Province de Namur | Arrondissement Namur | Commune de Mettet

Wallonie

DECISION

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLEGE COMMUNAL

Dossier N° 874.1.2022.68 **Réf. Urbanisme : F0113/92087/UCO/2022/72//2281547**

Le Collège communal,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Attendu que la demande de la vise la construction d'une habitation sur un terrain sis Rue du Grand Ruau à 5640 BIESME - Cadastré Division 9 Section B n° 143A ;

Attendu que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au sens de l'article D.II.25 du CoDT et en zone d'aménagement communal concerté au sens de l'article D.II.42 du CoDT ;

Considérant que le sentier n°74 traversait la parcelle concernée par le présent projet ;

Considérant que lors de l'élaboration du projet, les demandeurs ont entamé une procédure de modification de voirie en vue de supprimer le sentier n°74 ;

Considérant qu'en date du 24 mars 2022, le Collège communal décide d'approuver la modification de voirie par suppression du sentier n°74 ;

Considérant que des recours ont été introduits en date des 12, 13 et 19 mars 2022 ;

Considérant que compte tenu du dernier recours reçu le 19 avril 2022, le délai endéans lequel devait être notifiée la décision sur recours se terminait le 17 juin2022 ; Qu'il aura donc lieu de tenir compte de cette date ultérieure au dépôt du permis d'urbanisme et à l'accusé de réception ;

Attendu qu'il n'existe pas pour le bien concerné de Schéma d'Orientation Local, ni de permis d'urbanisation approuvés ;

Vu le récépissé de dépôt d'une demande de permis d'urbanisme daté du 22 septembre 2021 ;

Considérant qu'en date du 04 octobre 2021, le Collège communal a transmis l'annexe 17 relative aux pièces manquantes ;

Vu les pièces manquantes introduites en date du 25 avril 2022 ;

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception transmis en date du 16 mai 2022 ;

Considérant qu'à la suite de l'introduction de plans modificatifs, un nouvel accusé de réception a été transmis en date du 10 octobre 2022 au sens de l'article D.IV.43. du CoDT ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.16 du Code, la demande requiert l'avis du Fonctionnaire délégué ;

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

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Namur adopté par l'Arrêté de l'Exécutif Régional wallon du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- du schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 19 décembre 2013 ;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :

***ORES – Electricité ;** que son avis daté du 10 juin 2022 est **favorable conditionné**;

Que son avis est libellé comme suit :

"La présente fait suite à votre courrier (et ses annexes) du 23 mai 2022, reçu le 17, lequel a retenu toute notre attention.

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

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

Veuillez noter que le présent avis à une durée de validité de six mois."

***AIEM – Eau** : que son avis transmis en date du 24 mai 2022 indique que la voirie longeant le terrain dont référence susmentionnée **est équipée à la distribution d'eau ;**

Que son avis est libellé comme suit :

" En réponse à votre demande reçue en date du 18/05/2022, se rapportant d'après vos informations à un logement unifamilial (au sens de l'article 1er, 4° du Code Wallon du Logement ; il s'agit d'un logement dont les pièces d'habitations et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage), ou à un immeuble à appartements, nous portons à votre connaissance que la voirie longeant le terrain dont référence susmentionnée est équipée à la distribution d'eau.

Un accotement oublie d'une largeur min. de 1 m doit être disponible (Art. DI95 bis du code de l'eau). Dans le cas contraire, il y a lieu de rétrocéder une bande de terrain au domaine public.

Un emplacement adéquat pour installer notre compteur d'eau est à prévoir (Art. R.270 bis-1 du code de l'eau). Les locaux pouvant convenir sont les caves, garages hors gel, buanderies, locaux techniques, halls d'entrée, et de préférence à l'avant de l'habitation côté rue.

Tout immeuble nouvellement construit doit faire l'objet d'une certification des installations intérieures et d'assainissement dénommé CertIBEau.

Pour information : tout raccordement au réseau est pris en charge par le propriétaire suivant la réglementation en vigueur (Se référer à la fiche technique procédure « Implantation du raccordement »).

Toutes les informations et documents utiles sont disponibles sur notre site Internet : https://www.aiem.be "

***INASEP – Egouttage** : que son avis transmis en date du 22 mai 2022 est **défavorable ;**

Que son avis est libellé comme suit :

"Nous remettons un avis DEFAVORABLE sur ce projet vu l'absence d'une fosse septique « toutes eaux » by-passable, d'une capacité minimale de 3m3, sur le circuit des eaux usées.

Pour rappel, toute nouvelle habitation nécessitant un nouveau la distribution d'eau devra être certifiée en matière de d'évacuation des eaux et ce, dans le cadre de la Certification Bâtis pour l'Eau (CERTIBEAU) applicable depuis le 1er https://www.certibeau.be/fr/.

***Cellule GISER – Axes de ruissellement** : qu'un premier avis transmis en date du 30 mai 2022 était **défavorable ;**

Que son avis est libellé comme suit :

"Compte tenu des éléments décrits ci-dessus, la Cellule GISER émet un avis DEFAVORABLE.

Le projet modifié pourra être analysé à nouveau si les modifications tiennent compte du fait de (liste non-exhaustive) :

- *Implanter la maison perpendiculaire à la route et au niveau de la partie de droite de la parcelle afin de laisser le vallon libre (et donc de limiter l'exposition de la construction aux eaux de ruissellement + faire le moins possible obstacle à cet écoulement). A noter qu'il faut aussi laisser un passage latéral côté droit ; et éventuellement envisager une construction sur murs porteurs ou pilotis ;*

- *Limiter les remblais à l'emprise stricte de la construction et de maintenir une surélévation importante du bien projeté par rapport au terrain extérieur (min +4 0 à 50 cm) et par rapport à la voirie (min +20 cm) ;*

- *D'accepter le ruissellement sur la parcelle du projet et de guider, de manière aérienne et maîtrisée, ces écoulements de surface vers leur point de sortie actuel ;*

- *De fournir un plan d'implantation du site présentant le tracé des écoulements naturels avant (y compris fossés existants) et après projet ; ce plan mettra en avant les solutions mises en place pour d'une part, protéger le projet contre le ruissellement extrême, et d'autre part, replacer les écoulements au plus près de leur caractère naturel à l'aval du site de manière à ne pas modifier la servitude d'écoulement des fonds inférieurs."*

Considérant qu'à la suite de l'introduction de plans modificatifs au sens de l'article D.IV.43., un nouvel avis a été sollicité ;

Considérant qu'un second avis a été transmis en date du 27 octobre 2022; que celui-ci est **favorable sous conditions ;**

Que cet avis est libellé comme suit :

*"Compte tenu des éléments précédents, la cellule GISER émet un **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS** :*

- Maintien du fossé et des tuyaux d'entrée et de sortie tels qu'existants *actuellement (voir description faite ci-avant) ;*
- *Réserver une zone destinée exclusivement pour l'écoulement des eaux de ruissellement. Dans le cas présent, celle-ci correspond à la zone avant de la parcelle, aux côtés latéraux de l'habitation ainsi qu'au jardin. Cette zone sera sans construction (piscine, abri de jardin, etc.) ni stockage (bois, sacs, matériaux, etc,), même temporaire, susceptible de faire obstacle à l'écoulement ;*
- *Créer un fossé parabolique (largeur 1 m - profondeur : 20 cm + à enherber dès sa création) côté latéral droit (entre la rampe d'accès/habitation et la limite parcellaire avec la parcelle 143 B) afin de permettant aux eaux de ruissellement 'buttant sur la rampe d'accès' d'être conduites vers l'arrière du terrain tout en s'assurant de ne pas remporter cette contrainte sur le terrain voisin (parcelle 143 B) ;*
- *Supprimer la clôture et la haie qui est prévue entre la limite avant de la parcelle cadastrale et le domaine public ;*
- *Ne pas modifier le relief du terrain actuel lors de la pose de la clôture et de la haie longeant les limites cadastrales mitoyennes. Attention, la clôture ne peut pas avoir à sa base des plaques pouvant faire obstacle au ruissellement ;*
- *Gestion des eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabiliser : à temporiser avant rejet dans le milieu récepteur. Ce volume tampon (qui est différent du simple stockage) va permettre d'avoir une réserve de volume vide et disponible lors de la prochaine pluie. Ce calcul du volume à prévoir selon les recommandations du Groupe Transversal Inondation en considérant une pluie de période de retour de 30 ans (voir feuille de calcul se trouvant au niveau du site internet inondations.wallonie.be. rubrique urbanisme / citoyen / gérer les eaux de pluie sur mon terrain).*

Note d'information à destination des demandeurs et de la Commune :

Nous attirons l'attention des demandeurs et de la Commune sur le fait que, dans la gestion d'un risque (ici risque d'inondation par ruissellement), tout aménagement vise à réduire ce risque mais ne le supprime pas. Le projet restera donc soumis à un risque naturel d'inondation par ruissellement (en raison notamment du contexte environnemental et topographique dans lequel il s'inscrit)."

Considérant que le projet vise la construction d'une habitation unifamiliale ;

Considérant que le projet prévoit la création des volumes suivants :

- un volume principal rez+1 à toiture plate
- un volume secondaire, abritant un garage et une partie de la piscine, à toiture plate et attenant à ce dernier adossé à la façade latérale droite ;
- une véranda attenante à la façade arrière et abritant une partie de la piscine ;
- une terrasse implantée au premier étage en façade arrière ;

Considérant que le volume principal se présente sous une forme parallélépipédique avec une partie en porte à faux en façade avant ;

Considérant que le gabarit du volume principal est de 17,00m de longueur sur 14,95m de largeur et une hauteur à l'acrotère de 6,35m ;

Considérant que le gabarit du volume secondaire est de 11,50m de longueur sur 6,55m de largeur avec une hauteur à l'acrotère de 3,45m ;

Considérant que le gabarit de la véranda est de 11,15m de longueur sur 3,00m de largeur avec une hauteur à l'acrotère de 3,45m ;

Considérant que le gabarit de la terrasse est de 12,15m de longueur sur 1,55m de largeur à une hauteur de 3,12m ;

Considérant que le recul du volume principal par rapport à l'alignement est de 19,59m du côté gauche de la façade avant ;

Que le recul du volume secondaire attenant est lui de 15,47m du côté droit de la façade avant de celui-ci ;

Considérant qu'une zone de parking est prévue en zone avant, du côté droit de la parcelle ;

Que cette zone de stationnement est réalisée en pavés de ton gris ;

Que celle-ci donne directement accès à la rue du Grand Ruau ;

Considérant qu'une allée donnant accès à la porte d'entrée est également réalisée en pavés de ton gris ;

Considérant que les matériaux de parement sont des briques de ton gris clair sans joint au niveau du rez-de-chaussée et un crépi de ton blanc au niveau du premier étage ;

Que la couverture de toiture est réalisée avec une membrane bitumeuse de ton noir, les châssis en aluminium de ton noir, les seuils en pierre bleue et en aluminium de ton noir ;

Que le garde-corps de la terrasse est réalisé en acier de ton noir ;

Considérant que de légères modifications du relief du sol sont à prévoir ;

Considérant que le projet ne compromet pas le caractère architectural de la zone et ne porte pas préjudice à sa destination ;

Considérant que le projet s'intègre au contexte urbanistique existant par son gabarit REZ + 2 ;

Considérant que le projet ne met pas en péril la destination de la zone d'habitat à caractère rural ;

Considérant que le projet s'implante dans un contexte bâti représentatif du bâti traditionnel local avec ponctuellement, l'implantation d'habitations plus récentes; Que la forme de la toiture plate qui présente un aspect plus contemporain ne dénature pas le contexte urbanistique à partir du moment où le projet se situe à la fin de la zone d'habitat à caractère rural au niveau d'une voirie peu fréquentée ;

Considérant que l'habitation s'adapte au relief naturel du sol ; que de légères modifications du relief sont nécessaires, mais ne compromettent pas les lignes de force du paysage ;

Considérant que l'implantation respecte alors la trame existante ;

Considérant que les gabarits simples dont la hauteur équivaut à deux niveaux francs de baies sous gouttière s'inscrivent donc dans le profil bâti ;

Considérant que les matériaux font référence au bâti traditionnel et s'intègrent principalement au niveau de la teinte qui fait référence à la pierre du pays ;

Considérant que la composition du projet est simple et sobre et ne compromet pas le cadre environnant;

Considérant qu'en séance du 23 janvier 2023, le Collège communal a émis un **avis favorable** sur la demande de permis d'urbanisme sollicitée par la
pour la construction d'une habitation sur un terrain sis Rue du Grand Ruau à 5640 BIESME - Cadastré Division 9 Section B n° 143A **à condition** :

- de prévoir **un accotement public d'une largeur min. de 1 m** (Art. D195 bis du code de l'eau) et dans le cas contraire, de rétrocéder une bande de terrain au domaine public ;
- de prévoir **un emplacement adéquat pour installer le compteur d'eau de l'AIEM ;**
- de certifier les installations intérieures et d'assainissement à l'aide d'une certification **CertIBEau ;**
- de mettre en place **une fosse septique** « toutes eaux » by-passable, d'une capacité minimale de 3m3, sur le circuit des eaux usées ;
- de maintenir **le fossé et les tuyaux d'entrée et de sortie** tels qu'existants *actuellement ;*
- de réserver **une zone destinée exclusivement pour l'écoulement des eaux de ruissellement**. Dans le cas présent, celle-ci correspond à la zone avant de la parcelle, aux côtés latéraux de l'habitation ainsi qu'au jardin. Cette zone sera sans construction (piscine, abri de jardin, etc.) ni stockage (bois, sacs, matériaux, etc,), même temporaire, susceptible de faire obstacle à l'écoulement ;
- de créer **un fossé parabolique** (largeur 1 m - profondeur : 20 cm + à enherber dès sa création) côté latéral droit (entre la rampe d'accès/habitation et la limite parcellaire avec la parcelle 143 B) afin de permettant aux eaux de ruissellement 'buttant sur la rampe d'accès d'être conduites vers l'arrière du terrain tout en s'assurant de ne pas remporter cette contrainte sur le terrain voisin (parcelle 143 B) ;
- de supprimer **la clôture et la haie** qui est prévue entre la limite avant de la parcelle cadastrale et le domaine public ;
- de ne pas modifier **le relief du terrain actuel** lors de la pose de la clôture et de la haie longeant les limites cadastrales mitoyennes. Attention, la clôture ne peut pas avoir à sa base des plaques pouvant faire obstacle au ruissellement ;
- **Temporiser les eaux pluviales** issues des nouvelles surfaces imperméabilisées avant rejet dans le milieu récepteur. Ce volume tampon (qui est différent du simple stockage) va permettre d'avoir une réserve de volume vide et disponible lors de la prochaine pluie. Ce calcul du volume à prévoir selon les recommandations du Groupe Transversal Inondation en considérant une pluie de période de retour de 30 ans (voir feuille de calcul se trouvant au niveau du site internet inondations.wallonie.be. rubrique urbanisme / citoyen / gérer les eaux de pluie sur mon terrain) ;
- d'exécuter les travaux sous réserve du **droit des tiers** ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 23 janvier 2023 ;

Considérant que le Fonctionnaire délégué n'a pas remis son avis dans les délais impartis ; Que son avis est donc réputé favorable par défaut ;

Vu les motifs qui précèdent,

Décide :

Article 1 : Le **permis d'urbanisme** sollicité par la pour la construction d'une habitation sur un terrain sis Rue du Grand Ruau à 5640 BIESME - Cadastré Division 9 Section B n° 143A **est octroyé sous conditions** et sous réserve de l'application par un tiers de l'exercice de son droit de recours ;

Les titulaires du permis devront :

1. respecter **les plans approuvés** ;
2. prévoir **un accotement public d'une largeur min. de 1 m** (Art. D195 bis du code de l'eau) et dans le cas contraire, de rétrocéder une bande de terrain au domaine public ;
3. prévoir **un emplacement adéquat pour installer le compteur d'eau de l'AIEM ;**
4. certifier les installations intérieures et d'assainissement à l'aide d'une certification **CertIBEau ;**
5. mettre en place **une fosse septique** « toutes eaux » by-passable, d'une capacité minimale de 3m3, sur le circuit des eaux usées ;
6. maintenir **le fossé et les tuyaux d'entrée et de sortie** tels qu'existants *actuellement ;*
7. réserver **une zone destinée exclusivement pour l'écoulement des eaux de ruissellement**. Dans le cas présent, celle-ci correspond à la zone avant de la parcelle, aux côtés latéraux de l'habitation ainsi qu'au jardin. Cette zone sera sans construction (piscine, abri de jardin, etc.) ni stockage (bois, sacs, matériaux, etc,), même temporaire, susceptible de faire obstacle à l'écoulement ;
8. créer **un fossé parabolique** (largeur 1 m - profondeur : 20 cm + à enherber dès sa création) côté latéral droit (entre la rampe d'accès/habitation et la limite parcellaire avec la parcelle 143 B) afin de permettant aux eaux de ruissellement 'buttant sur la rampe d'accès d'être conduites vers l'arrière du terrain tout en s'assurant de ne pas remporter cette contrainte sur le terrain voisin (parcelle 143 B) ;
9. supprimer **la clôture et la haie** qui est prévue entre la limite avant de la parcelle cadastrale et le domaine public ;
10. ne pas modifier **le relief du terrain actuel** lors de la pose de la clôture et de la haie longeant les limites cadastrales mitoyennes. Attention, la clôture ne peut pas avoir à sa base des plaques pouvant faire obstacle au ruissellement ;
11. **temporiser les eaux pluviales** issues des nouvelles surfaces imperméabilisées avant rejet dans le milieu récepteur. Ce volume tampon (qui est différent du simple stockage) va permettre d'avoir une réserve de volume vide et disponible lors de la prochaine pluie. Ce calcul du volume à prévoir selon les recommandations du Groupe Transversal Inondation en considérant une pluie de période de retour de 30 ans (voir feuille de calcul se trouvant au niveau du site internet inondations.wallonie.be. rubrique urbanisme / citoyen / gérer les eaux de pluie sur mon terrain) ;
12. exécuter les travaux sous réserve du **droit des tiers** ;

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

Article 3 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

A Mettet, le 6 mars 2023 ;

Séance du 6 mars 2023

Par le Collège

La Directrice Générale, **Le Bourgmestre,**

L. DEPLANQUE **Y. DELFORGE**

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 périme 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.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du Code du développement territorial.