



Wallonie

OCTROI CONDITIONNEL DE PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLÈGE COMMUNAL

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 demande de permis d'urbanisation introduite auprès de l'Administration Communale de La Louvière, [REDACTED] dont le siège est établi à [REDACTED] sollicitant l'autorisation pour diviser deux parcelles sur des biens sis rue de l'Yser à 7100 Besonrieux, et cadastrées 13ème Division - Besonrieux - Section C n° 113 V, 113 X

Vu l'extrait du procès-verbal de la séance du Collège Communal, établi comme suit, en date du 15/04/2024 :

"(...) Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application du CoDT, d'un accusé de réception, envoyé en date du 10/01/2024;

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1er du Code de l'Environnement; que

cette autorité a conclu qu'il n'y avait 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 l'urbanisation de deux parcelles en 8 lots destinés à l'habitation;

Considérant que les biens sont soumis à l'application des :

- Plan de secteur de La Louvière Soignies qui les situe en zone d'habitat sur plus ou moins 50 mètres;
- Schéma de développement communal qui les situe en zone d'habitat à caractère rural;
- Guide communal d'urbanisme qui les situe en unité paysagère de type 15 - Unité urbaine de bâtisse en ordre continu;

Objet de la demande :

Considérant que le projet consiste en l'urbanisation de deux parcelles en 8 lots destinés à l'habitation;

Antécédents :

Considérant que les parcelles concernées ont fait l'objet :

- d'une demande de permis d'urbanisation référencée en nos services "PURB/21/3" : qui a été REFUSÉE sur SAISINE AUTOMATIQUE du Fonctionnaire délégué; qu'en effet, le Fonctionnaire délégué avait émis un AVIS CONFORME DÉFAVORABLE RÉVISABLE sur la demande de permis d'urbanisation, en date du 30/03/2022, établi comme suit :

"(...) Considérant que l'avis du SPW-ARNE - Département de la ruralité et des cours d'eau - Direction du Développement rural - Cellule GISER, sollicité en date du 06/01/2022, et transmis en date du 02/02/2022 est favorable conditionnel,

(...) Considérant (...) que ce projet d'urbanisation n'est ni en accord avec les objectifs poursuivis au GCU, ni ne rencontre les enjeux actuels en matière de développement territorial; qu'une solution existe pourtant entre les deux modes d'urbanisation extrêmes prévus aux SDC et GCU, qui rencontrerait également les enjeux actuels et s'intégrerait au contexte bâti, soit :

- un projet d'urbanisation en mode semi-mitoyen par le volume principal;
- des habitations à l'alignement, pour les quatre habitations de gauche et en léger recul de 3-4m maximum pour les deux constructions de droite;
- les aménagements de voirie pourront ainsi être maintenus, avec une zone de stationnement publique à l'avant des habitations de gauche;

Considérant de surcroît, que suivant l'avis GISER, le ruissellement de la rue de l'Yser vers le fond des parcelles, à gauche du bien n'est nullement traité; qu'il y a lieu de compléter les objectifs concernant la gestion des eaux usées, pluviales et de ruissellement et préciser les mesures à mettre en oeuvre;

Considérant que les lots sont prévus d'une profondeur de 61-65m, alors que la zone d'habitat est de 50m de profondeur au Plan de secteur; que rien ne justifie de grappiller la zone agricole à destination d'habitat et qu'aucun mécanisme dérogatoire n'existe en faveur de ce projet; que les lots à destination d'habitation seront limités à 50m de profondeur maximum; qu'à cet égard, la présente procédure est irrégulière, la dérogation n'étant sollicitée (cadre 6 de l'annexe 10), ni motivée au rapport du Collège; que l'avis de la Direction du Développement rural n'est pas davantage sollicité sur ce point; que cet avis est obligatoire, les parcelles étant en partie en zone agricole;

Considérant au vu de la situation des terrains jouxtant la zone agricole, qu'il y a lieu de prévoir une haie d'une épaisseur de 3-5m composée de basses, moyennes et hautes tiges, afin de temporiser les nuisances afférant aux activités de culture (épandage, poussière, bruit...), en fond des parcelles et en limites latérales droite des 4 lots et gauche des deux lots; que ceci renforcera également la structure écologique;

Considérant en outre, que la demande est notoirement incomplète ne comportant ni objectif, ni ne se réfère explicitement à ceux contenus dans le SDC ou GCU; que le rapport joint à la demande doit comprendre : les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné; que ces objectifs décrivent en quoi le projet d'urbanisation respecte, s'inspire, renforce ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit;

Considérant également que ce rapport doit comprendre également les mesures de mise en oeuvre des objectifs sous la forme d'un cahier des indications relatif :

- au réseau viaire;

- aux infrastructures et réseaux techniques, ainsi qu'à la gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement;
- aux espaces publics et aux espaces verts;
- au parcellaire et aux affectations;
- à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages, aux voiries et aux espaces publics ainsi qu'à l'intégration des équipements techniques;
- à la structure écologique, en ce compris les plantations;

Considérant que les "prescriptions urbanistiques" ne traitent ni de la gestion des eaux de ruissellement, ni de l'espace public, ni de la structure écologique;

Considérant que la demande doit être complétée et adaptée;

Pour les motifs précités,

émet un AVIS DÉFAVORABLE RÉVISABLE sur la base de plans modifiés au regard des remarques faites ci-avant; (...);

Considérant que le Collège Communal a ensuite SOLlicité la [REDACTED] e [REDACTED] POUR LA PRODUCTION DE PLANS MODIFICATIFS RÉPONDANT AUX REMARQUES ÉMISES par le Fonctionnaire délégué; qu'à cette fin, il a également PROROGÉ son délai de décision de 30 jours, afin de pouvoir disposer du temps nécessaire pour procéder à l'instruction du dossier; qu'il a accusé réception des plans modificatifs, mais n'a, néanmoins, pas pu notifier sa décision dans son délai imparti; que de ce fait, selon les dispositions de l'article D.IV.47 § 2 du CoDT, lorsque le Collège Communal n'a pas envoyé sa décision au demandeur dans les délais requis, la proposition de décision contenue dans l'avis exprès du Fonctionnaire délégué vaut décision; que la décision DÉFAVORABLE émise, en date du 28/03/2022, par ledit fonctionnaire et motivée ci-avant a donc valu décision de REFUS de permis d'urbanisation;

- d'une demande de permis d'urbanisation référencée en nos services "PURB/22/1" : qui a été OCTROYÉE CONDITIONNELLEMENT par le Collège Communal, en date du 10/10/2022. Le permis d'urbanisation a ensuite été SUSPENDU par le Fonctionnaire délégué, en date du 16/11/2022; cette suspension est motivée comme suit :

"(...) Considérant l'historique de la demande, qu'en date du 13/06/2022, je refusais en saisine, une demande similaire aux motifs que les conditions de l'article D.IV.5 n'étaient pas rencontrées par l'urbanisation de ce terrain via la création de six lots destinés à l'implantation d'habitations quatre façades et le dossier notoirement incomplet;

Considérant que la présente décision du Collège Communal est délivrée sur base d'un projet complété et la modification de quelques indications; que la répartition du bâti projeté reste inchangée;

Considérant que la motivation du Collège Communal est basée sur l'application exclusive du Schéma de développement communal en matière de répartition du bâti; que le Schéma de développement communal étant entré en vigueur en 2005, alors que le Guide communal d'urbanisme est de 1995, le Schéma de développement communal est donc plus contemporain que le Guide communal d'urbanisme;

Considérant que le Schéma de développement communal précise qu'en ordre ouvert ou semi-ouvert, c'est plus la qualité de l'environnement et l'intégration paysagère qui sont déterminantes pour la zone; que pour les zones résidentielles à caractère rural, l'objectif fixé est de "limiter à 10 logements à l'hectare la densité afin de protéger l'espace rural, d'assurer la conservation des ouvertures paysagères sur la campagne tout en permettant le développement d'activités agricoles liées à l'élevage";

Considérant que dans mes avis du 13/09/2022, et décisions du 13/06/2022, une analyse contextuelle du bâti renvoie à la présence de constructions en ordre mitoyen à semimitoyen implantées à l'alignement pour la zone à gauche du projet et un ordre bâti ouvert composé de villa 4 façades, en recul de l'alignement à droite de la parcelle; que ce projet proposant uniquement de l'habitat 4 façades ne recherche donc pas à s'intégrer au paysage bâti avoisinant; que de surcroît, le projet, par son implantation du bâti ne respecte pas davantage l'objectif visant à conserver les ouvertures paysagères; qu'en effet, des couloirs de 6m entre chaque habitation n'assurent nullement le maintien d'ouverture paysagère; que si la densité projetée reste proche de celle prévue du Schéma de développement communal, il n'en demeure pas moins que l'objectif de conserver les ouvertures paysagères est compromis par ce projet d'habitat en ordre isolé de six habitations;

Considérant les dispositions de l'article D.IV. (...);

Considérant que mes avis et décision orientent non seulement le projet dans le sens du respect du contexte pré-décrit; qu'une implantation par bloc de deux habitations semimitoyennes

permettrait de respecter l'objectif du Schéma de développement communal visant la conservation des ouvertures paysagères : permettant en effet des reculs latéraux plus larges entre chaque bloc d'habitations et donc la conservation d'ouverture paysagère; qu'en compromettant les objectifs d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le Schéma de développement communal, le projet n'entre pas dans les conditions fixées par l'article D.IV.5 du CoDT;

Considérant que même si l'argumentation générale du Collège Communal justifiant la construction en ordre ouvert peut être entendue au regard des dispositions du Schéma de développement communal de 2005, elle ne suffit pas à assurer la légalité du permis;

Considérant enfin, que la demande est toujours incomplète en ce qu'au plan supposé "plan d'occupation projetée", vu qu'il n'est pas dénommé, ne figure pas :

- l'affectation et le gabarit des constructions projetées;
- les zones capables de bâtisse cotées; par zone capable de bâtisse, on entend la zone qui comporte le ou les volume(s) principal(aux) et secondaire(s) destiné(s) à l'affectation de la zone concernée, sans préjudice des volumes annexes isolés;
- le niveau d'implantation de la voirie de desserte; que la demande ne comprend pas davantage :
- un plan masse, dressé à l'échelle du 1/500^e ou de 1/250^e, représentant l'urbanisation projetée et figurant, à titre indicatif, le parcellaire projeté;
- un (ou plusieurs) vue(s) représentative(s) en trois dimensions des actes et travaux projetés;

Considérant, dès lors, que le permis doit ainsi être tenu pour illégalement délivré et doit être suspendu en application de l'article D.IV.62§1er, du CoDT (...);»

Considérant d'une part, que le Collège Communal a procédé au RETRAIT de sa décision d'OCTROI CONDITIONNEL de permis d'urbanisation, en date du 14/12/2022; que d'autre part, suite à cet arrêté de suspension pris en date du 16/11/2022 par le Fonctionnaire délégué, la Direction Juridique, des Recours et du Contentieux a transmis au Collège Communal, par son courrier daté du 23/12/2022, la notification de l'arrêté ministériel du Gouvernement wallon relatif à la décision prise sur ce permis d'urbanisation, que le Gouvernement wallon a décidé l'ANNULATION du permis d'urbanisation; que dans ce cas, le Collège Communal a disposé d'un délai de 40 jours, à partir de la réception de la décision d'annulation pour statuer et notifier une nouvelle décision relative à la demande de permis d'urbanisation; qu'il a REFUSÉ la demande de permis d'urbanisation, en date du 30/01/2023;

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 du Guide Communal d'Urbanisme (GCU) en ce qui concerne le point 2.15-1)a) « Implantation » étant donné que le permis d'urbanisation vise la création d'habitations qui ne sont pas toutes en ordre continu à mitoyenneté ou établies à l'alignement;

Considérant que l'ANNONCE DE PROJET s'est déroulée du 31/01/2024 au 14/02/2024;

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

Consultations :

Considérant que l'avis du conseiller en biodiversité est FAVORABLE, aux conditions suivantes :

« Pour les haies en fond de parcelles, les espèces à privilégier seront les aubépines à 1 et 2 styles, la bourdaine, le cassis, le cerisier à grappes, le cornouiller sanguin, le cerisier à grappes, l'églantier, le framboisier, le fusain d'Europe, le houx, le noisetier, le prunellier, les sureaux noir, le saule marsault, le troène et la viorne obier.

La dimension des plants sera du 60/80 cm. Les arbustes seront plantés à racines nues.

La haie sera plantée avec un recul d'au moins 2 mètres par rapport à la parcelle agricole.

Les plants seront plantés par pied isolé d'une espèce tous les 50 cm.

Toutes les espèces reprises ci-plus haut doivent être reprises dans la plantation.

Un pourcentage de mortalité inférieur à 10 % est accepté. Au delà, un regarnissage est obligatoire.

Cela fait en tout +/- 80 m de haies à planter. Celle-ci devra rester libre (sans taille) hormis côté champ si le développement gêne l'agriculteur.

Pour les arbres, au niveau de chaque jardin. le service préconise la plantation d'essences indigènes à port colonnaire vu l'étroitesse des jardins. Le nombre minimum de 3 est maintenu.

Le choix se portera sur des aubépines, des charmes, des tilleuls à petites feuilles et des chênes sessiles à port fastigié.

La dimension à la plantation devra être 14/16 de circonférence pour des hautes tiges. En baliveau, la hauteur minimale à la plantation devra être de 3 m.

Si mortalité, le remplacement sera réalisé l'année qui suit. Un des 3 arbres peut être intégré dans la haie pour les petits jardins. Pour les plus grands jardins, deux arbres sur 3 peuvent être intégrés à la haie.

Le service se tient à la disposition du demandeur pour le choix des arbres. Un reportage photographique est exigé dans les 2 ans de la délivrance du permis. ;

Considérant que l'avis de la CCATM est FAVORABLE;

Considérant que l'avis de la Cellule Giser est FAVORABLE, aux conditions suivantes :

- limiter les modifications du relief à l'emprise des constructions et à leur accès. Les écoulements provenant de la voirie doivent pouvoir circuler vers l'arrière des terrains entre les habitations et les limites de parcelles;
- positionner les habitations à 20cm au-dessus du niveau du terrain extérieur;

Demande de production de plans modificatifs :

Considérant que le projet présentait des reculs latéraux variables de 2,30m à 4,65m; que le recul latéral généralement applicable en ordre ouvert est de minimum 3m; que ce n'était pas le cas pour le lot n°1; qu'il y a lieu de respecter ce recul de minimum 3m tout en maintenant des largeurs de façades de minimum 6,50m;

Considérant que le lot n°5 présentait une zone capable de bâtisse de 10m côté rue mais de 9,96m à l'arrière; que cette zone capable de bâtisse devra être un rectangle parfait;

Considérant que les plans, qui serviront de base pour les futures constructions, doivent mentionner clairement ces modifications; qu'il y avait donc lieu d'adapter les plans;

Considérant l'article D.IV.42 du CoDT §1er " Préalablement à la décision, le demandeur peut produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences, moyennant l'accord du collège communal lorsqu'il est l'autorité compétente...";

Considérant l'article D.IV.43 du CoDT : "Dans les cas visés à l'article D.IV.42, §1, alinéa 1er, 1°, 2°, et 3°, le dépôt contre récépissé ou l'envoi des plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences fait l'objet, préalablement à l'échéance du délai de décision, de l'envoi d'un accusé de réception qui se substitue à celui visé à l'article D.IV.33. A défaut, les plans modificatifs et le complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences sont irrecevables.

Dans les cas visés à l'article D.IV.42, §1, alinéa 1er, 1° et 2°, les nouveaux délais de décision sont fixés sur la base des plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences conformément à l'article D.IV.46, alinéa 1er ou à l'article D.IV.48, alinéa 1er.

Dans les cas visés à l'article D.IV.42, §1, alinéa 1er, 4°, les nouveaux délais se calculent conformément à l'article D.IV.69."; Considérant qu'en date du 13/03/2024, le Collège Communal a décidé :

«(...) Article 1er : de **SOLLICITER** de la part du demandeur : [REDACTED]

[REDACTED] la production de plans modificatifs en ce qui concerne sa demande relative à un bien sis Rue de l'Yser à 7100 Besonrieux - cadastré Besonrieux (13) section C n° 113 V, 113 x et ayant pour objet la division de deux parcelles pour la création d'un lotissement de 8 logements;

Article 2 : de **PROPOSER** au demandeur de fournir des plans modificatifs avant le 05/04/24 en adaptant le projet en tenant compte des remarques émises ci-après :

- maintenir des reculs latéraux de minimum 3m pour toutes les parcelles en ordre ouvert ou semi-ouvert;
- prévoir une zone capable de bâtisse de 10m sur la profondeur totale pour le lot n°5;

Article 3 : de **TRANSMETTRE** la délibération au 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 demandeur a déposé les plans modificatifs, en date du 02/04/2024; que ces plans ont été modifiés conformément à ce qui avait été demandé;

Considérant que la modification projetée n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet;

Considérant, dès lors, que conformément à l'article D.IV.42, §3, 2°, les mesures de publicité et la consultation des services ne sont, de nouveau, requises;

Contexte urbanistique :

Considérant que les parcelles concernées par la demande sont situées à l'intersection de constructions en ordre fermé et de constructions en ordre ouvert, que la construction juste à gauche du terrain est une maison présentant un léger recul avant et un recul latéral avec façade animée de baies, que les terrains à droite présentent des constructions de type villas;

Considérant le contexte bâti et la position particulière du village de Besonrieux; qu'en effet, outre le centre du village reprenant une partie des rues de Mignault, de Bois d'Haine, Victor Godefroid, Emile Vandervelde et de l'Yser qui reprennent des maisons dans un tissu continu, les autres parties de ces rues, ainsi que les autres endroits du village, comportent principalement des constructions ouvertes de type 4 façades tels que le Bois de Courrière, les constructions de la rue Saint-Pierre ou encore la rue de Seneffe; qu'il est important pour les habitants du village de conserver cette offre; qu'il est pertinent de préserver le sol des constructions et d'utiliser les parcelles restantes de manière parcimonieuse, mais qu'il est tout aussi important de s'intégrer à son contexte et aux valeurs existantes dans les villages et leur passé;

Implantation générale :

Considérant que le projet prévoit la division de deux terrains en huit lots comprenant chacun une habitation unifamiliale; que la division est établie à 50m de profondeur et reste donc entièrement en zone d'habitat;

Considérant que du point de vue de l'implantation, le projet propose des constructions en ordre semi-ouvert et semi-fermé; que l'ensemble est formé d'un groupe de 4 habitations et de 2 groupes de 2 villas pouvant être jumelées par le volume secondaire; que ces zones de bâtisse présentent un recul avant de plus ou moins 6m;

Considérant que cette implantation est en écart à l'article 15 du Guide communal d'urbanisme, que ce point a fait l'objet d'une annonce de projet;

Considérant que les parcelles sont situées en zone d'habitat à caractère rural au Schéma de développement communal et en unité urbaine de bâtisse en ordre continu au Guide communal d'urbanisme; que les indications de ces deux zones sont respectivement les suivantes (extraits) :

- Schéma de développement communal (SDC) : « Les zones résidentielles à caractère rural sont principalement destinées à la résidence et aux exploitations agricoles. Elles couvrent la partie la moins dense du territoire en s'étalant le plus souvent de manière diffuse autour de zones centrales à caractère urbain ou de zones à caractère culturel, historique ou esthétique qui jadis avait un rôle de polarisation de l'espace. Elles sont ainsi une sorte de tampon entre ces zones plus organisées et les zones résidentielles pures. En ordre ouvert ou semi-ouvert, c'est plus la qualité de l'environnement et l'intégration paysagère qui sont déterminantes pour ce type de zone. L'objectif est de limiter à 10 logements/ha la densité afin de protéger l'espace rural, d'assurer la conservation des ouvertures paysagères sur la campagne. Le paysage bâti et non bâti constituant la richesse de ce type de zones, toute nouvelle construction se fera en respectant au mieux les caractéristiques environnantes de manière à ne pas dénaturer le cadre de vie » ;
- Guide communal d'urbanisme (GCU) : « Paysage de type urbain classique avec bâtisses construites en ordre continu à mitoyenneté, sur alignement avec cependant localement une zone de recul. »

Considérant qu'il existe une contradiction entre les SDC et GCU, que l'un prévoit une faible densité et de l'habitat 4 façades, et que l'autre prévoit de l'habitat en ordre continu; qu'au vu de la situation, il y a lieu de se référer au contexte bâti existant et aux enjeux en matière de développement territorial, d'aménagement du territoire et d'urbanisme actuels;

Considérant qu'il est impossible de se rallier aux objectifs du SDC en créant du logement de type continu; que cela aurait augmenté de façon considérable la densité; qu'au vu du contexte existant, village de type campagnard avec une densité peu élevée, il était préférable de préconiser le Schéma de développement communal au détriment du Guide communal d'urbanisme, que l'implantation crée une transition entre l'ordre continu présent à gauche et l'ordre ouvert présent à droite, que cette implantation est de nature à s'intégrer correctement en conservant des ouvertures paysagères; que l'écart sollicité rencontre donc l'article D.IV.5 du CoDT permettant à un permis de s'écarter des valeurs indicatives d'un guide;

Considérant, cependant, que le projet présente des reculs latéraux variables de 2,30m à 4,65m; que le recul latéral généralement applicable en ordre ouvert est de minimum 3m; qu'il y aura lieu de respecter ce recul de minimum 3m tout en maintenant des largeurs de façades de minimum 6,50m;

Densité :

Considérant que le projet prévoit la création de 8 logements; que le Schéma de Développement Communal (SDC) préconise une densité de 10 log/ha; que le projet induit une densité d'approximativement 16 log/ha;

Considérant que le projet, en ce qui concerne la densité, n'est pas tout-à-fait en adéquation avec le SDC; que cette discordance est également induite par le conflit de prescriptions entre le GCU et le SDC; que le projet propose une transition correcte entre l'ordre fermé et ouvert; qu'outre cette densité, il est primordial d'analyser le projet dans sa globalité; que la densité engendrée n'est que légèrement plus haute que celle préconisée;

Projet "LLO 2050" :

Considérant qu'il est opportun d'analyser la demande selon les critères de sélection des terrains urbanisables au plan de secteur, à l'aube d'une ville à l'horizon 2050 faisant l'objet de transformations profondes;

Considérant que le premier critère est la gestion parcimonieuse du sol et surtout la préservation des sols fertiles; que la parcelle de la présente demande n'est pas reprise sur la carte dans une zone de sols fertiles; que ce critère est donc respecté; qu'il y a lieu de préciser que les fonds de parcelles resteront en zone agricole avec la possibilité d'utiliser ces parcelles en tant que telles;

Considérant que le deuxième critère porte sur l'artificialisation des sols qui a pour conséquence l'accroissement des phénomènes d'inondations; que le terrain est soumis à un axe de ruissellement passant à proximité de la parcelle; que la cellule GISER a remis un avis favorable sous deux conditions, que ces conditions sont reprises dans les prescriptions; que ce critère est donc respecté;

Considérant que le critère suivant est la proximité des transports en commun pour valoriser ce mode de déplacement et renforcer la structure écomobile qui permet l'accès à pied, à vélo ou en transports en commun de son habitation à toutes les parties de la ville; qu'il y a un arrêt de bus à la rue de Bois d'Haine, arrêt TEC nommé "Chapelle-au-puits"; que pour y arriver, il y a 10 minutes de marche depuis la parcelle; qu'il y a un bus par heure faisant un direct vers le centre ville de La Louvière (ligne 23); que le trajet a une durée de +/- 19 minutes; qu'il est possible de prendre la ligne 33, un bus par heure également, et de réaliser une correspondance pour arriver en centre-ville de La Louvière; qu'il est également possible d'aller chercher la ligne de bus située à Garocentre (ligne 40); qu'il y en a également un seul bus par heure pour aller en centre ville avec un parcours de 17 minutes; que le trajet à pied menant de la parcelle à cette ligne de bus est de plus ou moins 16 minutes; qu'avec deux bus par heure uniquement menant au centre-ville, il est indéniable que l'urbanisation à cet endroit n'est pas compatible avec la volonté de valorisation du transport en commun; que ce critère n'est pas tout-à-fait respecté; que cependant, la parcelle permet de se rendre à pied à une école, ainsi qu'à une pharmacie et un magasin d'appoint; qu'il est aisé d'atteindre le RAVeL à vélo pour se rendre aux villages voisins;

Considérant que le quatrième critère est la valorisation et le renforcement du réseau écologique et des ressources naturelles; qu'il y a une volonté flagrante d'insérer la nature dans la ville au profit d'une ville parc permettant un réel impact positif pour les citoyens; que la parcelle n'est pas reprise dans une zone à préserver de toute construction; que ce critère est donc respecté;

Considérant que le dernier critère est lié à l'héritage industriel et à l'objectif de pouvoir conserver une trace du passé; que ce critère n'a pas lieu d'être pour la parcelle concernée par la présente demande, étant donné qu'il n'y a pas de passé industriel sur celle-ci;

Considérant, dès lors, que sur les quatre critères de base, le projet est conforme à trois critères, et en remet un seul légèrement en cause; qu'il n'est donc pas en totale adéquation avec les volontés de la Ville à l'horizon 2050, mais que la demande s'y rapproche fortement; qu'elle ne remettra pas en cause les valeurs reprises dans le projet "LLO2050";

Prescriptions :

Considérant que la zone est destinée principalement à l'habitation unifamiliale; que les prescriptions prévoient que des professions libérales puissent être incluses de façon secondaire; que cette destination est conforme au Plan de secteur et cohérente avec le contexte bâti;

Considérant que du point de vue du gabarit, les volumes principaux seront en rez+1+combles, d'une hauteur sous corniche comprise entre 6 et 7m; que les volumes secondaires seront en rez unique et à toiture plate d'une hauteur comprise entre 2,50m et 3,50m; que ces gabarits respectent les gabarits dominants dans la rue et sont conformes;

Considérant que les matériaux projetés sont la brique de tons s'intégrant dans le contexte environnant et l'enduit de tons neutres; que des matériaux secondaires peuvent également être admis; que ces matériaux et les teintes sont de nature à s'intégrer dans le contexte présentant déjà des revêtement et teintes hétéroclites;

Considérant que les prescriptions imposent au minimum deux emplacements de stationnement par logement sur fond privé; que ce soit en stationnement aérien dans le recul avant (zone B.1) ou en garage intégré dans le corps de bâtisse principal; que des garages pourraient cependant également être prévus dans les volumes secondaires des zones A.3; que les prescriptions proposées seront modifiées en ce sens;

Considérant que la zone de recul (B.1) est non destinée à la construction; que les modifications du relief du sol n'y sont pas autorisées (excepté la gestion des abords directs et toujours pour des déblais/remblais inférieurs à 50cm) conformément à l'avis de la Cellule GISER; que les prescriptions prévoient une minéralisation possible des sols; qu'il faut cependant privilégier les matériaux perméables permettant une bonne infiltration des eaux pluviales directement dans le sol; que les prescriptions proposées seront modifiées en ce sens;

Considérant que la zone de cours et jardins (B.2) reprend des prescriptions autorisant uniquement l'aménagement de jardins privatifs comprenant une minéralisation de maximum 15 %, une seule construction permise (serre ou abri de jardin) ainsi que divers aménagements (équipements décoratifs, terrasses, mobilier de jardin, pergolas, jeux, etc.); que les prescriptions sont cependant parfois plus contraignantes que les prescriptions permettant une dispense de permis prévue directement par l'article R.IV.1-1 du CoDT; qu'il y a lieu d'adapter les prescriptions complètes de la zone de façon à se conformer au CoDT; que les constructions y autorisées seront celles dispensées de demande de permis conformément au CoDT en vigueur;

Considérant que du point de vue de la gestion des eaux, la demande prévoit que les futures habitations se conforment au Code de l'Eau et disposent d'une citerne de minimum 10.000 litres avec temporisation; que cette disposition est conforme au Certibeau qui sera également d'application pour l'ensemble de la gestion des eaux pluviales et usées;

Considérant que l'analyse montre que les prescriptions proposées dans la demande doivent être légèrement modifiées; que le service urbanisme se propose de réaliser ces modifications; que le document modifié fait partie intégrante de ce rapport et porte l'indice « A »;

Qualité du projet :

Considérant que la demande propose un projet permettant une transition harmonieuse entre les ordres ouvert et fermé présents, de part et d'autre, des parcelles concernées; que le projet a évolué depuis les dossiers précédents; que cette dernière proposition rencontre les différents éléments soulevés auparavant;

Avis de la Cellule Urbanisme :

Considérant que le service émet, au vu de ce qui précède, un **AVIS FAVORABLE** sur la présente demande de permis d'urbanisation, à condition que les prescriptions urbanistiques d'application soient celles modifiées par le service Urbanisme, qui portent l'indice « A », dont une copie est ci-annexée et fait partie intégrante du présent extrait de procès-verbal de la séance du Collège Communal;

Pour les motifs précités;

DÉCIDE :

Article 1er : d'**ACCUSER RECEPTION** des plans modificatifs introduits, en date du 02/04/2024 par la [REDACTED].

Article 2 : d'**ÉMETTRE un AVIS FAVORABLE** sur la demande de permis d'urbanisation de la [REDACTED]

[REDACTED] 30
[REDACTED] sollicitant l'autorisation pour urbaniser deux parcelles en huit lots destinés à l'habitation sur des biens sis rue de l'Yser à 7100 Besonrieux, sur des biens cadastrés 13ème Division - Besonrieux - Section C n° 113 V, 113 X, à condition que les prescriptions urbanistiques d'application soient celles modifiées par le service Urbanisme, qui portent l'indice « A », dont une copie est ci-annexée et fait partie intégrante du présent extrait de procès-verbal de la séance du Collège Communal.

Article 3 : de **SOLLICITER l'AVIS SIMPLE** du Fonctionnaire délégué du Service public de Wallonie - Direction générale opérationnelle 4 - Direction extérieure - Hainaut II dont le siège est établi à la rue de l'Écluse, 22 à 6000 Charleroi, sur la demande de permis d'urbanisation. (...);

Considérant que le dossier a ensuite été transmis au dit Fonctionnaire délégué, en date du 16/04/2024;

Considérant que le Fonctionnaire délégué n'a pas émis d'avis dans le délai qui lui était imparti, que son avis est, dès lors, **RÉPUTÉ FAVORABLE** par défaut, conformément au CoDT;

Considérant qu'il y a donc lieu d'**OCTROYER** le permis d'urbanisation, à la condition précitée, émise par le Collège Communal, lors de sa séance du 15/04/2024;

Au vu de ce qui précède;

DÉCIDE :

Article 1er : d'**OCTROYER** le permis d'urbanisation à la [REDACTED] ne
[REDACTED] sollicitant l'autorisation pour urbaniser deux parcelles en huit lots destinés à l'habitation sur des biens sis rue de l'Yser à 7100 Besonrieux, sur des biens cadastrés 13ème Division - Besonrieux - Section C n° 113 V, 113 X, à condition que les prescriptions urbanistiques d'application soient celles modifiées par le service Urbanisme, qui portent l'indice « A », dont une copie est ci-annexée.

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.

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.

Article 14 : Selon la nature du permis, il y a lieu de savoir que l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2021 approuvant le règlement technique pour la gestion des réseaux de distribution d'électricité en Région wallonne et l'accès à ceux-ci a été publié au Moniteur belge du 15 juillet 2021 et est entré en vigueur le 25 juillet 2021. Ces dispositions concernent la prise en charge des frais relatifs aux renforcement et/ou aux extensions du réseau de distribution et devront être appliquées si nécessaire. Il est dès lors envisageable que les frais soient à charge du demandeur dans certains cas dont notamment les bâtisses non reprises en zone d'habitat, les permis d'urbanisation, les permis d'urbanisme de constructions groupées.

Article 15 : Toute modification souhaitée relative au trottoir et ses accessoires (fosse d'arbre, tout type de plantation, luminaire, panneaux de signalisation, ...etc.) repris sur toute la largeur du terrain concerné par le présent permis sera à charge du demandeur. Il en est de même pour les travaux relatifs aux raccordements induisant des percées possibles sur la voie publique. De plus, toute adaptation du profil du trottoir suite à l'aménagement d'une entrée carrossable, y compris le déplacement d'accessoires et l'abaissement de la bordure seront à charge du demandeur. Toute les modifications susmentionnées devront faire l'objet d'une demande auprès du service travaux-voirie et seront réalisés en collaboration avec ledit service.

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.

12 JUIN 2024

P.o. Le Directeur Général,
La Directrice du Cadre de Vie,

S. RUSSO



P.o. Le Bourgmestre,
L'Échevin délégué,

P. LEROY