



Wallonie

**OCTROI / REFUS – DU PERMIS / CERTIFICAT D'URBANISME
N°2 / – PAR LE COLLEGE COMMUNAL / FONCTIONNAIRE
DELEGUE – GOUVERNEMENT
PROPOSITION DE DECISION – D'OCTROI / DE REFUS – DU
PERMIS / CERTIFICAT D'URBANISME N°2 – DU
FONCTIONNAIRE DELEGUE**

Permis d'urbanisme AB 46/22

Séance du 17 aout 2022

Présents :

~~Damien JENART~~ Véronique BONJEAN : Présidente – Bourgmestre f.f.,
Blaise HISMANS, Olivier HARMEGNIES, Christelle DEMOUSTIEZ, ~~Calogero FORTUNATO~~ : Echevins,
François-Michel VRAY : Président du CPAS,

Et Michela MURA : Directrice Générale.

~~Le Collège communal de Quaregnon – Le Fonctionnaire délégué – Le Ministre,~~

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

Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant que PROMOTERA srl a introduit une demande de permis d'urbanisme ~~– permis d'urbanisme de constructions groupées –~~
~~permis d'urbanisation – modification de permis d'urbanisation – certificat d'urbanisme n°2~~ relative à un bien sis à 7390 Quaregnon, Allée
Verte, 25 cadastré division 3 section A n° 31 m- 31 z et ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements ;

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
27 avril 2022 ;

~~Considérant qu'à défaut de l'envoi de l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 du Code, la demande est considérée comme recevable ;~~

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 :

- Pour le territoire où sont projetés les travaux existant :
 - Une commission communale ;
 - Un schéma de développement local communal ;
 - Un guide communal d'urbanisme ;

~~Considérant qu'en l'absence de décision du collège communal dans les délais requis, le fonctionnaire délégué est saisi de la demande en vertu de l'article D.IV.47, § 1^{er} du Code ;~~

~~Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.22 ~~D.IV.23~~ du Code, le fonctionnaire délégué est compétent pour le motif suivant ;~~

~~Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.25 du Code, le Ministre est compétent pour le motif suivant : ... ;~~

~~Considérant que préalablement à l'introduction de la demande, une réunion de projet s'est tenue le ... ;~~

~~Considérant qu'un certificat d'urbanisme n° 2 non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du ... ;~~

~~Considérant que, conformément à l'article D.IV.44 du Code, un certificat de patrimoine non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré selon les modalités fixées par le Code wallon du patrimoine, en date du ... ;~~

~~Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal ~~Fonctionnaire délégué~~ pour statuer sur la présente demande a été prorogé de ... Jours ;~~

~~Considérant que la demande de permis ~~certificat d'urbanisme n°2~~ comprend ~~ne comprend pas~~ une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ~~une étude d'incidences sur l'environnement~~ ;~~

~~Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée pour le motif suivant : ... ;~~

~~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 I^{er} 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 ; ~~qu'il résulte néanmoins des caractéristiques du projet qu'il y a lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants ... ;~~~~

~~Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants ... ; ~~qu'il résulte des caractéristiques du projet qu'il y a lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants ... ;~~ :~~

- Les caractéristiques du projet n'ont aucun impact sur l'environnement pris au sens large – Projet à destination de logements dans un quartier urbanisé – Création d'un espace vert privatif => Aucun impact sur la biodiversité ;

~~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, § 1^{er} du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet est ~~susceptible~~ n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants :~~

- Vu le caractère complet et recevable de la notice précitée ;

Considérant que la demande se rapporte :

- ~~— Pour la région de langue française, en application du Code Wallon du Patrimoine, à un site archéologique ~~un monument~~ ~~un ensemble architectural~~ inscrit sur la liste de sauvegarde classé soumis provisoirement aux effets du classement figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel ;~~
- Pour la région de langue française, en application du Code Wallon du Patrimoine à un bien immobilier situé dans une zone de protection ~~repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine~~ relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région ~~repris à l'inventaire communal~~ visé à la carte archéologique et que les actes et travaux projetés impliquent une modification de la structure portante d'un bâtiment antérieur au XX^e siècle ~~visé à la carte archéologique et que les actes et travaux projetés impliquent une modification du sol ou du sous-sol du bien ;~~
- ~~— Pour les régions de langue française, en application du Code Wallon du Patrimoine, à un projet dont la superficie de construction et d'aménagement des abords est égale ou supérieure à un hectare ;~~
- ~~— Dans la région de langue allemande, à un bien qui fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;~~
- ~~— À un bien comportant un arbre ~~arbuste~~ ~~une haie~~ remarquable ;~~

- ~~— À un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau — l'éboulement d'une paroi rocheuse — le glissement de terrain — le karst — les affaissements miniers — le risque sismique — autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeure : ...;~~
- ~~— À un bien immobilier situés dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature — d'une réserve naturelle domaniale — d'une réserve naturelle agréée — d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique — d'une zone humide d'intérêt biologique — d'une réserve forestière — visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature...;~~
- ~~— À un bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent...;~~
- ~~— À la création — modification — d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement...;~~
- ~~— À un bien dont la localisation est — n'est pas — susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis à vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;~~
- ~~— À un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de ... qui reprend celui-ci en zone ...;~~
- ~~— A un périmètre de rénovation urbaine du quartier de Monsville approuvé par le Ministère de la Région Wallonne par Arrêté du 18 décembre 2008 ;~~
- ~~— A une zone d'initiative privilégiée approuvée par le Gouvernement Wallon en date du 7 juillet 1994 ;~~

~~(2) Considérant que le schéma de développement du territoire s'applique à la localisation du projet en vertu de l'article D.II.16 pour le motif suivant : ...;~~

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- En zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 novembre 1983 ;
~~— De la carte d'affectation des sols...;~~
- ~~— Du schéma de développement pluricommunal...;~~
- En zone d'habitat au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 30 juin 1994 ;
~~— Du schéma d'orientation local...;~~
- ~~— Du guide régional d'urbanisme...;~~
- En aire différenciée à bâti ouvert (article 9) du guide communal d'urbanisme approuvé par Arrêté du Ministère de la Région Wallonne du 07 septembre 2007 (paru au Moniteur Belge du 12 octobre 2007) ;
~~— D'un permis d'urbanisation délivré par le Collège Communal en date du ;~~

~~Considérant que la demande déroge àpour le(s) motif(s) suivant(s) :~~

Considérant que la demande s'écarte des prescriptions du guide communal d'urbanisme pour les motifs suivants :

- Présence de lucarnes à toiture plate recouverte d'une étanchéité en façades à rue et arrière au bâti principal ;
- Profondeur du bâti principal supérieure à 12,00m (12,50m) et 14, 25m avec la profondeur du balcon au 1^{er} étage ;

~~Considérant que la demande comporte une demande de création — modification — suppression de la voirie communale — nécessitant une modification du plan d'alignement — ; que la décision définitive relative à la voirie communale au sens de l'article D.IV.41 du Code est favorable — défavorable — réputée défavorable ; que le délai de décision imparti pour statuer sur la présente demande a été prorogé du délai utilisé pour l'obtention de cet accord définitif ;~~

~~Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.26, §2 — D.IV.40 — R.IV.40 — 1 - à -- une annonce de projet — une enquête publique -- pour le motif suivant :~~

- Ecart des prescriptions du guide communal d'urbanisme pour les motifs suivants :
 - o Présence de lucarnes à toiture plate recouverte d'une étanchéité en façades à rue et arrière au bâti principal ;
 - o Profondeur du bâti principal supérieure à 12,00m (12,50m) et 14, 25m avec la profondeur du balcon au 1^{er} étage ;

~~Considérant que l' - annonce de projet — enquête publique — a eu lieu du 27 mai 2022 au 10 juin 2022 et placardé du 29 avril 2022 au 10 juin 2022 conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; - qu'aucune — qu'une -- réclamation — observation — n'a été — ont été — introduite pour ;~~

~~Considérant que le service et commission(s) visé(s) ci-après — a -- ont -- été consulté :~~

- AWaP ; que son avis - sollicité en date du 27 avril 2022 est — favorable — favorable conditionnel — défavorable — est réputé favorable par défaut ;
- CCATM ; que son avis - transmis en date du 25 avril 2022 est - favorable — favorable conditionnel — défavorable — est réputé favorable par défaut ;

- Zone de Secours Hainaut - Centre ; que son avis - transmis en date du 02 juin 2022 est - favorable-- favorable conditionnel - défavorable-- est réputé favorable par défaut et formulé comme suit :

« L'avis de la zone de secours quant à l'octroi du permis s'avère FAVORABLE sous condition d'observer le présent rapport. Les documents qui nous ont été transmis indiquent que le projet pourrait répondre de manière satisfaisant aux prescriptions légales et règles de bonne pratique en matière de sécurité incendie après travaux, à condition de respecter les observations du présent rapport. » ;

~~Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du ... ; que ces plans ont été soumis à une annonce de projet à une enquête publique et à la consultation de service ou commission ; que ... ;~~

~~Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur les plans modifiés a été sollicité en vertu de l'article D.IV.15-D.IV.16-D.IV.17-D.IV.19-D.IV.20 du Code en date du 24 juin 2022 ; que son avis - avis conforme en date du 01 aout 2022- est réputé favorable par défaut en vertu de l'article D.IV.39 du Code est joint en annexe ; et formulé comme suit :~~

« Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le livre 1^{er} du Code de l'environnement.

Considérant que PROMOTERA SRL a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis Allée Verte, 25 à 7390 WASMUEL, cadastré QUAREGNON 3 DIV Section A N^o 31 M, 31 Z et ayant pour objet la construction d'un immeuble de 5 appartements ;
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 27/04/22 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 27/06 /2022 ;

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'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.62 du livre 1^{er} 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 qu'au Plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09/11/1983, la demande concerne un bien situé en zone d'habitat ;

Considérant que le bien se situe en « zone d'habitat » au schéma de structure communal devenu schéma de développement communal, adopté par délibération du Conseil communal du 26/04/1994 et réputé approuvé par le Gouvernement wallon ;

Considérant que le bien se situe en « aire différenciée à bâti ouvert (article 9) » au règlement communal d'urbanisme devenu guide communal d'urbanisme, adopté par délibération du Conseil communal du 30/06/1994 et approuvé par le Gouvernement wallon en date du 18/07/1994, et modifications suivantes ;

Considérant que le bien est traversé par un axe de ruissellement à valeur élevée ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la zone de protection établie aux alentours de « la Cité ouvrière du Grand Hornu à Boussu, y compris le château (maison directoriale), les rues pavées et les places » classée comme ensemble architectural par le Gouvernement wallon en date du 22/08/2011 ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de protection du « Site minier majeur du Grand Hornu », inscrit sur la liste du patrimoine mondial en date du 01/07/2012 ;

Considérant que la demande s'écarte du Contenu à valeur indicative d'un guide pour les motifs suivants :

- Présence de lucarnes à toiture plate recouverte d'une étanchéité en façades à rue et arrière au bâti principal ;

- Profondeur du bâti principal supérieure à 12m (12.50m) et 14.25m avec la profondeur du balcon au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 à une annonce de projet ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D. VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 27/05/2022 au 10/06/2022,

Considérant que cette annonce de projet n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation ;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 25/04/2022 ;

Considérant que, dans un premier temps, le projet prévoit la démolition de 5 garages, implantés sur l'alignement ;

Considérant que le projet prévoit, ensuite, la construction d'un immeuble de 5 appartements composé d'un unique volume sur trois niveaux, dont le dernier est partiellement engagé dans les combles, recouvert d'une toiture à deux versants, implanté parallèlement et en recul de 3.50m par rapport à l'alignement ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement de 7 emplacements de stationnement dont 2 situés dans la zone de recul avant et les 5 autres situés en arrière-zone et accessibles par un passage latéral situé sur la gauche du bâtiment ;

Vu le reportage photographique et les documents graphiques permettant d'appréhender suffisamment le projet et l'environnement bâti et non bâti pour instruire la demande en toute connaissance de cause ;

Considérant que les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT sont rencontrées ;

Considérant, en effet, que les écarts :

- ne compromettent pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le guide communal d'urbanisme : la densité s'inscrit dans celle du contexte existant et correspond à une gestion parcimonieuse du sol.
- contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Considérant que par ses aspects d'implantation, de gabarit et de volumétrie, de matériaux et de composition architecturale, du traitement des abords, le projet s'inscrit suffisamment dans son environnement ;

Considérant, cependant, qu'il y aura lieu de supprimer la marche permettant d'accéder au hall commun du rez-de-chaussée afin d'être conforme au Guide Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Zone de Secours Hainaut Centre du 30/05/2022 sous réserve de respecter les conditions reprises dans son avis ;

Pour les motifs précités,

Émet un avis conforme favorable au projet présenté, sous réserve de supprimer la marche permettant d'accéder au hall commun du rez-de-chaussée afin d'être conforme au Guide Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de respecter les conditions émises par la Zone de Secours Hainaut Centre. » ;

Considérant que l'avis du collège communal sur les plans modifiés a été sollicité en date du... ; que cet avis est réputé favorable par défaut en vertu de l'article D.IV.38 du Code libellé et motivé comme suit : ... ;

Considérant que le projet vise à :

- La démolition de garages ;
- La construction d'un immeuble de 5 appartements ;
- L'aménagement de 7 emplacements de parking privé ;
- La création d'espaces verts privatifs ;

Considérant que le bien est traversé par un axe de ruissellement à valeur élevée ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la zone de protection établie aux alentours de « la Cité ouvrière du Grand Hornu à Boussu, y compris le château (maison directoriale), les rues pavées et les places » classée comme ensemble architectural par le Gouvernement wallon en date du 22/08/2011 ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de protection du « Site minier majeur du Grand Hornu », inscrit sur la liste du patrimoine mondial en date du 01/07/2012 ;

Considérant que le projet envisage la démolition de 5 garages vétustes situés à front de voirie et remplacés par un immeuble à appartements ;

Considérant que le bâtiment regroupant les 5 appartements sera construit en recul de 3,50 m du front de la voirie de l'allée Verte ; que cet immeuble sera implanté à 3,00m de la limite latérale gauche afin de créer un passage vers les parkings ;

Considérant que ce recul sur alignement permet non seulement l'aménagement de deux parkings pour les visiteurs mais élargit également la perspective en voirie et met de cette manière le bâtiment en valeur ; que ce recul permet de sécuriser l'entrée de l'immeuble par rapport à la voirie dont les différents espaces sont mal définis ;

Considérant que le bâtiment présentent 3 niveaux soit un rez, un étage et des combles aménageables ;

Considérant que la volumétrie proposée sont des façades ayant une hauteur de 6,00m sous gouttière et une toiture à double versant dont le faitage parallèle à la voirie se situe à une hauteur de 11,30m ;

Considérant que pour obtenir des superficies viables sous combles, des lucarnes sont positionnées en façades à rue et arrière portant la hauteur de l'élévation sur plus de la moitié de celle-ci à 9,00m et recouverte d'une toiture plate ;

Considérant que le bâtiment sera construit en matériaux traditionnels soit une brique de parement pour les élévations de ton rouge et un enduit ponctuel et une tuile de terre cuite de teinte foncées pour recouvrir les versants de la toiture ;

Considérant que la profondeur du bâtiment est de 12,50 m soit supérieure à la profondeur maximale prévue à la prescription du guide communal d'urbanisme ; que le projet propose en façade arrière des balcons ce qui porte la profondeur totale au 1^{er} niveau à 14,25m ;

Considérant que ces balcons sont situés à 1,30m, muni d'un brise-vue de +/- 2,15m de hauteur, par rapport à la limite latérale droite ; que le projet respecte l'article 3.132 du Code civil ;

Considérant que cet étage sera recouvert d'une toiture plate ; que la hauteur du bâtiment ne dépassera pas le faitage de l'immeuble voisin soit une hauteur de 6,10m par rapport au rez de chaussée ; que cette plateforme sera recouverte d'une étanchéité ; que ce matériau est une solution technique afin de préserver le bâtiment des intempéries ;

Considérant qu'afin d'accentuer un aspect de verticalité de la façade à rue, les baies de fenêtres s'alignent aux différents étages et sont encadrées d'un cimentage qui apporte une animation dans l'architecture ; que le placement d'un bardage sous les allèges accentuera cette verticalité ;

Considérant que le projet propose une volumétrie et une conception épurées qui confère à l'immeuble un aspect architectural contemporain ;

Considérant que le projet propose 7 emplacements de parking soit cinq sur le terrain arrière et deux sur le recul à front de bâtisse pour les visiteurs ;

Vu le reportage photographique et les documents graphiques permettant d'appréhender suffisamment le projet et l'environnement bâti et non bâti pour instruire la demande en toute connaissance de cause ;

Considérant que les écarts :

- Ne compromettent pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectations des sols, le guide ou le permis d'urbanisation : **la densité s'inscrit dans celle du contexte existant et correspond à une gestion parcimonieuse du sol** ;
- Contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis (voir supra) ;

Considérant que par ses aspects d'implantation, de gabarit et de volumétrie, de matériaux et de composition architecturale, du traitement des abords, le projet s'inscrit dans son environnement ;

Considérant, cependant, qu'il y aura lieu de supprimer la marche permettant d'accéder au hall commun du rez-de-chaussée afin d'être conforme au Guide Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Zone de Secours Hainaut Centre du 30/05/2022 sous réserve de respecter les conditions reprises dans son avis ;

Vu l'annexe 4 ;

~~Considérant que les charges imposées en vertu de l'article D.IV.54 du Code sont justifiées comme suit : ... ;~~

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er} : - Le permis d'urbanisme ~~permis d'urbanisme de constructions groupées~~ ~~permis d'urbanisation~~ ~~certificat d'urbanisme n°2~~ sollicité par PROMOTERA srl est - octroyé - ~~refusé~~ pour la construction d'un immeuble à appartements, Allée Verte, 25 cadastré division 3 section A n° 31 m- 31 z à Quaregnon sous réserve de supprimer la marche permettant d'accéder au hall commun du rez-de-chaussée afin d'être conforme au Guide Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de respecter les conditions émises par la Zone de Secours Hainaut Centre.

~~La modification de permis d'urbanisation sollicitée par ... est octroyée - refusée.~~

Le titulaire du permis - certificat d'urbanisme n°2 - devra :

- Etablir un état des lieux avant le début des travaux → contacter le service urbanisme ;
- Pour le raccordement à l'égout → contacter le service technique avant le début de la construction ;
- Pour la pose d'un container solliciter l'avis du service mobilité 8 jours avant le début des travaux ;

—respecter les conditions suivantes :

Habitabilité de l'immeuble

Au rez de chaussée (face à l'immeuble) :

- A gauche : Allée verte, 25 ; A droite : allée Verte, 25/1 ;

A l'étage (face à l'immeuble) :

- A gauche : Allée verte, 25/2 ; A droite : allée Verte, 25/3 ;

Sous combles :

- Allée verte 25/4 – 1 appartement 3 chambres => 1 couple + 3 enfants.

} Appartements 2 chambres => 1 couple + 2 enfants de même sexe

~~—réaliser les charges suivantes...;~~

~~—exécuter les actes et travaux nécessaires à la création — la modification — la suppression — de la voirie communale...;~~

~~—fournir les garanties financières suivantes...;~~

Article 2 : Les travaux ou actes seront réalisés en ... phases successives, comme il est précisé ci après : ...

Article 3 : Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du ;

~~Article 4~~ : Conformément à l'article D.IV.56 du Code, la mise en œuvre du permis est subordonnée à l'octroi d'un permis relatif à la création – la modification – la suppression – d'une voirie communale – régionale.

~~Article 5~~ : La présente proposition de décision vaut décision en application de l'article D.IV.47, §2 du Code.

~~Article 6~~ - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, - et - au Fonctionnaire délégué - et au Collège communal.

~~Article 7~~ - Conformément à l'article D.IV.72 du CoDT, il est rappelé que les travaux de constructions nouvelles, d'extension des constructions existantes ou des ouvrages ne peuvent débuter qu'après la réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis, dressés par les soins du Collège Communal.

Le demandeur devra solliciter la Commune, représentée par les géomètres repris à la liste ci-jointe, pour procéder à l'indication de l'implantation 30 jours calendrier avant le démarrage de son chantier.

Le demandeur fournit au Collège Communal le plan d'implantation reprenant le levé topographique des repères visibles qui sont implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, des chaises délimitant la future construction, des repères de niveaux ainsi que deux points de référence fixes situés en bordure de terrain permettant un contrôle à posteriori, dressé et signé par le géomètre-expert représentant la Commune, choisi parmi la liste ci-jointe. Le plan est contresigné par le demandeur, le maître d'œuvre et l'entreprise qui exécutent les travaux.

Le plan et le procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis, signé par le géomètre-expert représentant la Commune est transmis à l'Administration Communale 1 jour calendrier avant le démarrage des travaux. L'indication de l'implantation devra être respectée lors de l'érection des bâtiments et ouvrages.

~~Article 8~~ - Toutes créations ou réfections des trottoirs sur le domaine public sera à charge par le demandeur et à ses frais, toutefois, une demande écrite devra être adressée au Collège Communal – Grand Place, 1 à Quaregnon.

A Quaregnon, le 17 aout 2022 ;

PAR LE COLLEGE :

Par ordre :

La Secrétaire,
Michela MURA.

La Présidente,
Véronique BONJEAN.

Pour extrait conforme : délivré le 19 aout 2022.

La Directrice Générale,

La Bourgmestre f.f.,

Michela MURA.



Véronique BONJEAN.

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.

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

Namur, le 22 décembre 2016.

Le Ministre-Président,
P. MAGNETTE

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire, de la Mobilité, des Aéroports et du Bien-être animal,
C. DI ANTONIO