

28 février 2022

Présents :

Madame Françoise GHIOT, Monsieur Antonio GAVA, Madame Nancy CASTILLO, Monsieur Pascal LEROY, Madame Emmanuelle LELONG, Madame Noémie NANNI, Échevins;
Monsieur Nicolas GODIN, Président du CPAS;
Madame Valérie DESSALLES, Directrice Financière;
Monsieur Marc MINNE, Secrétaire;
Monsieur Laurent WIMLOT, Président;

Excusés :

Monsieur Jacques GOBERT, Président;
Monsieur Rudy ANKAERT, Directeur Général;

Objet : G5 - PU/21/135 - OCTROI CONDITIONNEL - Construction de 4 habitations mitoyennes
Service : (et démolition d'une habitation - [REDACTED] - Place Adolphe Caffet 12 (HSP)
Référence : CADRE DE VIE - Aménagement du Territoire Normatif - Permis PL
20220228-18/F3/129

Le Collège Communal,

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004 portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux ; dit le Code de la démocratie locale et de la décentralisation (CDLD);

Vu le décret du 27 mai 2004 portant confirmation dudit arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004;

Vu l'article 123 de la Nouvelle loi communale (NLC);

Vu l'article L1123-23 du CDLD;

Vu le décret du 20/07/2017 abrogeant le décret du 24/04/2014 abrogeant les articles 1er à 128 et 129 quater à 184 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUP), abrogeant les articles 1er à 128 et 129 quater à 184 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et formant le Code du développement territorial (CoDT) ;

Vu le Code du Développement Territorial (CoDT) entré en vigueur au 01/06/2017 ;

Vu les modifications apportées au Code du Développement Territorial ;

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

Considérant que la [REDACTED]
[REDACTED] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Place Adolphe Caffet 12, 7100 Haine-Saint-Paul - cadastré Haine-st-Paul (5) section B n° 403 N, 407 C 3 et ayant pour objet la construction de 4 habitations mitoyennes (et démolition d'une habitation) ;

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 12 novembre 2021 ;

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 Ier 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 pour les motifs suivants il s'agit de la construction de 4 habitations mitoyennes (et démolition d'une habitation) ... ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de La Louvière-Soignies, approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09.07.1987, Moniteur Belge du 05 juillet 1989, le projet se situe en zone d'habitat - ; du schéma de développement communal ancien *Schéma de structure communal approuvé par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004 qui situe ce bien en Zone d'habitat résidentielle à caractère rural ;*
- qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de schéma d'orientation local ;
- du guide communal d'urbanisme ancien Règlement Communal d'Urbanisme voté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 décembre 1989, approuvé par arrêté de l'Exécutif du 22.03.1990 et publié au Moniteur Belge du 20.09.1990, modifié par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 24 octobre 1994, approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 06.01.1995 et publié au Moniteur Belge le 08.02.1995; Que selon le guide d'urbanisme précité, le projet se situe en unité paysagère de type Art 15 - Unité urbaine de bâtisse en ordre continu - ;

Objet de la demande :

Considérant que le projet consiste en la démolition d'une habitation et la construction de 4 habitations unifamiliales ;

Consultations :

Considérant que l'avis du service « Développement Durable – Économie d'Énergie » est favorable ;

Considérant que l'avis de FLUXYS Belgium est favorable à la demande ; que le projet n'influence aucune installation de transport de gaz naturel ;

Considérant que l'avis du service de prévention incendie de la zone de secours Hainaut-Centre a remis un avis favorable ; qu'il n'existe pas de réglementation spécifique en matière de prévention contre l'incendie pour les maisons unifamiliales ; que comme tout logement, les maisons doivent être équipées de détecteurs optiques de fumées conformément à l'AGW du 21.10.2004 ; que les installations électriques, de gaz, de chauffage doivent être conformes aux règlements et normes en vigueur ; que les prescriptions du gestionnaire de réseau de conduites principales de gaz, d'autres gaz, oléoducs et pipelines dans le périmètre de réservation ou tracé duquel est située la maison unifamiliale, doivent être respectées ;

Logement et densité :

Considérant que la situation existante présente deux habitations unifamiliales ;

Considérant que le projet prévoit la création de trois habitations supplémentaires ;

Considérant que la situation projetée prévoit donc un total de cinq logements ;

Considérant que le Schéma de Développement Communal (SDC) préconise une densité de 10 log/ha ;

Considérant que le projet induit une densité d'approximativement 40 log/ha ;

Considérant que le projet, en ce qui concerne la densité, n'est pas en adéquation avec le SDC ; qu'outre cette disposition, il y a lieu de mettre en exergue la qualité du projet en tant quel ; qu'il y aura donc lieu de se rallier à l'analyse reprise ci-dessous ; ;

Mesures particulières de publicité :

Considérant que le projet a nécessité une annonce de projet sur base de l'article D.IV.40. du Code du Développement Territorial (CoDT) étant donné que celui-ci s'écarte de l'article 15 « **Unité urbaine de bâtisse en ordre continu** » du Guide Communal d'Urbanisme (GCU) en ce qui concerne le point **2.15-1)a) implantation des bâtiments** stipulant qu'une profondeur de 8m minimum doit être maintenue entre la bâtisse et la limite arrière de de parcelle cependant **cette profondeur est de 1,92m au point le plus défavorable pour la dernière maison située à gauche (en lieu et place de la maison démolie).**

Considérant que le projet n'a fait l'objet d'aucune réclamation ;

Analyse urbanistique :

Considérant que la demande consiste en la démolition d'une habitation et la construction de 4 habitations unifamiliales ;

Considérant que la parcelle est reprise en article 15 « **Unité urbaine de bâtisse en ordre continu** » du Guide Communal d'Urbanisme (GCU) ; que ce sont ces prescriptions qui sont prises en compte pour l'analyse ci-dessous ;

Considérant que du point de vue de l'implantation, les habitations sont reprises sur l'alignement actuel et sont de part et d'autre de la mitoyenneté pour permettre d'avoir un ordre continu ; que cette disposition est conforme aux prescriptions ; que l'habitation existe est conservée en état sans modification ; que les nouvelles constructions comprennent uniquement un volume principal ; que celui-ci aura une profondeur de 11m et de 8,05m; que ces profondeurs sont inférieures aux 12,00m maximal requis ; que les entrées sont légèrement en recul de 1,40m ; que cette disposition est conforme aux prescriptions ;

Considérant que du point de vue de la zone de cours et jardin, aucune construction n'est demandée dans cette zone ; qu'une zone libre d'au minimum 15% de la surface totale est conservée ; qu'une profondeur libre de plus de 8m est conservée entre la bâtisse et la limite arrière de propriété ; que cette distance n'est pas respectée pour la maison reprise tout à gauche ; que cela est induit par la configuration de la parcelle ; qu'il serait non envisageable de respecter cette distance ; que cela ne compromet pas l'objectif de l'article 15 qui est d'avoir des maisons reprises à mitoyenneté ; que cet écart est uniquement induit de par la forme particulière de la parcelle ; que la maison aura malgré tout un espace de cours et jardin tout à fait confortable ; que la zone est préservée et qu'il y aura lieu de se référer à l'article R.IV.1.1. du CoDT pour une éventuelle construction exonérée de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que du point de vue du gabarit, les volumes reprennent tous une toiture à deux versants avec faite parallèle à la voirie ; que la hauteur des nouvelles constructions est dans la continuité de la hauteur moyenne actuelle ; que ce gabarit est conforme en tout point ;

Considérant que du point de vue des matériaux, les élévations seront en briques de parement de ton rouge-brun ; que cette nuance est largement référencée dans le contexte bâti ; que les menuiseries sont demandées en PVC de teinte anthracite ; que des éléments de liaison de baies seront en panneaux de fibre de même teinte que les

menuiseries extérieures ; que la toiture sera en ardoises artificielles de teinte sombre ; que l'ensemble de ces matériaux sont largement référencé dans le contexte existant ; qu'ils respectent donc les impositions reprises dans l'article 6 du GCU ; qu'ils sont donc conformes ;

Considérant que du point de vue du projet, celui-ci reste de qualité ; que les habitations proposent le programme suivant :

- rez-de-chaussée avec hall d'entrée, garage et cave
- rez-de-jardin reprenant une zone de séjour ouverte sur la cuisine et sur l'extérieur avec un sas donnant sur un WC séparé
- étage comprenant un hall de nuit desservant deux chambres et une salle de bain

Considérant que l'ensemble des locaux sont largement éclairés de manière naturelle ; que l'architecture est sobre et intégré dans son contexte ; que les habitations auront des largeurs de 5,58m, 6,13m, et 8,44m ; que cela permet d'avoir des locaux de qualités ainsi que des espaces de qualité ; que les nouvelles constructions offrent un confort dans sa distribution de locaux et les différentes pièces mises en œuvre ; que la densité trop élevée n'impacte pas sur la qualité des logements mis en œuvre ; que la largeur totale de la parcelle permet de créer 4 nouvelles habitations de qualité ;

Avis du service « Développement Territorial » :

Considérant que le service émet, au vu de ce qui précède, un avis **FAVORABLE** sur la présente demande ;

Vu l'extrait du procès-verbal de la séance du Collège Communal, établi comme suit, en date du 30/12/2021 :

« (...) **DECIDE** :

*Article 1: d'émettre un **AVIS FAVORABLE** sur la demande de [REDACTED] relative à un bien sis Place Adolphe Caffet 12, 7100 Haine-Saint-Paul - cadastré Haine-Saint-Paul (5) section B n° 403 N, 407 C 3 et ayant pour objet la construction de 4 habitations mitoyennes (et démolition d'une habitation) ;*

Article 2: de solliciter l'avis simple du Fonctionnaire délégué du Service public de wallonie - Direction générale opérationnelle 4 - Direction extérieure - Hainaut II - Rue de l'Ecluse, 22 à 6000 Charleroi, (...) »;

Considérant que le dossier a ensuite été transmis au Fonctionnaire délégué en date du 11/01/2022;

Considérant le courrier daté du 15/02/2021, émanant de la Direction du Hainaut II du Département Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme de Wallonie Service Public SPW dont le siège est situé à la rue de l'Ecluse, 22 à 6000 Charleroi, réceptionné par la Ville de La Louvière, en date du 16/02/2022, référencé en courrier entrant "IMIO010710000062176", par lequel, le Fonctionnaire délégué transmet au Collège Communal, son avis, ainsi que sa proposition de décision sur le projet sus-référencé.

Considérant les courrier, avis et proposition de décisions, ci-annexés et faisant partie intégrante du présent extrait de la séance du Collège Communal;

Considérant l'avis du Fonctionnaire délégué, établi comme suit :

« (...) Emet un avis favorable à condition que les élévations projetées présentent une tonalité uniforme de brique rouge ou brune sans nuances d'éléments à éléments.(...) »;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'OCTROYER le permis d'urbanisme à [REDACTED] en vue de réaliser les travaux suivants : Construction de 4 habitations mitoyennes (et démolition d'une habitation) sur un bien sis : Place Adolphe Caffet 12 à 7100 Haine-Saint-Paul, à condition que les élévations projetées présentent une tonalité uniforme de brique rouge ou brune sans nuances d'éléments à éléments.

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1er : de délivrer le permis d'urbanisme introduit par [REDACTED] en vue de réaliser les travaux suivants : Construction de 4 habitations mitoyennes (et démolition d'une habitation) sur un bien sis : Place Adolphe Caffet 12 à 7100 Haine-Saint-Paul à condition que les élévations projetées présentent une tonalité uniforme de brique rouge ou brune sans nuances d'éléments à éléments.

Article 2 : Le présent permis est délivré sous réserve du droit des tiers (mitoyenneté - vue - servitude, ...). Le titulaire du permis devra réaliser les travaux conformément aux plans joints à la demande, dûment approuvés par le Collège Communal, dans les règles de l'art et de bonne construction.

Article 3 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 4 : Dispositions applicables aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes. Conformément à l'article D.IV.72 du CoDT, les travaux ne pourront commencer avant que le Collège Communal n'ait procédé à l'indication de l'implantation du bâtiment.

- Le demandeur doit fournir un plan d'implantation coté reprenant les limites du terrain, les chaises délimitant la future construction, les repères de niveaux ainsi que deux points de référence fixes permettant, le cas échéant, un contrôle à posteriori de l'Administration. Ce plan devrait être dressé et signé par un géomètre. Il sera également signé par le demandeur et l'architecte.
- Ce plan doit être transmis à l'administration communale dans un délai de 15 jours avant le début des travaux afin de permettre à l'Administration d'établir le procès-verbal d'indication de l'implantation et, le cas échéant, d'effectuer un contrôle contradictoire.
- Les travaux ne pourront débuter qu'après réception du procès-verbal d'implantation.

Article 5 : La présente décision est transmise simultanément au demandeur et au Fonctionnaire Délégué, aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours ou le cas échéant pour le Fonctionnaire Délégué de son droit de suspension du permis .

Les actes et travaux ne peuvent être entamés avant l'expiration du délai de 30 jours à partir de la notification de la présente décision, c'est à dire durant le délai du droit de suspension du Fonctionnaire délégué.

Article 6 : 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.

Le titulaire du permis devra également se conformer à l'article D.IV.70 du CoDT en matière d'affichage du permis tel que repris en annexe.

Article 7 : un état des lieux du trottoir et de la voirie est obligatoirement réalisé par le demandeur à ses frais. Il est de l'intérêt du demandeur de bien établir son état des lieux car à défaut d'état des lieux, le trottoir et la voirie seront considérés en parfait état et les frais éventuels de remise en état seront à charge du demandeur. Vous pouvez contacter le service travaux-voiries au 064/277889 afin d'obtenir de plus amples informations. L'état des lieux doit mentionner le numéro d'urbanisme et doit être envoyé au service travaux-voirie 15 jours avant le début des travaux. Un recollement de cet état sera effectué après travaux.

Article 8 : Si les travaux impliquent l'abaissement des bordures pour l'accès au garage, une demande écrite doit être introduite auprès du service travaux-Voiries. Le coût des ses travaux étant à charge du demandeur. Ceux-ci seront réalisés par le demandeur en conformité avec les prescriptions imposées par la ville. L'aménagement ou la modification éventuel du trottoir jusque la limite communale est à charge du demandeur suivant les prescriptions imposées par la ville. La procédure d'obtention de l'autorisation est identique à la procédure d'abaissement des bordures.

Article 9 : Tout dépôt de matériaux, installation d'échafaudage, placement de conteneur, doit faire l'objet d'une autorisation d'occupation de voirie qui peut être obtenue auprès du Service Mobilité (064/27.78.87) sur présentation du présent permis.

Article 10 : Tout raccordement au réseau d'égouttage, tout équipement d'une unité d'épuration individuelle ou d'une installation d'épuration individuelle, fait l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Collège Communal sur demande formulée de façon écrite 30 jours calendrier au moins avant le début des travaux envisagés et sur base d'un document spécial mis à la disposition du public pour les systèmes d'épuration individuelle (Service Travaux : 0498/93.71.67).

En effet, en aucun cas, le permis d'urbanisme ne donne l'autorisation d'installer un système d'épuration individuelle.

Article 11 : Si les travaux impliquent l'abattage d'arbres situés sur la parcelle concernée ou le déplacement d'arbres d'alignement situés en voirie, une demande doit être introduite auprès du Service Plantations (064/27.79.80). Ces travaux seront à charge du demandeur.

Article 12 : Si les travaux nécessitent la pose d'un engin lourd (grue, engin de levage...) sur la voie publique, au niveau du sol ou au-dessus de la voie publique, une demande doit être soumise à autorisation du Collège Communal.

Cette demande doit être introduite auprès du Service Mobilité au moins 45 jours calendrier avant la pose de l'engin lourd.

Il convient de se référer à la procédure prévue à l'annexe IX du Règlement Communal de Police.

Tout démontage et remontage pour le repositionnement d'une grue fera l'objet d'une nouvelle demande.

Article 13 : Si le bien se situe sur l'ancienne Commune de Saint-Vaast, il faut savoir qu'en février 2009, celle-ci a connu un affaissement de terrain important dans l'avenue de l'Europe ainsi qu'un coup d'eau dans la rue O.Thiriar. Dès lors, afin que vous puissiez prendre connaissance de l'ampleur des dégâts et des risques éventuels en matière de stabilité, le service urbanisme met à votre disposition, le rapport géologique établi par la Direction Générale des Ressources Naturelles et de l'Environnement. **EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi **à l'adresse du directeur général de la DGO4** dans les trente jours :

1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;

2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1er ou §2;

3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;

4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient **un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement**, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :

a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;

b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;

c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;

d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;

e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Art. D.IV.98

L'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat. Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 dont il n'est pas l'auteur.

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux. Il est dressé procès-verbal de l'indication.

CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1er et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3.

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84

§1er. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1er.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

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

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1er à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62. Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine

3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au

retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§1er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§1er. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

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

Par le collège :

Le Secrétaire,

Marc MINNE

Le Président,

Laurent WIMLOT

Pour extrait certifié conforme, le 01/03/2022

Par délégation du Directeur Général,
La Directrice du Cadre de Vie

Par délégation du Bourgmestre,
l'Echevin

Silvana RUSSO

LEROY Pascal

