

VILLE DE CINEY

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU COLLÈGE COMMUNAL**

SEANCE DU 13 janvier 2020

**OBJET : Permis d'urbanisme C338 - [REDACTED] - régularisation d'une annexe
construite en 2000 - octroi**

Présents : Frédéric DEVILLE, Bourgmestre - Président.
Jean Marc GASPARD, Laurence DAFFE, Guy MILCAMPS, Gaëtan GERARD, Echevins.
Nathalie CONSTANT, Directrice Générale.

Absents : Anne PIRSON, Echevins.
Séverine GOEDERT, Présidente du CPAS.

LE COLLÈGE COMMUNAL :

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME**Annexe 12****Dossier n° C338****Réf. Urban. : F0113/91030/UCO/2019/121//2085844**

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

Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par [REDACTED] pour un bien sis Avenue d'Huart, 20 à 5590 Ciney ; cadastré division 1, section A n°93A3, et ayant pour objet : **Régularisation d'une annexe construite en 2000** ;

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du CoDT, d'un accusé de réception envoyé en date du **17 octobre 2019**;

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

Vu la jurisprudence du Conseil d'État 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 Commune de CINEY est 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 le bien est situé pour partie en **ZONE D'HABITAT et pour partie en ZONE DE PARC** au plan de secteur de **Dinant – Ciney - Rochefort** adopté par A.R. du 22/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé **pour partie en Zone d'habitat du centre de la ville, pour partie Zone de parcs à gestion différencié et dans un périmètre d'urbanisation prioritaire** au schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal) adopté par délibération du Conseil communal en date du 22 octobre 2012 et entré en vigueur en date du 5 août 2013 ;

Considérant qu'un guide communal d'urbanisme (ancien règlement communal d'urbanisme) portant sur les enseignes et dispositifs de publicité approuvé par Arrêté Ministériel du 14 octobre 2015 est en vigueur depuis le 30 avril 2016 sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien ;

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

Considérant que le projet consiste en la régularisation d'une annexe construite en 2000 ;

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

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

Considérant dès lors, qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ;

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 ;

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 est soumise conformément à l'article D.IV.40 à une enquête publique pour les motifs suivants : Art. D.IV.40 les demandes impliquant une ou plusieurs dérogations au plan de secteur ou aux normes du guide régional ;

Considérant que l'enquête a eu lieu du **04 novembre 2019** au **18 novembre 2019**, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du CoDT ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant l'avis de la CCATM réunie en date du **22/10/2019** sur le projet libellé comme suit :

Avis sur le projet

La CCATM de Ciney remet un avis FAVORABLE sur le projet tel que présenté.

Commentaires

Utilité, opportunité

Le projet prend place dans une zone de parc, celle-ci s'étend autour de la propriété du Château de la Haute qui, historiquement, englobait les maisons ouvrières.

Cette affectation n'a plus beaucoup de sens à l'heure actuelle et est donc obsolète.

Le projet prend donc place dans un ensemble ayant une dimension patrimoniale particulière qu'il y a lieu de préserver. Néanmoins, la CCATM est attentive à l'habitabilité de tel ensemble et estime normale que des annexes puissent être adjointes au volume de base. La façade avant étant préservée, il n'y a pas d'opposition au projet de régularisation.

Localisation

La localisation du projet est-elle compatible au vu des documents de planification et de réglementation en vigueur?

Implantation

La localisation du projet est-elle compatible avec les outils d'aménagement et d'urbanisme en vigueur (zone de recul, compatibilité avec le voisinage, patrimoine, densité,...)?

L'annexe proposée est cohérente avec la typologie des constructions d'arrière zone et ne dépasse pas de nombreuses annexes sises à l'arrière des autres habitations formant l'ensemble bâti.

Architecture

L'architecture du projet est-elle compatible avec les outils d'aménagement et d'urbanisme en vigueur (typologie, volumétrie, gabarits, matériaux,...)?

Il y a lieu de regretter la juxtaposition d'annexes hétéroclites à l'arrière du bâtiment, heureusement le projet n'est pas perceptible depuis le domaine public et il s'appuie, sans le dépasser, sur un mur séparant deux propriétés.

La CCATM regrette la politique du fait accompli et signale que le projet tel que réalisé aurait vraisemblablement été légèrement différent si il y avait eu une demande d'autorisation préalable à la construction (conditions portant par exemple sur une cohérence de verrière)

Accessibilité, mobilité

La localisation du projet est-elle en accord avec les valeurs d'usage en matière de déplacements, de parking, d'accès...?

Pas de problème de cet ordre.

Impacts environnementaux

Pas d'impacts significatifs à mentionner.

Considérant que l'autre du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.17 du CoDT en date du **03/12/2019** ; que son avis reçu en date du **06/01/2020** est et libellé et motivé comme suit :

« Le Fonctionnaire Délégué,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement.

Considérant que [REDACTED] ont introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Avenue d'Huart, 20 5590 CINEY cadastré CINEY 1 DIV Section A N°93A3 et ayant pour objet la régularisation d'une annexe construite en 2000 ;

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 18/10/2019 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 04/12/2019 ;

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard de l'article D.65 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 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.62 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 selon les dispositions du plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT approuvé par arrêté Royal du 22/01/1979, le bien est situé en zone de parc ;

Considérant que le bien est repris au schéma de développement communal, d'application depuis le 5/08/2013 ;

Considérant qu'un guide communal d'urbanisme partiel relatif aux enseignes et dispositifs de publicité, approuvé par arrêté ministériel du 14/10/2015 est en vigueur sur le territoire communal où est situé le bien ;

Considérant que la demande déroge au plan de secteur ;

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 04/11/2019 au 18/01/2019 ;

Considérant que cette enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'agrandissement d'une habitation existante située en zone de parc ;

Considérant que l'extension de 4,72m sur 6,80m, construite en 2000 et comprenant un salon/séjour, est implantée à l'arrière de l'habitation ;

Considérant que cette situation la rend discrète depuis le domaine public ;

Considérant que ce volume secondaire à toiture plate est largement vitré et présente les mêmes matériaux que ceux du volume principal : châssis bois de teinte naturelle et blocs de parement ;

Considérant qu'étant donné la configuration des lieux, la demande ne compromet pas le bon aménagement de ceux-ci et n'engendre pas de nuisance particulière à la parcelle voisine ;

Considérant que l'article dérogatoire D.IV.6 peut être appliqué dans le cadre de cette demande ;

Pour les motifs précités,

Émet un avis favorable au projet présenté.

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué est fondé ;

Considérant l'environnement bâti existant et la configuration des lieux ;

Considérant que l'extension s'implante à l'arrière de l'habitation, qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'extension à une dimension de 4,72 mètres sur 6,80 mètres ;

Considérant que l'extension à une superficie au sol de plus ou moins 32,10 m² ;

Considérant que les parements d'élévation sont réalisés en bloc de parement ;

Considérant que les menuiseries extérieures sont en bois de teinte naturelle ;

Considérant que l'extension s'intègre dans le bâti environnant ;

Considérant que le projet respecte le caractère architectural et la typologie avoisinante ;

Vu que le projet ne met pas en péril la destination de la zone ;

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 1^{er} :

Le permis d'urbanisme sollicité par [REDACTED] demeurant Avenue d'Huart 20 à 5590 CINEY est **octroyé**.

Le titulaire du permis devra :

- effectuer les travaux conformément aux plans joints à la demande dûment approuvés par le Collège communal ;
- effectuer les travaux dans les règles de l'art et de la bonne construction ;
- effectuer les travaux sous réserve du respect des droits des tiers ;

Article 2 :

Le cas échéant, les dispositions applicables en matière de performance énergétique des bâtiments doivent être respectées et plus particulièrement, les obligations figurant dans la législation applicable en matière de PEB.

Article 3 :

L'habitation sera pourvue :

1. d'une boîte aux lettres suivant la norme européenne conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon portant réglementation des boîtes aux lettres particulières [M.B. – 01/06/2007] ;
2. de détecteurs d'incendie conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.

Article 4 :

Le titulaire du permis prend en charge tous les frais inhérents aux raccordements de son bien auprès des divers impétrants.

Article 5 :

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

Article 6 :

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

Article 7 :

Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, à l'auteur de projet et au Fonctionnaire délégué.

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

PAR LE COLLÈGE,

La Directrice Générale,
Nathalie CONSTANT

Le Président,
Frédéric DEVILLE

POUR EXPEDITION CONFORME,

La Directrice Générale,
Nathalie CONSTANT



Le Bourgmestre,
Par Délégation
Article L1132-4 CDLD
Guy MILCAMP
Echevin

