées et pluviales ;

- la disparition de zone boisée ;

Vu la dérogation au plan de secteur (zone agricole) & aux prescriptions du lotissement portant sur le volume principal et les matériaux ;

Considérant que l'lotissement initial et modifié était la bien avant l'entrée en vigueur des plans de secteur ; que le mécanisme dérogatoire peut donc être appliqué (article D.IV.77 du CODT) ;

Considérant que cette parcelle n'a jamais été destinée à l'activité agricole ;

Considérant que la fonction de seconde résidence n'est pas un motif valable de refus ; que si le bien est loué comme hébergement touristique il devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour changement de destination ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une station d'épuration et d'une citerne d'eau de pluie ;

Considérant que le projet propose une intégration paysagère harmonieuse tout en tenant compte du caractère végétalisé du terrain ;

Considérant que les normes les plus restrictives sont appliquées ;

Considérant que les écarts demandés ne remettent pas en cause les options fondamentales du permis d'urbanisation ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire Délégué a été sollicité en date du 08/02/2023 reçu en date du 14/03/2023 et libellé comme suit:

... "Considérant que la demande déroge à la zone agricole au Plan de secteur ;

Considérant que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative du Guide Régional d'Urbanisme pour les motifs suivants :

- Débordement et éléments saillants en toiture ;
- Matériaux de parement : moellons en soubassement, bardage bois ajouré vertical de teinte naturelle (gris patiné, brun) ;
- Rapport façade/pignon ;
- Hauteur sous gouttière limitée à 1 niveau en façade avant (2,75m) ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 alinéa 2 à une enquête publique ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code.

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 13/01/2023 au 27/01/2023 et qu'il ressort 4 observations ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- Situation du bien en zone agricole ;
- Urgence climatique ;
- Fonction de seconde résidence ;
- Artificialisation des sols ;
- Non-respect du RGBSR ;
- Intérêt paysager ;
- Gestion des eaux épurées et pluviales ;
- Disparition de zones boisées ;

Considérant que le Collège communal émet un avis favorable dans son rapport du 30/01/2023 ;

Considérant que le projet est localisé à l'écart de tous noyaux villageois, dans un lotissement d'habitations pavillonnaires de faible gabarit dans un cadre naturel boisé ;

Considérant que le Collège communal répond aux observations émises dans le cadre de l'enquête publique de manière pertinente ;

Considérant que l'ensemble des interventions bâties sont situées dans la zone aedificandi du permis d'urbanisation ; que dès lors, la dérogation à la zone agricole au plan de secteur est acceptable ;

Considérant que le typologie choisie s'inspire du bâti environnant et les tonalités sont locales et neutres en vue paysagère, que la volumétrie est simple et lisible depuis le domaine public ;

Considérant que les modifications du relief envisagées ne compromettent pas les lignes de force du paysage, ni les lignes de force voulues dans le cadre du permis d'urbanisation ;

Article 1er.- Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame RAMBOER - GEMIN Joeri est octroyé à la condition suivante :

DÉCIDE

Après en avoir délibéré,

Pour ces motifs,

Vu le contexte bâti environnant ;

actuel ;

Considérant que le permis de lotir d'origine et ses modifications ont été délivrés avant l'apparition des plans de secteur ; que le dernier permis d'urbanisation modificatif a été octroyé en date du 28/02/2022; que le permis confère à leurs titulaires des droits acquis ; que ce principe est confirmé à l'article D.IV.77 du CODT

...

Mon administration émet un avis défavorable à cette demande.

Vu que la zone agricole n'est pas destinée à être urbanisée, ni à augmenter la densité de population,

sens large et localement ;

Considérant que le projet aurait un impact paysager négatif par l'adjonction de bâti au sein de la zone au

Considérant que le projet de construction ne répond pas à l'article D.II.36 du CODT ;

Considérant l'article D.II.23 du CODT qui indique que la Zone agricole fait partie des zones non-urbanisables ;

Considérant ces éléments.

conforme à la zone.

Le demandeur n'est pas agriculteur et la demande ne concerne pas une activité agricole. Demande non

secteur.

"... La demande concerne la construction d'une habitation en zone agricole d'intérêt paysager au plan de

Considérant que l'avis du SPW - Direction du Développement rural service extérieur de Ciney a été sollicité en date du 15 mars 2023, reçu en date du 28 mars 2023 et rédigé comme suit :

..."

J'octroie la dérogation au plan de secteur et émet un avis favorable sur les écarts sollicités et sur le projet pour autant que l'avis du développement rural du SPW soit sollicité en vertu de l'article R.IV.35-1 du CODT, ses éventuelles conditions/remarques devant être intégrées.

Pour les motifs précités,

Considérant cependant que le projet étant situé en zone agricole au plan de secteur, l'avis de la Direction du développement rural SPW aurait dû être sollicité en vertu de l'article R.IV.35-1 du CODT (consultations obligatoires) ; que les éventuelles remarques/conditions de cette instance devront être intégrées ;

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1^{er}. 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, §1^{er} 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.

Philippe BONTMPS

Le Bourgmestre,



Olivier BRISBOIS

Le Directeur Général,

A DURBUY le 03 avril 2023

L'indication de l'implantation devra être respectée lors de l'érection des bâtiments et ouvrages.

début des travaux.

Article 5.- Préalablement au début du chantier, le demandeur prendra obligatoirement contact avec le Géomètre en charge de la vérification des implantations pour la commune de Durbuy : Arnaud MAQUET - Lohère 4 à 6941 HEYD - 0473/68.94.12 - maquet.arnaud@gmail.com dans les 20 jours calendrier avant le

par d'autres lois ou règlements.

Article 4.- Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés

délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

Article 3.- Le titulaire du permis avertit, par envoi recommandé, le Collège Communal et le Fonctionnaire

fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 2.- Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux

et ce préalablement à l'occupation des lieux.

Les terres excédentaires issues des terrassements devront être évacuées vers un dépôt dûment autorisé,

Le titulaire du permis devra se conformer scrupuleusement au plan joint à la demande.

touristique ne sera accepté.

• la destination du bien sera de la seconde résidence ou de l'habitat privé, aucun hébergement

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.

DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Art. D.IV.73.

Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse au collège communal dans le cas où la demande relevait en première instance du collège communal ou au fonctionnaire délégué dans le cas où la demande relevait du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, il est dressé une déclaration certifiant que :

- 1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient, le cas échéant, être achevés ;
- 2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré.

Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration, selon le cas, contient la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indique en quoi le permis n'a pas été respecté.

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.87

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.86

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.85

§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 1^{er}, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1^{er} 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.

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

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.

§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 1^{er}.

§1^{er}. 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.

Art. D.IV.84

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisme 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.83

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.82

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, §1^{er}, alinéa 3.

Par dérogation aux alinéas 1^{er} et 2, lorsque en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être exécutés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fournis 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, §1^{er}, alinéa 3.

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.

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.

Art. D.IV.81

PÉREMPTION DU PERMIS

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'autour 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.

Art. D.IV.75

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

§1^{er}. 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

RENONCIATION AU PERMIS

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.

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

Le Ministre-Président,

Willy BORSUS

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire,

Carlo DI ANTONIO



IM10010694000003274

Collège communal

Basse Cour, 13

6940 DURBUY

VILLE DE DURBUY
reçu le

28-03-2023

Objet : Avis de la Direction du Développement rural (Nos réf. : DDR/Ciney/2023/0109)

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-après l'avis de la **Direction du Développement rural - Service extérieur de Ciney** relatif au dossier sous références.

Type de permis : permis d'urbanisme
Objet : Construction d'une seconde résidence
Demandeur : **Joeri Ramboer -Gemin**
Localisation du projet : Warre 6 6941 Durbuy
Parcelle(s) cadastrale(s) : Div. 10, Sect. D, n° 233G

AVIS D'IMPLANTATION : AVIS DEFAVORABLE

Motivation de l'avis d'implantation

La demande concerne la construction d'une habitation en zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur.

Le demandeur n'est pas agriculteur et la demande ne concerne pas une activité agricole. Demande non conforme à la zone.

Considérant ces éléments,

Considérant l'article D II 23 du Codt qui indique que la zone agricole fait partie des zones non urbanisables,

Considérant que le projet de construction ne répond pas à l'article D.II 36. du Codt,

Considérant que le projet aurait un impact paysager négatif par l'adjonction de bâti au sein de la zone au sens large et localement,

Vu que la zone agricole n'est pas destinée à être urbanisée, ni à augmenter la densité de population,

Mon administration émet un **avis défavorable** à cette demande.

Je vous salue de bien vouloir transmettre copie du permis délivré.

Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Pour le Directeur Renaud BAIWIR,

Nathalie GRARD
Graduée principale



CONTACT

Département du Développement,
de la Ruralité, des Cours d'Eau et
du Bien-être Animal

SERVICE EXTERIEUR DE CINEY
Direction du Développement rural

Rue des Champs Elysées 12,
5590 Ciney

GESTIONNAIRE DU DOSSIER

Nathalie Grad
083/23 16 93
nathalie.grad@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Vos références et contact :
Demande du 15/03/2023, reçue
le 20/03/2023
Vos réf. 2022/0186
Véronique Rensonnet

Nos références :
DDR/Ciney/2023/0109

ANNEXES : Néant

CADRE LEGAL :

Code du Développement Territorial (CDDT) et Code de l'Environnement

Pour toute réclamation portant sur la qualité de nos services, veuillez introduire une plainte :
<http://www.wallonie.be/fr/introduire-une-plainte-spw>.

Pour toute réclamation portant sur le traitement de votre plainte par le SPW, veuillez contacter
le Médiateur : www.le-mediateur.be.



DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
DIRECTION DU LUXEMBOURG
Place Didier, 45
6700 Arlon
Tél. 063/58.91.11
Fax 063/58.90.44

VILLE DE DURBUY
reçu le

Collège communal
Basse Cour, 13

6940 Durbuy

14 -03- 2023

Vos réf.: 2022/0186

Nos réf.: F0510/83012/UCO/2023/13//2311669

Annexe(s):

Votre contact: Fabris Andréa | 063/589032 | andrea.fabris@spw.wallonie.be

OBJET : Demande de permis d'urbanisme – Avis du Fonctionnaire délégué.

Commune : DURBUY/Tohogne

Projet : Construction d'une seconde résidence

Adresse du bien : Warre 6

Références cadastrales : DURBUY – 10^{ème} DIV - Section D - N° 233 G

Demandeur : Monsieur et Madame Joeri & Tine RAMBOER - GEMIN

AVIS CONFORME DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu la situation juridique de l'objet de la demande et du bien concerné telle que décrite dans ma proposition de décision ;

Considérant que la demande déroge à la Zone agricole au Plan de secteur ;

Considérant que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative du Guide Régional d'Urbanisme pour les motifs suivants :

- Débordements et éléments saillants en toiture ;
- Matériaux de parement : moellons en soubassement, bardage bois ajouré vertical de teinte naturelle (gris patiné, brun) ;
- Rapport façade/pignon ;
- Hauteur sous gouttière limitée à 1 niveau en façade avant (2,75 m) ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 2 à une enquête publique ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code.

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 13/01/2023 au 27/01/2023 et qu'il en ressort 4 observations ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- Situation du bien en zone agricole ;
- Urgence climatique ;
- Fonction de seconde résidence ;
- Artificialisation des sols ;
- Non-respect du RGBSR ;

- Intérêt paysager ;
- Gestion des eaux épurées et pluviales ;
- Disparition de zones boisées ;

Considérant que le Collège communal émet un avis favorable dans son rapport du 30/01/2023 ;

Considérant que le projet est localisé à l'écart de tous noyaux villageois, dans un lotissement d'habitations pavillonnaires de faible gabarit dans un cadre naturel boisé ;

Considérant que le Collège communal répond aux observations émises dans le cadre de l'enquête publique de manière pertinente ;

Considérant que l'ensemble des interventions bâties sont situées dans la zone aedificandi du permis d'urbanisation ; que dès lors, la dérogation à la zone agricole au plan de secteur est acceptable ;

Considérant que la typologie choisie s'inspire du bâti environnant et les tonalités sont locales et neutres en vue paysagère ; que la volumétrie est simple et lisible depuis le domaine public ;

Considérant que les modifications du relief envisagées ne compromettent pas les lignes de force du paysage, ni les lignes de force voulues dans le cadre du permis d'urbanisation ;

Considérant cependant que le projet étant situé en zone agricole au plan de secteur, l'avis de la Direction du développement rural du SPW aurait dû être sollicité en vertu de l'article R.IV.35-1 du CoDT (consultations obligatoires) ; que les éventuelles remarques/conditions de cette instance devront être intégrées ;

Pour les motifs précités,

J'octroie la dérogation au plan de secteur et émets un avis favorable sur les écarts sollicités et sur le projet pour autant que l'avis de la Direction du développement rural du SPW soit sollicité en vertu de l'article R.IV.35-1 du CoDT, ses éventuelles conditions/remarques devant être intégrées.

Les terres excédentaires issues des terrassements devront être évacuées vers un dépôt dûment autorisé, et ce préalablement à l'occupation des lieux. La Commune devra préciser le lieu déterminé à cet effet dans le permis.

Préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme, le Collège communal vérifiera qu'il dispose au niveau des documents graphiques de toutes les données planimétriques et altimétriques lui permettant d'assurer ses obligations définies à l'article D.IV.72 du CoDT qui lui impose avant tout début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes et d'établir un procès-verbal de l'indication sur place de l'implantation à réaliser.

A Arlon, le.....**13 MARS 2023**.....

Le Fonctionnaire délégué,



Vincent DESQUESNES
Directeur

