

12 février 2024

Présents :

Invités :

Objet : G5 - PU/23/260 - OCTROI CONDITIONNEL - Création d'un appartement au rez-de-
Service : chaussée - Conservation et transformation des 6 studios se trouvant au 1ers et 2èmes
Référence : étages - Création d'un appartement dans les combles -

CADRE DE VIE - Division Permis - Urbanisme - Aff. économiques
20240212-12/F3/133

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

..... a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis f à 7100 La Louvière - Bien cadastré La Louvière (3) section et ayant pour objet : Création d'un appartement au rez-de-chaussée - Conservation et transformation des 6 studios se trouvant au 1ers et 2èmes étages - Création d'un appartement dans les combles ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 13 octobre 2023 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 - D.IV.18 - du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué pour le motif suivant :

1. une commission communale et soit un schéma de développement pluri-communal, soit un schéma de développement communal, soit un schéma de développement pluricommunal et un schéma de développement communal qui a partiellement cessé de produire ses effets conformément à l'article D.II.17, §2, alinéa 2 et que ce ou ces schémas couvrent tout le territoire Communal; à l'issue d'un délai de quatre ans à dater de l'entrée en vigueur du Code, le Collège statue conformément à l'article D.IV.16 si un guide communal d'urbanisme comportant au minimum les éléments visés à l'article D.III.2, §1, 1° et 2°, n'a pas été approuvé ou réputé approuvé ;
2. un schéma d'orientation local ;
3. un permis d'urbanisation non périmé ;
4. la demande porte sur les des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 2°, 6°, 11° à 15° ou d'impact limité arrêtés par le Gouvernement ;

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre Ier du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1er du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible- d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants : Création d'un appartement au rez-de-chaussée - Conservation et transformation des 6 studios se trouvant au 1ers et 2èmes étages - Création d'un appartement dans les combles ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

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

DESCRIPTION DU PROJET

Considérant que le projet consiste en la transformation intérieure d'un bâtiment existant ;

ANTÉCÉDENTS

Considérant que le bien a fait l'objet d'un précédent permis octroyé par le collège communal, référencé PU/1997/477, portant sur la régularisation d'appartements et de

studios ; qu'il y a lieu de préciser que ledit permis concernait un total de 10 unités de logement ;

REPÉRAGE CARTOGRAPHIQUE

Considérant que le bien présente la situation juridique suivante :

- plan de secteur (PS) : zone d'habitat ;
- schéma de développement communal (SDC) : article 1480 ;
- guide communal d'urbanisme (GCU) : article 15 ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Considérant que la demande n'a pas nécessité de mesures particulières de publicité ;

ANALYSE

Bâtisses et transformations majeures

Considérant que le projet n'a pas d'impact sur la volumétrie existante ;

Considérant que le projet prévoit cependant de :

- créer un nouvel escalier remplaçant celui existant afin de répondre aux normes de l'incendie ; que l'avis du service « incendie » se trouve ci-après dans l'onglet « consultations externes » ;
- créer et transformer des ouvertures en toiture afin de répondre aux normes de salubrité ; que l'avis du service « salubrité » se trouve ci-après dans l'onglet « consultations internes » ;

Logements

Considérant que la situation existante présente un bâtiment comprenant 10 studios établis comme suit :

- rez-de-chaussée : deux studios ;
- premier étage : trois studios ;
- deuxième étage : trois studios ;
- combles : deux studios ;

Considérant que le projet prévoit de :

- unifier les deux studios situés au rez-de-chaussée afin de créer un appartement ;
- légèrement transformer quatre des six studios situés aux premier et deuxième étages ;
- unifier les deux studios situés dans les combles afin de créer un appartement ;

Considérant que le logement proposé au rez-de-chaussée présente une zone de vie, une chambre, une salle de bains et un accès à un espace extérieur (jardin) ; que ledit logement présente une superficie habitable d'environ 53,80m² ; que la zone au SDC prévoit certes une superficie habitable de minimum 60,00m² ; que l'appartement projeté est cependant cohérent pour un logement « 1 chambre » et est adapté pour une voire deux personnes ; que, de plus, il y a lieu de préciser que la création de cet appartement permet de sensiblement améliorer la situation existante (suppression de deux studios) ;

Considérant que les six studios situés aux premier et deuxième étages du bâtiment sont maintenus ; que le projet prévoit de délocaliser les salles de bains de quatre de ces studios ;

Considérant que le logement proposé dans les combles présente une zone de vie, deux chambres, une salle de bains et un WC séparé ; que ledit logement présente une superficie habitable d'environ 51,20m² ; que l'appartement projeté dispose donc d'une superficie habitable inférieure aux 60,00m² ; que cet appartement présente une zone de vie trop exiguë pour un logement « 2 chambres » ; qu'il y aura lieu de ne pas mettre en œuvre la chambre « lit simple » au bénéfice d'un agrandissement de l'espace « séjour » ; que, de plus, il y a lieu de préciser que la création de cet appartement permet de sensiblement améliorer la situation existante (suppression de deux studios) ;

CONSULTATIONS INTERNES

Considérant que l'avis du service « salubrité – logement » est favorable ;

CONSULTATIONS EXTERNES

Considérant que l'avis de la cellule « giser » stipule que celui-ci n'est pas requis ;

Considérant que l'avis de la cellule « mines » est favorable aux conditions suivantes :

- concevoir les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses, parking, aire de chargement ou de stockage,...), de manière à être et à rester étanches en cas de mouvement de terrain ;
- raccorder le trop-plein des réservoirs de tous types, enfouis ou hors sol, aux évacuations d'eaux usées ou de pluie (selon le type de réservoir) ou à un système d'épandage diffus ;
- avertir sans délai l'administration (la DRIGM) en cas de découverte d'anciens ouvrages miniers ;

Considérant que l'avis de la « CCATM » est défavorable ; que la commission, en conclusion, suggère au demandeur de se mettre en parfaite conformité en ce qui concerne la norme actuelle de salubrité de logement sur le territoire Louviérois soit 60,00m²/logement ;

Considérant que la « CCATM », d'une part, remet en cause la salubrité du projet ; que cet aspect a été vérifié par le service compétent qui a remis un avis favorable ; que la commission, d'autre part, impose une superficie minimale de 60,00m² par logement ; que, tel qu'explicité ci-avant, les appartements projetés seront des logements « 1 chambre » d'une superficie légèrement inférieure au minimum requis mais qui seront adaptés pour une voire deux personnes et qui, de plus, permettront de sensiblement améliorer la situation existante ; qu'il y a lieu de rappeler que les 10 logements existants ont fait l'objet d'un précédent permis octroyé par le collège communal et que la (double) réunification de 2 logements à elle seule n'est pas soumise à permis ; que l'avis défavorable de la « CCATM » n'est donc pas pertinent ;

Considérant que l'avis du service « incendie » est favorable sous condition d'observer leur rapport (joint à la présente délibération) ;

AVIS

Considérant que le service « urbanisme » émet, au vu de ce qui précède, un avis favorable conditionnel suivant le respect des dispositions suivantes :

- ne pas mettre en œuvre la chambre « lit simple » au bénéfice d'un agrandissement de l'espace « séjour » en ce qui concerne l'appartement projeté dans les combles ;
- observer le rapport du service « incendie » joint à la présente délibération ;
- concevoir les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses, parking, aire de chargement ou de stockage,...), de manière à être et à rester étanches en cas de mouvement de terrain ;
- raccorder le trop-plein des réservoirs de tous types, enfouis ou hors sol, aux évacuations d'eaux usées ou de pluie (selon le type de réservoir) ou à un système d'épandage diffus ;
- avertir sans délai l'administration (la DRIGM) en cas de découverte d'anciens ouvrages miniers ;

Pour les motifs précités,

DÉCIDE :

Article 1er : de délivrer le permis d'urbanisme introduit par Monsie.....

..... en vue de

réaliser les travaux suivants : Création d'un appartement au rez-de-chaussée -
Conservation et transformation des 6 studios se trouvant au 1ers et 2èmes étages -
Création d'un appartement dans les combles sur un bien sis : ~~~~~ à 7100
La Louvière, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- ne pas mettre en œuvre la chambre « lit simple » au bénéfice d'un agrandissement de l'espace « séjour » en ce qui concerne l'appartement projeté dans les combles ;
- observer le rapport du service « incendie » joint à la présente délibération ;
- concevoir les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses, parking, aire de chargement ou de stockage,...), de manière à être et à rester étanches en cas de mouvement de terrain ;
- raccorder le trop-plein des réservoirs de tous types, enfouis ou hors sol, aux évacuations d'eaux usées ou de pluie (selon le type de réservoir) ou à un système d'épandage diffus ;
- avertir sans délai l'administration (la DRIGM) en cas de découverte d'anciens ouvrages miniers ;

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

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

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

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

Article 5 : La présente décision est transmise simultanément au demandeur et au Fonctionnaire Délégué, aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours ou le cas échéant pour le Fonctionnaire Délégué de son droit de suspension du permis. Les actes et travaux ne peuvent être entamés avant l'expiration du délai de 30 jours à partir de la notification de la présente décision, c'est à dire durant le délai du droit de suspension du Fonctionnaire délégué.

Article 6 : Le titulaire du permis avertit, par envoi, le Collège Communal et le Fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement. Le titulaire du permis devra également se conformer à l'article D.IV.70 du CoDT en matière d'affichage du permis tel que repris en annexe.

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

Article 8 : Si les travaux impliquent l'abaissement des bordures pour l'accès au garage, une demande écrite doit être introduite auprès du service travaux-Voiries. Le coût des 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 renforcements 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

V.70Art. D.I

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

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

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

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

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

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

Art. D.IV.74

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

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

Art. D.IV.75

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

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

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

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

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1er, alinéa 3. Art. D.IV.82

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

Art. D.IV.83

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

Art. D.IV.84

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

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

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

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

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

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

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

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

Art. D.IV.86

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

Art. D.IV.87

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

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

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

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

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

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

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

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

Art. D.IV.90

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

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

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

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

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

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

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

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

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

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

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

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

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

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

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

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

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

Par le collège :

Le Secrétaire,

Marc MINNE

Le Président,

Jacques GOBERT

P:

LE SERVICE DU CADRE DE VIE

l'Échevin

Bourgmestre,



A handwritten signature, possibly "M. Minne", written in black ink.

A handwritten signature, possibly "J. Gobert", written in black ink.