

VILLE DE CINEY



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS  
DU COLLÈGE COMMUNAL

SEANCE DU 09 janvier 2023

**OBJET : 03. permis d'urbanisme - n° C922 - [REDACTED] - régularisation de division d'une maison de commerce en un commerce et 2 logements à Ciney - Décision Collège**

Présents : Frédéric DEVILLE, Bourgmestre - Président.  
Anne PIRSON, Jean Marc GASPARD, Laurence DAFPE, Guy MILCAMPS, Gaëtan GERARD, Echevins.  
Séverine GOEDERT, Présidente du CPAS.  
Nathalie CONSTANT, Directrice Générale.

Absents : /

LE COLLÈGE COMMUNAL :

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Annexe 12



Dossier n° C922

Réf. Urban. : F0113/91030/UCO/2022/178//2303056

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par [REDACTED] représentée par [REDACTED] demeurant [REDACTED] pour un bien sis Rue du Commerce, 18 à 5590 Ciney ; cadastré division 1, section A n°364T2, et ayant pour objet : **régularisation de division d'une maison de commerce en un commerce et 2 logements** ;

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 **16 novembre 2022**;

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 1er 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 présente demande rentre dans le champ d'application des Permis d'Impact Limité au sens des articles D.IV.15 et D.IV.48 et plus particulièrement au point D1 du tableau R.IV.1-1 ;

Considérant que le bien est situé en **ZONE D'HABITAT** 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 dans une zone protégée approuvée par AM du 30/08/2006 sur laquelle le guide régional d'urbanisme (ancien règlement général sur les bâtisses) est applicable en vertu de l'article D.III.11 du CoDT ;

Considérant que le bien est situé en **Zone d'habitat du centre de la ville et périmètre d'urbanisation prioritaire** au schéma de développement 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 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 la demande se rapporte à un bien qui, bien que repris en zone d'assainissement collectif, peut faire l'objet d'une épuration individuelle, en vertu de l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires ;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien repris sur la carte archéologique

Considérant que le projet consiste en la régularisation de division d'une maison de commerce en un commerce et 2 logements ;

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 demande 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 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 les services visés ci-après ont été consultés :

**- Service Technique Ville ;**

que son avis sollicité en date du 16/11/2022 et reçu en date du 23/11/2022 est **Favorable** et libellé comme suit :

*« Zone ruissellement concentré Néant  
Zone ruissellement diffus Néant  
Avis favorable  
RAS »*

**- Service Logement ;**

que son avis sollicité en date du 16/11/2022 et reçu en date du 02/12/2022 est **Favorable conditionnel** et libellé comme suit :

**Cadre légal** : Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon de l'Habitation durable. L'AGW du 03/12/2020 (publié au MB du 25/01/2021) a modifié plusieurs critères de salubrité. Certaines modifications entrent en vigueur le 01/06/2021, d'autres le 01/01/2022.

*L'avis n'est pas une enquête salubrité au sens strict. C'est un avis partiel rendu sur base de plans ou après visite, dont l'objectif est de vérifier la possibilité de division d'un immeuble en plusieurs logements. Les critères vérifiés sont donc essentiellement des critères de superficie utilisable et d'agencement. Le présent avis ne dispense donc pas le demandeur de s'assurer de la conformité des logements aux critères de salubrité tels que définis dans l'Arrêté susvisé.*

**AVIS :**

Vu les éléments présentés sur plan ,

Toutes les pièces d'habitation (séjour, salon, salle à manger, cuisine, chambres, salle de jeux, bureau privé) du logement doivent disposer d'un éclairage naturel assuré par une baie équipée d'un vitrage clair ou translucide. La surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation doit atteindre au moins 1/14ème (1/12 pour les logements à créer après le 01er janvier 2008) de la superficie utilisable en cas de vitrage vertical et/ou 1/16ème (1/14ème pour les logements à créer après le 01er janvier 2008) en cas de vitrage de toiture non vertical.

**La hauteur sous-plafond requise : 2,40 m pour les pièces d'habitation de jour et 2,20 m pour les pièces d'habitation de nuit et les locaux sanitaires ;**

**La superficie utilisable à prendre en considération varie selon la hauteur sous plafond. Aucune superficie au sol n'est à prendre en considération pour les parties dont la Hauteur sous plafond est inférieure à 1m ;**

**Pour les parties sous pente :**

50 % pour les parties dont la hauteur sous plafond se situe entre 1m et la hauteur sous plafond requise

**Pour les parties sous plafond horizontal :**

50 % pour les parties dont la hauteur sous plafond se situe entre 1m et 1,80 m

75 % pour les parties dont la hauteur sous plafond se situe entre 1,80 m et la hauteur sous plafond

requis ;

La Hauteur sous plafond requise est de 2,00 m (2,40 m pour logement à créer) pour les pièces de jour et de 2,00 m (2,20 pour les logements à créer) pour les pièces de nuit

Calcul des superficies (à partir du 1er juin 2021)													
Niveau	Affectation	S. au sol	H. S/plafond surf. à déduire			Surface Utilisable	Vitrage		Coé f.	Eclairage indirect en m <sup>2</sup>		Surface habitable	Remarque
			S. à 75 % (m <sup>2</sup> au sol)	S. à 50 % (m <sup>2</sup> au sol)	S. à 0 % (m <sup>2</sup> au sol)		S.vitr. m <sup>2</sup>			< 2 m <sup>2</sup>	> 2 < 4 m <sup>2</sup>		
							vertical	en toit					
app 1	pièce de vie	27,430				27,430	6,990		1,000			27,430	
	oh	10,530				10,530	1,700		1,000			10,530	
app 2	pièce de vie	40,760				40,760	7,130		1,000			40,760	
	ch1	11,470		2,250		10,345		1,170	1,000			10,345	
	ch2	12,030		5,940		9,060		1,017	1,000			9,060	

Toute pièce d'habitation et tout local sanitaire doivent disposer **soit** d'une ventilation forcée, **soit** d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm<sup>2</sup> pour les toilettes, 140 cm<sup>2</sup> pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

Il est impératif que la salle de bain de l'appart 1 dispose d'une ventilation forcée.

### **CONCLUSIONS :**

**Le service logement → favorable sous conditions »**

**- ORES ;**

que son avis sollicité en date du 16/11/2022 et reçu en date du 09/12/2022 est **Favorable** et libellé comme suit :

*« La présente fait suite à votre courrier (et ses annexes) du 16 novembre 2022, reçu le 18, lequel a retenu toute notre attention.*

*Nous vous informons que l'infrastructure existante du réseau de distribution d'électricité permet d'alimenter le bien dont question ci-dessus à raison de l'accès à la puissance standard de 9,2kVA.*

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

*Veuillez noter que le présent avis a une durée de validité de six mois. «*

**- Service Prévention DINAPHI Direction Expertise ;**

que son avis sollicité en date du 16/11/2022 et reçu en date du 29/12/2022 est **Favorable conditionnel** et est joint en annexe ;

Considérant que ceux-ci n'empêchent nullement la réalisation du projet ;

Considérant qu'en vertu de l'art D.IV.15 du CoDT la demande ne requiert pas l'avis du Fonctionnaire délégué ;

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

Considérant que la demande consiste en la régularisation de division d'une maison de commerce en un commerce et 2 logements créés en 2013; que la régularisation porte sur la création des logements au 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que l'aspect extérieur du bâtiment n'a pas été modifié ;

Considérant que le bâtiment est composé d'un commerce au rez-de-chaussée, d'un appartement une chambre au premier étage et d'un deuxième appartement deux chambres en duplex aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que des places de stationnement privatif sont prévues à l'arrière du bâtiment ; que le bâtiment prévoit un local de rangement pouvant être utilisé en tant que local vélo ou local poubelles ;

Considérant que le bien est situé en centre ville et donc la création de nouveaux logements est acceptable pour densifier la zone ;

Considérant qu'au regard de ce qui est développé ci dessus on peut conclure que le projet respecte le caractère architectural et la typologie avoisinante et qu'il 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 1er . :

Le permis d'urbanisme sollicité par [REDACTED] demeurant [REDACTED] est octroyé aux conditions détaillées ci après.

Les unités porteront les numéros postaux **Rue du Commerce n°18** (surface commerciale), **n°18 A** (appartement 1<sup>er</sup> étage) et **n°18 B** (l'appartement au 2<sup>ème</sup> étage) conformément au courrier des Services de Police de proximité reçu en date du 25/11/2022 ;

Le titulaire du permis est soumis aux conditions suivantes :

- Respecter scrupuleusement toutes les conditions figurant dans les rapports des services spécialisés consultés ces dernières faisant partie intégrante du présent permis.
- **Chaque appartement doit être lié à au moins une place de parking privative**
- **Le Collège communal se ralliant à l'avis émis par la zone de secours DINAPHI, un délai de 6 mois est autorisé pour la mise en ordre du bâtiment, passé ce délai et sans nouvelle visite de la zone de secours la sécurité du bâtiments et de ses occupants ne pourra être garantie, l'avis sera alors considéré comme défavorable.**
- Toute nouvelle habitation nécessitant un nouveau raccordement à la distribution d'eau devra être certifiée en matière de distribution et d'évacuation des eaux et ce, dans le cadre de la Certification des Immeubles Bâti pour l'Eau (CERTIBEAU) applicable depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021 - <https://www.certibeau.be/frl>

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 ;
- prendre en charge tous les frais inhérents aux raccordements de son bien auprès des divers impétrants ;
- le cas échéant, respecter les dispositions applicables en matière de performance énergétique des bâtiments et plus particulièrement, les obligations figurant dans la législation applicable en matière de PEB.

**Article 2 :**

La voirie jouxtant la parcelle est desservie par un réseau d'égouttage relié à une station d'épuration collective, les eaux usées de l'immeuble iront directement à l'égout. L'installation d'une fosse septique ne sera pas autorisée sauf en cas de pente du terrain insuffisante.

**Article 3 :**

**Toute 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 avertira, par lettre recommandée à la poste le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement et de la fin effectifs des travaux ou des actes autorisés. Il affiche l'avis indiquant que le permis a été délivré conformément à l'article D.IV.70 du Code reproduit ci-après.

Les travaux envisagés ne nécessitent pas la vérification de l'implantation par le Collège communal.

**Article 5 :**

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

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 6 :**

Expédition de la présente décision est transmise au demandeur 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,  
Frédéric DEVILLE



Par Délégation  
Art. L1132-4 du CDLD  
G. MILCAMP  
Echevin