



Réf.: 1.778.511/Pu n°2019.56/JS/pr

Réf. DGO4: F0610/25084/UCO/2019/64/SM/gd/2081515

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal de Perwez,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) entré en vigueur au 01 juin 2017 ;

Vu le livre ler du Code de l'environnement ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par Monsieur et Madame MOLHANT-BUIS Thierry, rue du Moulin 30 à 4219 Wasseiges pour un bien sis Rue du Mont 116 à 1360 Perwez; cadastré 1 ère division section A parcelle 31 M, et ayant pour objet : la rénovation d'une habitation en ruine;

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 11 octobre 2019 ;

Considérant que la demande semble contenir l'ensemble des pièces et documents énumérés dans le Code ;

Vu la jurisprudence du Conseil d'Etat et notamment son arrêt n° 157.204 du 30 mars 2006, qui précise que d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause;

Vu la Circulaire ministérielle du 1^{er} février 2010 relative à la composition de la demande des permis d'urbanisme qui précise que Le contenu de la demande de permis d'urbanisme ne peut donc être considéré comme une finalité en soi, qui serait indépendante de la qualité, de l'exactitude et de l'utilité de l'information qui est fournie à propos d'un projet précis et d'un environnement précis;

Considérant qu'outre les documents fournis dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme l'autorité communale assistée de ses services dispose d'une perception du terrain qui lui permet d'appréhender de manière circonstanciée les différents aspects de cette demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et ne comprend pas une étude d'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.65 du Code de l'environnement et compte tenu des critères repris au sein de l'annexe III du Code de l'Environnement, il y lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs indiqués ci-après ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a déterminé, eu égard aux critères de sélection pertinents visés à l'annexe III du livre 1 er du Code de l'Environnement et au vu notamment de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement - en tenant compte des résultats des vérifications préliminaires ou des évaluations des incidences sur l'environnement déjà réalisées ; que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement pour les motifs indiqués ci-après ;

Considérant, après analyse complète du dossier, que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, que la population intéressée a pu recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement;

Au vu de l'objet de la demande (la rénovation d'une habitation en ruine), de la notice d'évaluation sur les incidences environnementales et des plans annexés à la demande, ce projet n'aura pas d'incidences probable directe et indirecte notamment sur la population et la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, le bruit, les vibrations, la mobilité, l'énergie, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, le paysage ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs.

Au vu de l'analyse de ses caractéristiques, de sa localisation (Rue du Mont 116 à 1360 Perwez), et de ses impacts potentiels, ce projet n'aura pas d'incidences notables probables sur l'environnement.

En effet, la dimension du projet et sa conception d'ensemble (superficie d'occupation au sol et plancher classique pour ce type de programme - situation existante inchangée), le cumul avec d'autres projets existants ou approuvés (pas d'autres projets connus, le projet étant en zone agricole), l'utilisation des ressources naturelles, en particulier le sol, les terres, l'eau et la biodiversité (consommation liée aux impétrants - utilisation habituelle), la production de déchets (occupation mono-familiale production de déchets domestiques uniquement), la pollution (pas de sources de pollution spécifiques relevées), les nuisances en ce compris pour la santé (pas de sources de nuisances spécifiques relevées), le risque d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné, notamment dus au changement climatique, compte tenu de l'état des connaissances scientifiques (risque minime d'accidents), les risques pour la santé humaine, dus, par exemple, à la contamination de l'eau ou à la pollution atmosphérique (risques minimes), l'utilisation existante et approuvée des terres (situation existante inchangée), la richesse relative (aucun intérêt spécifique relevé), la disponibilité (terrain situé en zone non-urbanisable au plan de secteur), la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone (situation actuelle inchangée), la capacité de charge de l'environnement naturel en tenant compte des zones humides (non concernées par la demande), des forêts (non concernées par la demande), des réserves et parcs naturels (non concernés par la demande), des zones Natura 2000 (non concernées par la demande), des zones à fortes densité de population (non concernées par la demande), des paysages et sites importants du point de vue historique (la demande n'est pas située dans un périmètre protégé en matière de patrimoine), culturel (non concerné par la demande) ou archéologique (non concerné par la demande), l'ampleur et l'étendue spatiale de l'impact, par exemple la zone géographique et l'importance de la population susceptible d'être touchée (densité inchangée), la nature de l'impact (la rénovation d'une habitation en ruine), la nature transfrontalière de l'impact (aucune incidence transfrontalière directe), l'intensité et la complexité de l'impact (incidence marginale et d'approche peu complexe), la probabilité de l'impact (faible), le début de l'impact (impossible à déterminer), sa durée (le permis est valable pendant 5 ans, sauf prorogation éventuelle de deux ans ou phasage), sa fréquence (constante), et sa réversibilité (remise en état possible), le cumul de l'impact avec celui d'autres projets existants ou approuvés (les impacts du projet sont similaires à la situation existante), la possibilité de réduire l'impact de manière efficace (avérée en fonction des éléments repris ci-dessus), permettent de conclure que le-dit projet ne présente en aucune manière de risques d'incidences notables sur l'environnement;

Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de permis d'environnement ;

Considérant que les activités envisagées nécessitent une déclaration environnementale ;

Considérant que l'incidence du projet sur le climat est prise en compte par la législation relative à la performance énergétique des bâtiments ;

Considérant qu'à l'issue de l'analyse posée, le Collège communal confirme que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude incidences ;

Considérant que les permissions administratives en matière d'urbanisme ne préjudicient pas aux droits des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires ; que cette règle doit être rappelée au maître d'ouvrage ;

Considérant que la demande ne se rapporte pas :

 pour la région de langue française, en application du Code wallon du patrimoine, à un site un site archéologique - un monument - un ensemble architectural - inscrit sur la liste de sauvegarde - classé - soumis provisoirement aux effets du classement - figurant sur la liste du

patrimoine immobilier exceptionnel;

- pour la région de langue française, en application du Code wallon du patrimoine, à un bien immobilier-situé dans une zone de protection - repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine - relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région - repris à l'inventaire communal - visé à la carte archéologique et que les actes et travaux projetés impliquent une modification de la structure portante d'un bâtiment antérieur au XXe siècle - visé à la carte archéologique et que les actes et travaux projetés impliquent une modification du sol ou du sous-sol du bien - ;

- pour la région de langue française, en application du Code wallon du patrimoine, à un projet dont la superficie de construction et d'aménagement des abords est égale ou supérieure à un hectare :

à un bien comportant un arbre - arbuste - une haie remarquable;

- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau - l'éboulement d'une paroi rocheuse - le glissement de terrain - le karst - les affaissements miniers - le risque sismique - autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs :

à un bien immobilier situés dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature - d'une réserve naturelle domaniale - d'une réserve naturelle agréée - d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique - d'une zone humide d'intérêt biologique - d'une réserve forestière - visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

à un bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- à la création - modification - d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au

sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

- à un bien dont la localisation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Dyle-Gette approuvé par le Gouvernement wallon le 10 novembre 2005, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome (pas d'égout public); que le maître d'ouvrage devra strictement respecter les conditions liées à cette zone et à cet état de fait;

Considérant que le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'aléa d'inondation, au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par Gouvernement wallon le 10 mars 2016;

Considérant que le schéma de développement du territoire ne s'applique pas à la localisation du projet en vertu de l'article D.II.16 du Code;

Considérant que la Commune de PERWEZ n'est pas sous le régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme visé par l'article D.IV.15 §1 du Code ;

Considérant que la Commune de PERWEZ ne dispose ni d'un Schéma de développement pluricommunal ou communal, ni d'un Guide communal d'urbanisme ;

Considérant que le bien est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :

règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme);

règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à

441 du Guide régional d'urbanisme);

Considérant que le bien est situé sur le territoire communal où le guide régional d'urbanisme ne s'applique pas:

règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR art. 417 à 430 du Guide régional

d'urbanisme) ;

- règlement général sur les zones protégées en matière d'urbanisme (RGB/ZPU art. 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme) ;

Considérant que le bien est situé en Zone agricole au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ adopté par Arrêté Royal du 28/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le projet n'est pas conforme à la destination principale de la zone ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 à une enquête publique pour les motifs suivants : demande impliquant une dérogation au plan de secteur : situation en zone agricole ;

Attendu que l'enquête publique s'est déroulée du 23 octobre 2019 au 06 novembre 2019 et a donné lieu à 2 courriers dont 1 défavorable et 1 favorable ;

-Considérant que le courrier défavorable peut se résumer comme suit :

• Incompatibilité d'un projet de rénovation avec le parc d'éoliennes existant et futur : le bâtiment est situé à 355 mètres de l'éolienne existante la plus proche, ce qui ne respecte pas

le cadre de référence éolien de 2013 (distance minimale de 400 mètres) et la nouvelle éolienne la plus proche (n°4) est située à 70 mètres de la présente habitation en ruine ;

- Incomplétude et manquements au dossier : le dossier ne démontre pas que le puits de captage existant sera acceptable en termes de quantité d'eau mais aussi en termes de qualité. Le résultat du prélèvement réalisé ne semblant pas avoir été fait de manière correcte. La notice d'évaluation sur les incidences environnementales ne semble pas assez détaillée au sujet des impacts du captage actuel voire, si nécessaire du nouveau captage. Idem pour l'impact du projet sur le parc éolien existant et à venir ;
- Situation par rapport au codt et au plan de secteur : le projet est dérogatoire au plan de secteur car situé en zone agricole. L'article D.IV.6 du CoDT permet un mécanisme dérogatoire uniquement si elle est justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé.... Le projet ne semble pas justifier cette dérogation et ne semble pas compatible (au contraire des éoliennes si elles respectent les conditions de l'article D.II.36);

Considérant l'avis FAVORABLE du 30 octobre 2019 de la DGO3 : « Le demandeur n'est pas agriculteur et la demande n'est pas agricole. Le bien existait avant l'entrée en vigueur du plan de secteur. La rénovation de cette maison incendiée et en ruine n'a pas d'incidence sur l'activité et la zone agricoles à cet endroit. Pas d'impact paysager négatif. » ;

Considérant l'avis DEFAVORABLE de la Commission consultative communale et de mobilité (C.C.A.T.M.) en séance du 05 novembre 2019 motivé sur base de l'incompatibilité du projet avec le parc éolien en projet (permis unique en cours au nom de la société Enéco);

Considérant l'avis DEFAVORABLE du Collège communal en séance du 05 décembre 2019 :

Considérant les plans joints à la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet vise à rénover une habitation en ruine en un logement unifamilial ainsi que son volume annexe ;

Considérant que les transformations visent à recréer l'habitation dans son état avant d'avoir été incendiée :

Considérant qu'il s'agit d'une ancienne habitation (entre 1919 et 1931 d'après cadastre) qui a été laissée à l'abandon pendant de nombreuses années et qui a été totalement incendiée en avril 2015 ;

Considérant le rapport de stabilité de la construction existante, démontrant que le bâtiment ne doit pas être démoli ;

Considérant, suivant le dictionnaire LAROUSSE, qu'une habitation est « Immeuble, maison où l'on demeure » ; ce qui n'est manifestement pas le cas du bâtiment sis sur la parcelle en question ;

Considérant, toujours suivant le dictionnaire LAROUSSE, qu'une maison est un « Bâtiment construit pour servir d'habitation aux personnes », un « Local où l'on habite » ;

Considérant, selon cette même source, qu'habiter est définit de la manière suivante : « Avoir son domicile quelque part, y résider de manière relativement permanente, y vivre » ;

Considérant qu'au vu de l'état actuel du bâtiment, il est totalement impossible d'habiter dans le bâtiment existant (pas de toit, pas de fenêtre, vétusté avancée) ; que, dès lors, il ne s'agit manifestement pas d'une habitation ;

Considérant que plus personne n'est domicilié dans ce bâtiment depuis au moins 5 ans (incendie) et au plus +/- 10 ans (cfr photos google streetview qui datent de mai 2009 où l'habitation semble encore occupée);

Considérant que dans l'acte notarié du 27 septembre 2018 relatif à la vente de ce bâtiment, il est mentionné : « une maison d'habitation en état de ruine, avec jardin et bois, d'un ensemble sis rue du Mont 80, cadastré section A n°31M et partie du n°35E, d'une superficie de 19 ares 53 centiares » ;

Considérant l'article D.II.36 du CoDT :

Art. D.II.36. De la zone agricole.

§ 1er. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du

paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique. Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. »

Considérant que les demandeurs ne sont pas agriculteurs ; que le projet est dès lors, dérogatoire au plan de secteur ;

Considérant qu'un mécanisme dérogatoire est possible via l'article D.IV.6 du CoDT :

Art. D.IV.6. Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 6° et 7°.

Considérant que cet article est applicable étant donné que le bâtiment est bien préexistant à l'entrée en vigueur du plan de secteur et qu'il s'agit d'actes et travaux de transformations ;

Considérant que ce mécanisme dérogatoire se doit de respecter les conditions de l'article D.IV.13 du

Art. D.IV.13. Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :

1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;

2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;

3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Considérant que la première condition ne semble pas rencontrée ; qu'au contraire, le bâtiment étant situé en plein milieu d'une plage agricole, le long d'un chemin de remembrement, l'opportunité de le pérenniser en tant que logement ne semble pas démontrée ;

Considérant que la seconde condition ne semble pas non plus rencontrée ;

Considérant, en effet, que la zone agricole permet, notamment :

Art. D.II.36. De la zone agricole.

§ 1er. .

§ 2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :

1° elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement ;

2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. »

Considérant que cet article est complété par l'article R.II.36-2 relatif à l'implantation des éoliennes en zone agricole :

« Art. R.II.36-2. Eoliennes

Le mât des éoliennes visées à l'article D.II.36, §2, alinéa 2 est situé à une distance maximale de mille cinq cent mètre de l'axe des principales infrastructures de communication au sens de l'article R.II.21-1, ou de la limite d'une zone d'activité économique. » ;

Considérant que ces deux conditions sont respectées étant donné que les 7 nouvelles éoliennes en projet sont situées le long de l'autoroute E411, reconnue comme étant une principale infrastructure de communication en vertu de l'article R.II.21 du CoDT et à approximativement maximum 1200 mètres (arrondi à 50 mètres);

Considérant que le présent projet, dérogatoire au plan de secteur, s'il était accepté, mettrait en cause le projet de repowering du parc éolien existant alors que ce dernier est conforme à la destination du plan de secteur ; que le projet ne respecte donc pas l'article D.IV.13 2° du CoDT étant donné qu'il compromet la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application

Considérant qu'après contacts téléphoniques avec le Service public de wallonie - Environnement - Direction des eaux souterraines, que la seule condition imposée au demandeur afin de pouvoir utiliser le puits existant est de prouver que ce puits permet de donner une eau de qualité ;

Considérant que l'analyse effectuée le 23 septembre 2019 par le bureau Aquanalis, rue du Comte 5 à 5332 CRUPET conclue par une eau de bonne qualité mais en conseillant tout de même de placer un défériseur et un filtre ;

Considérant, de ce fait, que la procédure de permis d'urbanisme est correcte car aucun permis d'environnement n'est requis ;

Considérant que le bien est situé le long d'une voirie ne disposant pas d'égout (zone agricole) ; que le placement d'une station d'épuration individuelle est donc obligatoire ;

Considérant le test d'infiltration du 04 juillet 2019 réalisé par le bureau ALMADIUS, chaussée de Marche 940 à 5100 NANINNE ;

Considérant que ce test démontre le caractère argileux et imperméable du sol ; que la pose de drain de dispersion pour le trop plein de la station d'épuration individuelle n'est pas possible ; que cette étude propose de réaliser un forage d'un puits perdant ;

Considérant que cette proposition semble incompatible avec l'utilisation du puits de captage d'eau, le puits perdant risquant de contaminer l'eau du puits de captage, la rendant impropre à la consommation ;

Considérant que le bureau ALMADIUS indique en pages 10 et 11, que la réalisation d'un puits perdant n'est possible que si la qualité et l'usage de la nappe ne risquent pas d'être altérés par l'eau infiltrée et que pour ce faire, il conseille de placer un piézomètre afin de vérifier la qualité de la nappe sous-jacente et de la comparer à celle injectée;

Considérant qu'il n'est pas possible de faire cette vérification tant que la station d'épuration n'est pas placée et en fonction ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme ne peut être délivré avec une condition future incertaine ; qu'il y a dès lors matière à prendre le maximum de précaution à ce stade du permis étant donné qu'une fois octroyé, il ne sera plus possible d'interdire les travaux de rénovation en logement et/ou d'y interdire le logement ;

Considérant, sur cette base, que l'habitation risque potentiellement de ne pas être desservie en eau, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que la voirie est uniquement équipée en électricité;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.17 du Code en date du ; que son avis conforme est un avis défavorable reçu en date du 15 janvier 2020 ; que celui-ci est motivé comme suit :

- « -Considérant que le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ approuvé par arrêté royal du 28/03/1979 ;
- -Considérant que la demande déroge au Plan de secteur pour le(s) motif(s) suivant(s) : non conforme au prescrit de la zone agricole ;
- -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 23/10/2019 au 06/11/2019 ;

Considérant que 2 lettres de réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique ;

- -Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit : voir délibération du Collège communal du 5 décembre 2019 ;
- -Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis défavorable en date du 05/11/2019 ;
- -Considérant que le projet vise la rénovation d'une habitation en ruine ;
- -Vu l'article D.II.36 du CoDT;
- « Art. D.II.36. De la zone agricole.
- §1^{er}. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricoles dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

- § 2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :
- 1° elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement ;
- 2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.
- Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant. Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.
- § 3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1er, alinéa
- Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent. » ;
- -Considérant dès lors que la présence demande est non conforme au prescrit de la zone agricole ;
- -Vu l'article D.IV.6 du CoDT :
- « Art. D.IV.6. Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1 er, 6° et 7°.
- Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés.
- Aux fins de production d'électricité ou de chaleur, peut être octroyé en dérogation au plan de secteur un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 relatif à la production d'énergie destinée partiellement à la collectivité c'est-à-dire d'énergie partiellement rejetée dans le réseau électrique ou dans le réseau de gaz naturel ou desservant un réseau de chauffage urbain. » ;
- -Vu l'article D.IV.13 du CoDT :
- « Art. D.IV.13. Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :
- 1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;
- 2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;
- 3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. » ;
- -Vu l'article D.IV.17 du CoDT :
- « Art, D.IV.17 . Le Collège communal ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué :
- 1° lorsque la demande implique une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme ;
- 2° lorsque la demande concerne des biens inscrits dans un site Natura 2000 proposé ou arrêté

en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

(3° pour la région de langue française, lorsque la demande concerne des biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, soumis provisoirement aux effets du classement, visés à la carte archéologique, ou situés dans une zone de protection au sens du Code wallon du Patrimoine - Décret du 26 avril 2018, art. 8);

- 4° lorsque la demande porte sur un bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent. Toutefois, le collège communal peut refuser le permis sans solliciter l'avis du fonctionnaire délégué. » ;
- -Vu la situation du bien au sein d'un openfield ;
- -Vu l'inhabitabilité du bien existant, due à son état de ruine ;
- -Considérant que l'habitation semble abandonnée depuis de longues années ;
- -Vu l'absence de qualité patrimoniale du bien à conserver et préserver ;
- -Vu l'article D.IV.55 du CoDT :
- « Art. D.IV.55. Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :
- 1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
- 2° lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau ;
- 3° lorsqu'il s'agit de construire ou de reconstruire sur la partie d'un terrain frappée d'alignement, ou lorsqu'il s'agit d'effectuer à un bâtiment frappé d'alignement des travaux autres que de conservation et d'entretien ; toutefois, le permis peut être délivré :
- a) s'il résulte des avis exprimés par les autorités compétentes que l'alignement ne peut être réalisé au droit du bâtiment considéré, avant au moins cinq ans, à partir de la délivrance du permis ; en cas d'expropriation effectuée après l'expiration de ce délai, la plus-value résultant des travaux autorisés n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indemnité ;
- b) si les travaux portent sur l'isolation extérieure d'un bâtiment ;
- 4° lorsque son urbanisation compromettrait l'accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé. » ;
- -Vu le manque d'équipements présent en voirie et les mauvais résultats obtenus au test d'infiltration réalisé en date du 4 juillet 2019, ne permettant pas la pose de drains de dispersion ;
- -Vu le manque d'accessibilité du bien et son caractère excentré ;
- -Vu la proximité du parc éolien (moins de 400 m) et le développement futur de celui-ci ;
- -Vu les considérations ci-dessus, le projet ne rencontre pas favorablement les conditions de l'article D.IV.13 du CoDT ;
- -Considérant que dès lors qu'aucune dérogation ne peut être accordée ;
- -Vu les réclamations introduites lors de l'enquête publique ; que celles-ci doivent être prises en compte ;
- -Vu l'avis défavorable de la CCATM en date du 5 novembre 2019 ;
- -Vu la délibération du Collège communal du 5 décembre 2019 et la pertinence des motivations y avancées :
- -Pour les motifs précités,
- -J'émets un avis conforme défavorable au projet présenté. »

Considérant les motivations du Collège communal dans son avis du 5 décembre 2019 ;

Considérant que l'avis de la Fonctionnaire déléguée est un avis conforme suivant l'article D.IV.17 du CoDT (dérogation au plan de secteur) ;

Considérant que les prescriptions et conditions auxquelles ce projet est subordonné apparaissent suffisantes pour d'une part, garantir la protection de l'homme et de l'environnement contre les dangers, nuisances ou inconvénients que l'établissement est susceptible de causer à l'environnement, à la population vivant à l'extérieur de l'établissement et aux personnes se trouvant à l'intérieur de celui-

ci, sans pouvoir y être protégé en qualité de travailleur et d'autre part, rencontrer les besoins sociaux, économiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité ;

Considérant au vu de cette analyse que les pièces et documents fournis dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme semblent suffisants compte tenu de l'objet de la demande de permis d'urbanisme pour que l'Autorité communale puisse se prononcer en pleine connaissance de cause ;

Pour les motifs précités,

DECIDE:

Article 1er: Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame MOLHANT-BUIS Thierry, rue du Moulin 30 à 4219 Wasseiges pour un bien sis Rue du Mont 116 à 1360 Perwez ; cadastré 1 ère division section A parcelle 31 M, et ayant pour objet : la rénovation d'une habitation en ruine est refusé.

<u>Article 2</u>: Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et à la Fonctionnaire déléguée.

Le Directeur général,

Michel RUELLE

A Perwez, le 23 janvier 2020,

Le Bourgmestre,

Jordan GODFRIAUX

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 :

l° 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.

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

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.

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

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, §1 er, 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.

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 périme en même temps que le permis d'urbanisation.

§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.

§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 ler. 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 ler, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser

§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 DIV85

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.

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.

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

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 41, 1° 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 41, 2° 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 déléqué 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.

renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

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

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