F0610/25124/UFD/2021/4/**2181484**

Wallonie

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE FONCTIONNAIRE DELEGUE

Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement.

Considérant que Administration communale de WALHAIN (Xavier DUBOIS) a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à rue L'Aulnaie, 1457 WALHAIN cadastré WALHAIN 1 DIV Section G N° 315 A et ayant pour objet Construction d'un hangar et organisation du site pour le service travaux ;

Vu que cette demande a été introduite le 30/11/2021 ;

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 15/12/2021 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.22 du Code, le fonctionnaire délégué est compétent puisque le permis concerne, en tout ou en partie, des actes et travaux :

1° projetés par une personne de droit public inscrite sur la liste arrêtée par le Gouvernement ;
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 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 ;

Considérant que le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28/03/1979 ;
Considérant qu'un Schéma de Développement Communal adopté définitivement par le Conseil communal le 23 janvier 2012 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal à l'exception de la parcelle cadastrée ou l'ayant été Walhain (2ème division Nil-Saint-Vincent) section B n°449a suite à un arrêt du Conseil d'Etat du 04/02/2014 ; que dès lors la Commune de Walhain ne rentre pas dans les conditions visées à l'article D.IV.15, 1° du CoDT ;
Considérant qu'un guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'arrêté ministériel du 25/06/1981 ;

Considérant que la demande déroge au Plan de secteur pour le(s) motif(s) suivant(s) : non conforme au prescrit de la zone agricole ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 2 à une enquête publique ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code.

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 10/01/2022 au 24/01/2022 ;

Considérant que 2 lettres de réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit : voir ci-dessous ;

Considérant que l'avis du Collège communal de WALHAIN, sollicité en date du 15/12/2021 et transmis en date du 10/02/2022 est favorable ;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours du Brabant wallon - Département Prévention, sollicité en date du 15/12/2021 et transmis en date du 09/02/2022 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Direction du Développement rural- Service extérieur de Wavre, sollicité en date du 15/12/2021 et transmis en date du 07/01/2022 est défavorable ;

Considérant que le projet vise la construction d'un hangar ;

Vu l'article D.II.36 du CoDT :

*« **Art. D.II.36.** De la zone agricole.*

§ 1er. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

§ 2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :

1° elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement ;

2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.

§ 3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1er, alinéa 3.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent. » ;

Considérant dès lors que la présente demande est non conforme au prescrit de la zone agricole ;

Vu l'article D.IV.11 du CoDT :

*« **Art. D.IV.11.** Outre les dérogations prévues aux articles D.IV.6 à D.IV.10, le permis visé à l'article D.IV.22, alinéa 1er, 1°, 2°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11°, et à l'article D.IV.25 et le permis relatif aux constructions et équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général ou le certificat d'urbanisme n° 2 peut être accordé en dérogeant au plan de secteur. » ;*

Vu l'article D.IV.13 du CoDT :

*« **Art. D.IV.13.** Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :*

1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;

2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;

3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. » ;

Considérant que la présente instruction est fondée sur les plans suivants : plans numérotés 1211/21 de 1/2 à 2/2, datés du 15/11/2021 ;

Considérant qu'antérieurement à la présente demande et selon les informations en notre possession, le bien concerné n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ;

Considérant que selon les informations en notre possession, aucune procédure infractionnelle n'est en cours concernant le bien/objet de la demande ;

Considérant que le projet vise plus particulièrement la construction d'un hangar et l'organisation du site pour le service travaux communal ;

Considérant que le demandeur décrit le projet comme suit :

« Le projet se situe rue de l'Aulnaie à la sortie du village de Walhain-Saint-Paul.

Le projet s'intègre au sein d'une parcelle communale abritant déjà des terrains de football, un skate-park et une zone de dépôt communal.

Les dimensions du site à aménager sont d'une largeur de 64 m et d'une longueur de 85 m. Niveau du terrain par rapport à la rue ± 1 m.

L'implantation du projet se fait sur la gauche du site afin de permettre l'intégration d'une extension future au projet.

Le projet comprend la construction d'un hangar et l'aménagement du site pour le service travaux de la commune de Walhain.

Construction d'un hangar de 42,43 m de façade et de 15,40 m de pignon à rue. Le bâtiment se compose d'une partie auvent de 65 m² et d'une partie fermée de 566 m².

La toiture, d'une hauteur sous corniche de 5 m, sera à deux versants de 30° de pentes égales.

Le bâtiment sera en recul de 10 m par rapport à la rue. L'accès au site se fera sur la droite au point le plus bas du terrain, le long de la rue de l'Aulnaie. L'espace avant de cette zone de recul sera végétalisé par des arbres et arbustes d'essences régionales (noisetier, charme, ... + 45 arbres à haute-tige) et l'intégration de 9 places de parking en plus des 9 places situées sur le site.

Le hangar sera réalisé en structure métallique. Les façades s'harmoniseront par l'utilisation de panneaux béton de teinte claire sur une hauteur de 2 m et de bardage bois, soit fermé, soit ajouré, sur le reste de la hauteur.

Le bâtiment répondra aux exigences des pompiers suivant l'annexe 6.

Les toitures seront réalisées en tôles métalliques foncées avec 4 cm d'isolants PIR.

Les portes sectionnelles seront en alu gris foncé côté intérieur et côté extérieur. Elles seront isolées avec 4 cm de PU. Les seuils de portes seront renforcés par une cornière métallique.

Pour les ouvertures en toiture, afin d'apporter un éclairage zénithal dans tout le hangar, nous placerons une coupole située au faîtage dans laquelle seront intégrés les exutoires de fumées.

Pour toutes les zones de stockage extérieures nous utiliserons des L ou des T en béton de teinte gris clair.

L'abri vélo de 4 m sur 5 m, toiture à un versant, pente de 5°, hauteur sous corniche de 2 m, sera réalisé en structure bois et toiture en tôles ondulées similaires au hangar.

Le revêtement de sol sera constitué d'une dalle en béton armé brossé de 18 cm d'épaisseur pour le hangar, la zone de circulation et la zone de stockage (± 2470 m² extérieur).

Les zones de parking et abri vélo seront soit en dalles gazon, soit en pavés béton drainants.

Certains dépôts, sables, citernes à mazout, station d'épuration, feront l'objet d'une classe 3 et seront traités par des demandes séparées. » ;

Vu l'avis défavorable de la Direction du développement rural daté du 7 janvier 2022 (réf. : DDR/Wavre/2021/0683) ;

Vu la situation du site à la sortie de la zone d'habitat à caractère rural ; que dès lors ce dernier n'est pas situé en pleine plage agricole mais bien en contact avec le bâti ;

Considérant que le site est déjà soustrait à l'agriculture du fait de sa fonction sportive et dépôts communales ;

Considérant que bien que le site soit à la sortie de la zone bâtie, la présence des terrains de football entre cette dernière et le projet permet d'avoir une zone tampon confortable et limitant considérablement les nuisances ;

Considérant que la voirie existante permet d'accueillir le charroi destiné au service travaux ;

Considérant dès lors que le choix du site semble opportun ;

Considérant que la construction d'un hangar pour le service travaux est un mal nécessaire ; qu'à l'heure actuelle, le hangar technique se trouve dans le centre de Walhain, est donc dans l'incapacité de se développer et induit des nuisances importantes pour le voisinage ; qu'une solution alternative devait dès lors être envisagée ;

Considérant que d'une manière générale, la typologie, le gabarit du hangar et les matériaux mis en œuvre s'apparente à un hangar agricole ; que le mitage du paysage agricole est dès lors restreint ;

Considérant que de plus que le projet prévoit la mise en œuvre d'une quantité de plantation assez conséquente ; que l'intégration du projet dans le paysage en est dès lors facilité ;

Considérant cependant qu'il serait opportun de mettre en œuvre un alignement d'arbres le long de la limite de propriété droite, en plus de la haie projetée afin d'améliorer l'intégration paysagère du projet vu depuis la plage agricole ;

Considérant que deux lettres de réclamations ont été introduites lors de l'enquête publique ; que les réclamations peuvent être résumées comme suit :

- Zone agricole au plan de secteur ;
- Nuisances sonores ;
- Nuisances lumineuses ;
- Mobilité.

Considérant que le demandeur répond aux réclamations comme suit :

« Outil précis impacté (PS) : ***Plan de secteur : le projet se situe en zone agricole.***

Dérogation précisée : ***Construction d'un hangar de stockage matériel et organisation du site pour le service travaux de la commune de Walhain dans une zone dédiée à l'agriculture au plan de secteur.***

Motivations suivants les thématiques du Codt repris en D.IV.13 :

1° dérogation justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis d'implantation :

Le projet nécessite la construction d'un hangar de 15m40/42,43 hsc 5m, l'aménagement de petites zones de stockage et d'une zone de circulation pour charrois lourd. Ces aménagements sont destinés au service travaux de la commune. La situation du terrain permet une position stratégique pour desservir les différents villages de la commune tout en restant près de l'administration communale.

Le terrain abrite déjà des terrains de foot, un skate parc et une zone de dépôt communale.

2° ne pas compromettre la mise en œuvre cohérente de l'outil dans le reste de son champ d'application :

Le projet s'inscrit dans la continuité du village sans rupture avec celui-ci.

Il s'intègre dans la continuité du développement du centre sportif de Walhain et est situé sur une parcelle qui n'est déjà plus cultivée depuis plusieurs années. Cette parcelle abrite entre autres des activités collectives et publiques (terrain de foot, skate parc et zone de dépôt communal).

Le projet ne vient donc pas miter la zone agricole, ni la mettre en péril.

3° le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis :

Le projet se situe en bordure du village tout en étant proche d'une zone d'équipement collective et publique (le cimetière et le centre sportif), mais aussi les locaux sanitaires et bureaux du service technique de Walhain.

Sa situation lui permet un accès aisé aux différents villages de la commune.

Ce projet vient marquer la fin du village par rapport à la zone agricole dans laquelle il sera bien intégré de par ses matériaux et son gabarit. Il contribue donc bien à l'aménagement du paysage bâti et non bâti.

Nuisances sonores :

Le site choisi est situé à la sortie du village et séparé des dernières habitations par le skate-parc et les terrains de foot. Il est en partie masqué depuis le village par une rangée d'arbres et végétation longeant le talus de l'ancienne ligne de tram. Cet écran naturel arrêtera donc une partie des sons en direction du centre du village.

L'activité prévue ne génère pas de bruits en dehors des heures ouvrables à l'exception des interventions exceptionnelles du service (intempéries, salage des routes, etc...).

La station de lavage n'a pour but que le nettoyage des véhicules de l'administration communale et ne fera pas l'objet d'un usage continu, ni journalier. De plus il s'agit uniquement d'un nettoyage via nettoyeur à haute pression à l'intérieur du site. Les nuisances sonores seront donc extrêmement faibles.

Les chargements et déchargements de matériaux se feront de manières ponctuelles et concentrées à certains moments de la journée.

La vitesse de circulation sur le site sera modérée, les zones de manœuvres se situent à l'intérieur du bâtiment et dans la cour côté champs. Le bâtiment et la végétation feront donc écran aux bruits vers le village. L'extension future envisagée viendra refermer la cour côté champs et réduira donc encore la propagation des sons vers l'extérieur du site.

Le charroi interne est limité aux arrivées des ouvriers sur le site le matin et départ le soir. La mobilité douce sera encouragée permettant encore de réduire l'impact des bruits dus à la circulation. En journée l'activité se situe principalement en dehors du site et le charroi interne est limité à l'entretien, lavage, chargement et déchargement des véhicules.

Les portes d'accès du hangar sont uniquement situées côté cour et champs. Les bruits seront donc peu transmis vers les habitations.

Nuisances lumineuses :

L'éclairage extérieur est étudié afin d'éclairer les zones de parkings au niveau du sol et les zones de travail. En dehors de périodes exceptionnelles, il n'est pas prévu de travaux de nuit. L'éclairage de la cour ne sera donc en fonction que pendant les périodes de travail principalement en période hivernale le matin et le soir entre 7h45 et 16h. L'éclairage du site sera de hauteur limitée et n'est en rien comparable avec l'éclairage des terrains de football situés à proximité. Les parkings seront éclairés via deux poteaux de 6m de haut, la cour par un poteau de 12m reprenant deux lampes orientées vers les zones de travail, les portes et abri vélo par 3 spots à max. 5,5m de haut.

Mobilité :

Le site choisi est situé à la sortie du village le long d'un chemin agricole. L'activité prévue ne génèrera pas de trafic en dehors des heures ouvrables à l'exception des interventions exceptionnelles du service (intempéries, salage des routes, etc...).

Les chargements et déchargements de matériaux se feront de manières ponctuelles et concentrées à certains moments de la journée. La circulation de camions sera donc modérée.

La vitesse de circulation sur le site sera faible, les zones de manœuvres se situent à l'intérieur du bâtiment et dans la cour côté champs.

Le charroi interne est limité aux arrivées des ouvriers sur le site le matin et départ le soir. La mobilité douce sera encouragée permettant encore de réduire l'impact sur la circulation. En journée l'activité se situe principalement en dehors du site et le charroi interne est limité à l'entretien, lavage, chargement et déchargement des véhicules.

L'entrée du site est dégagée et en recul par rapport à la voirie permettant une bonne vision de celle-ci et du trafic. Un trottoir est créé le long du terrain jusqu'à l'entrée du site. » ;

Considérant qu'il y a lieu de se rallier à cette motivation ; que cette dernière rejoint les considérations ci-dessus ;

Vu l'avis favorable conditionnel de l'INBW daté du 07 avril 2022 (réf. : Avis/WAL/22/04/CHV/chv/265) ; que ce dernier doit être strictement respecté ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Zone de Secours du Brabant Wallon rédigé en date du 27 janvier 2022 (réf. : WL0002c315A/001/6JMN/RP) ; que ce dernier doit être strictement respecté ;

Vu la nature d'intérêt générale du projet ;

Considérant que dans le respect des considérations ci-dessus, le projet n'est pas de nature à compromettre l'article D.IV.13 du CoDT et le bon aménagement des lieux ; que la dérogation est de nature à être octroyée ;

Considérant que la dérogation est octroyée ;

Vu la délibération du Collège communal du 03 février 2022 ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1er : Le permis d'urbanisme sollicité par Administration communale de WALHAIN (Xavier DUBOIS) est octroyé sous réserve de :

- Respecter strictement les plans ci-annexés ;
- Respecter strictement l'avis de la Zone de Secours du Brabant Wallon rédigé en date du 27 janvier 2022 (réf. : WL0002c315A/001/6JMN/RP) et ci-annexé ;
- Respecter strictement l'avis de l'INBW daté du 07 avril 2022 (réf. : Avis/WAL/22/04/CHV/chv/265) et ci-annexé ;
- Réaliser la plantation d'un alignement de 7 arbres à haute tige et d'espèces indigènes de force 16/18 cm de circonférence à 1 m de hauteur, en plus de haie projetée le long de la limite de propriété droite ;
- Réaliser un tuteurage des arbres à planter par la mise en œuvre de 4 tuteurs en bois de 3m de hauteur (dont 1 m fixé dans le sol), autoclavés et d'un diamètre de 6 à 8 cm.
- Réaliser l'ensemble des plantations projetées et conditionnées dans les deux ans d'octroi du permis d'urbanisme ;
- Ne réaliser que des plantations d'espèces indigènes.

Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Collège communal de la commune de WALHAIN.

Article 2 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins quinze jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

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

A Wavre, le.....

22 AVR. 2022

Le Fonctionnaire délégué,

Cédric HARMANT

Premier Attaché

F0610/25124/UFD/2021/4/**2181484**

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.