



## OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Nos réf: 874/128.23

Réf DGO4: F0510/83040/UCO/2023/41/2335345

Le Collège communal de NASSOGNE,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite [REDACTED] bien sis Haute Voie de Marche 6950 Nassogne ; cadastré division 1, section A n°1429H, 1571A, 1571B, 1571E, 1571F, 1571G, 1571K, 1571L, 1571M, 1571N – 2° division, section A n°1571H, et ayant pour objet : **Modification du plan d'alignement du chemin vicinal n°1 et la construction de 6 habitations;**

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 22 mai 2023 ;

Considérant que le délai de décision imparté au Collège pour statuer sur la présente demande a été prorogée de 30 jours;

Considérant que la présente demande a été octroyée en date du 19 février 2024 ;

Considérant qu'un arrêté de suspension daté du 14 mars 2024 a été introduite par le Fonctionnaire délégué ;

Considérant que le permis a été retiré en date du 02 avril 2024 ;

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

Considérant 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 : **Le projet consiste à la création d'une voirie partagée dans un cadre bâti existant et reprenant une partie d'un ancien permis d'urbanisation n'ayant pas été mis en œuvre, mais dont la pertinence et la cohérence de la création de cette voirie avec la création d'habitations avait été étudié lors de la réalisation du permis d'urbanisation ;**

Considérant que le bien est situé en Zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur Plan de secteur adopté par nul du , et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 à une enquête publique pour les motifs suivants :

*Cession gratuite à la commune d'une bande de terrain de 283.78m<sup>2</sup> à incorporer dans la future zone de voirie du domaine public, permettant l'accès au domaine public des lots 1 à 6 (demande de permis d'urbanisme pour la construction de 6 habitations ) Rue Haute-voie de Marche à Nassogne, sur les parcelles cadastrées*

*1°Div. Nassogne section A n° 1571A, 1571B, 1571E, 1571F, 1571G, 1571H, 1571K, 1571L, 1571M, 1571N et 1429H*

Art. R.IV.40-2. § 1er

2° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ;

Considérant que l'enquête a eu lieu du 05 juillet 2023 au 06 septembre 2023, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code;

**Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite**

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

- Service Communal de Distribution d'Eau** : que son avis transmis en date du 07 juillet 2023 est **Favorable** et libellé comme suit :  
« Attention  
Au frais du demandeur, une extension de la conduite d'eau est à prévoir pour permettre d'alimenter les 6 habitations »
- Commissaire Voyer** : que son avis transmis en date du 04 août 2023 est **Favorable conditionnel** et libellé comme suit :  
« 1) La "coupe AA Route" soit revue. En effet, ce profil en travers type devrait comporter :  
-types et épaisseurs des revêtements bitumineux (2 couches: 1 sous-couche + 1 couche d'usure);  
-type et épaisseur de l'empierrement de fondation;  
-type et épaisseur de l'empierrement de sous-fondation;  
-géotextile;  
-type de filet d'eau et épaisseur de sa fondation béton maigre;  
-type de bordure et épaisseur de sa fondation béton maigre;  
-remise sous profil des accotements en précisant le type d'apport de matériaux.  
2) une coupe type de la voirie en béton est nécessaire en y indiquant:  
- type et épaisseur béton;  
-type et épaisseur de l'empierrement de fondation;  
-type et épaisseur de l'empierrement de sous-fondation;  
-géotextile;  
-remise sous profil des accotements en précisant le type d'apport de matériaux.  
3) Au niveau de la "Coupe BB Route", prévoir 1 à 2 avaloirs à placer au point bas de cette rampe d'accès en béton !  
4) Au niveau du plan "Réseau d'égouttage":  
- un profil en long pour le nouvel égout est nécessaire (y compris pour la nouvelle voirie) afin de s'assurer du raccord avec le réseau d'égouttage existant;  
- les avaloirs prévus dans la voirie sont raccordés comment? à des tuyaux d'aqueducs, à des drains de dispersions, au réseau d'égouttage,... A préciser/ dessiner sur plan !!  
-demander un avis à Idelux-Eau !» ;
- IDELUX-EAU** : que son avis sollicité en date du 28 juin 2023 et transmis en date du 25 juillet 2023 est **Favorable** et libellé comme suit :  
« A l'examen du dossier, nous constatons que certaines impositions légales ne sont pas respectées (voir partie 1 du rapport d'analyse)  
Considérant que la faisabilité de l'évacuation des eaux pluviales par infiltration n'est pas démontrée à l'aide d'un test de perméabilité du sol, notre avis sur ce projet est défavorable.  
Il convient donc de:  
-s'assurer de la faisabilité du dispositif d'infiltration pressenti pour les eaux via une note de calcul basée sur un essai de perméabilité. Cet essai consiste, au minimum, en un sondage pédologique et de deux tests de perméabilité.  
Si cet essai s'avère négatif ou si le terrain présente une contrainte technique à l'infiltration, l'évacuation des eaux pluviales peut se faire vers une eau de surface ou une voie artificielle d'écoulement, moyennant l'accord de son gestionnaire.  
Enfin, en dernier recours, les eaux pluviales peuvent être évacuées dans l'égouttage public.  
Il convient alors d'installer un dispositif de rétention pour les eaux pluviales dont le volume sera dimensionné selon la feuille de calcul du Groupe Transversal Inondations (GTI) mise à disposition sur le

portail inondation de la Région Wallonne

(<https://inondations.wallonie.be/home/urbaisme/citoyens/gerer-les-eaux-de-pluie-sur-mon-terrain.html>)

pour respecter un débit de vidange admissible de 5l/s.ha.

-séparer les réseaux internes et externes d'eaux usées et d'eaux claires »

- **Service Régional d'Incendie - Bureau Zonal de Prévention- Coordination générale** : que son avis sollicité en date du 28 juin 2023 et transmis en date du 20 juillet 2023 est **Favorable Conditionnel** et libellé comme suit :
- « La demande d'avis sur plans concerne la création d'un lotissement pour la construction de 6 maisons unifamiliales.  
Le projet prévoit une mitoyenneté pour certaines d'entre elles.  
La voirie est en impasse et est à créer et à équiper.  
Une zone de rebroussement est prévue pour les véhicules d'intervention.  
Remarques :
- 1) Comme la rue est en zone à bâtir au plan de secteur et que d'autres constructions sont existantes ou potentiellement possibles aux alentours, la Zone de secours souhaite que cette rue (ou le carrefour) soit équipée d'une borne d'incendie.  
La Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975 (et ses addendas) concernant les ressources en eau d'extinction servira de référence.  
Pour une densité d'habitations et un risque jugés faibles, un espacement maximum de 200 m entre borne et un minimum de 20m<sup>3</sup>/h pendant 2 h nous semblent suffisants.
- 2) Les parois de séparation entre maisons mitoyennes seront EI 60 au moins.  
3) Les maisons en elles-mêmes n'appellent pas de commentaire particulier.  
**CONCLUSIONS ET AVIS DE LA ZONE DE SECOURS**  
Avis favorable conditionné au respect des remarques ci-dessus. »

- **SPW- Département des infrastructures locales** : que son avis transmis en date du 11 juillet 2023 est **Favorable conditionnel** et libellé comme suit :
- « Mes services ont bien reçu votre courrier du 28 juin 2023 par lequel vous nous demandiez de vous transmettre un avis concernant le projet repris en objet.  
Nous remettons un avis favorable sur le projet moyennant la pose d'un signal F12b (fin de zone résidentielle) au débouché de la nouvelle voirie sur la rue Haute voie de Marche. »

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 lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants : **Le projet consiste à la création d'une voirie partagée dans un cadre bâti existant et reprenant une partie d'un ancien permis d'urbanisation n'ayant pas été mis en œuvre, mais dont la pertinence et la cohérence de la création de cette voirie avec la création d'habitations avait été étudié lors de la réalisation du permis d'urbanisation ;**

Considérant l'avis du Collège Communal émis lors de la séance du 08/01/2024 et motivé comme suit :

« Nous émettons les remarques suivantes :

-Vu que le projet se situe en zone d'habitat ;

-Vu sa situation Rue Haute Voie de Marche ;

-Vu l'enquête publique affichée du 28 juin 2023 au 06 septembre 2023 pour motif :

« Cession gratuite à la commune d'une bande de terrain de 283.78m<sup>2</sup> à incorporer dans la future zone de voirie du domaine public, permettant l'accès au domaine public des lots 1 à 6 (demande de permis d'urbanisme pour la construction de 6 habitations ) Rue Haute-voie de Marche à Nassogne, sur les parcelles cadastrées

1°Div. Nassogne section A n° 1571A, 1571B, 1571E, 1571F, 1571G, 1571H, 1571K,1571L ,1571M, 1571N et 1429H

Art. R.IV.40-2. § 1er

2° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les

bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ;»

-Vu qu'aucunes observations écrites n'ont été formulées contre ce projet ;

-Vu que la Modification du plan Général d'alignement du chemin vicinal n°1, Rue Haute Voie de Marche à Nassogne et création d'une voirie publique (Cession de 283.78 m<sup>2</sup> qui viennent s'ajouter à la Cession adoptée au Conseil du 28 septembre 2022) a été adoptée au Conseil du 19 septembre 2023 ;

-Vu l'avis favorable du Service Communal de Distribution d'Eau reçu en date du 07 juillet 2023 et qui s'intitule comme suit :

« Attention

Au frais du demandeur, une extension de la conduite d'eau est à prévoir pour permettre d'alimenter les 6 habitations. » ;

-Vu l'avis favorable conditionnel du Commissaire voyer reçu en date du 04 août 2023 et qui s'intitule comme suit :

« 1) La "coupe AA Route" soit revue. En effet, ce profil en travers type devrait comporter :

-types et épaisseurs des revêtements bitumineux (2 couches: 1 sous-couche + 1 couche d'usure);

-type et épaisseur de l'empierrement de fondation;

-type et épaisseur de l'empierrement de sous-fondation;

-géotextile;

-type de filet d'eau et épaisseur de sa fondation béton maigre;

-type de bordure et épaisseur de sa fondation béton maigre;

-remise sous profil des accotements en précisant le type d'apport de matériaux.

2) une coupe type de la voirie en béton est nécessaire en y indiquant:

- type et épaisseur béton;

-type et épaisseur de l'empierrement de fondation;

-type et épaisseur de l'empierrement de sous-fondation;

-géotextile;

-remise sous profil des accotements en précisant le type d'apport de matériaux.

3) Au niveau de la "Coupe BB Route", prévoir 1 à 2 avaloirs à placer au point bas de cette rampe d'accès en béton !

4) Au niveau du plan "Réseau d'égouttage":

- un profil en long pour le nouvel égout est nécessaire (y compris pour la nouvelle voirie) afin de s'assurer du raccord avec le réseau d'égouttage existant;

- les avaloirs prévus dans la voirie sont raccordés comment? à des tuyaux d'aqueducs, à des drains de dispersions, au réseau d'égouttage,... A préciser/ dessiner sur plan !!

-demander un avis à Idelux-Eau !» ;

-Vu qu'une réunion de travail a été réalisée en date du 11 octobre 2023 afin de faire évoluer le dossier au niveau technique et qu'il a été convenu qu'un dossier technique serait déposé pour accord avant le commencement de la mise en œuvre de la nouvelle voirie partagée ;

-Vu l'avis favorable conditionnel d'IDELUX - EAU reçu en date du 25 juillet 2023 et qui s'intitule comme suit :

« A l'examen du dossier, nous constatons que certaines impositions légales ne sont pas respectées (voir partie 1 du rapport d'analyse)

Considérant que la faisabilité de l'évacuation des eaux pluviales par infiltration n'est pas démontrée à l'aide d'un test de perméabilité du sol, notre avis sur ce projet est défavorable.

Il convient donc de:

-s'assurer de la faisabilité du dispositif d'infiltration pressenti pour les eaux via une note de calcul basée sur un essai de perméabilité. Cet essai consiste, au minimum, en un sondage pédologique et de deux tests de perméabilité.

Si cet essai s'avère négatif ou si le terrain présente une contrainte technique à l'infiltration, l'évacuation des eaux pluviales peut se faire vers une eau de surface ou une voie artificielle d'écoulement, moyennant l'accord de son gestionnaire.

Enfin, en dernier recours, les eaux pluviales peuvent être évacuées dans l'égouttage public.

Il convient alors d'installer un dispositif de rétention pour les eaux pluviales dont le volume sera dimensionné selon la feuille de calcul du Groupe Transversal Inondations (GTI) mise à disposition sur le portail inondation de la Région Wallonne (<https://inondations.wallonie.be/home/urbaisme/citoyens/gerer-les->

*eaux-de-pluie-sur-mon-terrain.html)* pour respecter un débit de vidange admissible de 5l/s.ha.  
-séparer les réseaux internes et externes d'eaux usées et d'eaux claires. »

- Vu que suite à cet avis, une étude du sol a été réalisée

-Vu l'avis favorable conditionnel du SRI (Service Régional d'Incendie) reçu en date du 20 juillet 2023 qui indiquait :

« La demande d'avis sur plans concerne la création d'un lotissement pour la construction de 6 maisons unifamiliales.

Le projet prévoit une mitoyenneté pour certaines d'entre elles.

La voirie est en impasse et est à créer et à équiper.

Une zone de rebroussement est prévue pour les véhicules d'intervention.

Remarques :

1) Comme la rue est en zone à bâtir au plan de secteur et que d'autres constructions sont existantes ou potentiellement possibles aux alentours, la Zone de secours souhaite que cette rue (ou le carrefour) soit équipée d'une borne d'incendie.

La Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975 (et ses addendas) concernant les ressources en eau d'extinction servira de référence.

Pour une densité d'habitations et un risque jugés faibles, un espacement maximum de 200 m entre borne et un minimum de 20m<sup>3</sup>/h pendant 2 h nous semblent suffisants.

2) Les parois de séparation entre maisons mitoyennes seront EI 60 au moins.

3) Les maisons en elles-mêmes n'appellent pas de commentaire particulier.

**CONCLUSIONS ET AVIS DE LA ZONE DE SECOURS**

Avis favorable conditionné au respect des remarques ci-dessus.»

-Vu l'avis favorable conditionnel du SPW – Département des infrastructures locales reçu en date du 13 juillet 2023 qui indiquait :

« Mes services ont bien reçu votre courrier du 28 juin 2023 par lequel vous nous demandiez de vous transmettre un avis concernant le projet repris en objet.

Nous remettons un avis favorable sur le projet moyennant la pose d'un signal F12b (fin de zone résidentielle) au débouché de la nouvelle voirie sur la rue Haute voie de Marche. »

### *Implantation*

Considérant qu'il s'agit de l'implantation de 6 habitations;

Considérant que la contenance des jardins varient de 952 m<sup>2</sup> à 1076 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les habitations 1 et 6 seront individuelles et les habitations 2, 3 et 4,5 seront mitoyennes ;

#### *Maison 1*

Considérant que l'habitation est implantée perpendiculairement à la future voirie ;

Considérant que le volume principal aura une dimension de 10.95 m et 6.84 m ;

Considérant qu'un volume local vélo de 2.53 m X 2.61 m est prévu sur la façade latérale gauche et est aligné sur la façade avant ;

Considérant qu'un carport de deux voitures est prévu à l'avant de l'habitation dans la même volumétrie que le local vélo et aura une dimension de 5.32 m X 4.99 m ;

Considérant que le volume principal se situe à 1.59 m (prolongement de la façade avant) de la limite latérale droite et à 6.20 m de la limite latérale gauche ;

#### *Maison 2*

Considérant que l'habitation est implantée perpendiculairement à la future voirie ;

Considérant que le volume principal aura une dimension de 10.84 m et 6.84 m avec un volume extérieur pour la circulation d'une dimension de 3.02 m X 1.47 m ;

Considérant qu'un volume local vélo de 2.06 m X 5.30 m est prévu sur la mitoyenneté (côté gauche) ;

Considérant qu'un carport de deux voitures est prévu et vient faire la liaison entre le local vélo et le volume principale aura une dimension de 5.14 m X 5.30 m ;

Considérant que le volume principal se situe à 1.96 m de la limite latérale droite et à 7.20 m de la limite latérale gauche ;

#### *Maison 3*

Considérant que l'habitation est implantée perpendiculairement à la future voirie ;

Considérant que le volume principal aura une dimension de 10.84 m et 6.84 m avec un volume extérieur pour la circulation d'une dimension de 3.02 m X 1.47 m ;

Considérant qu'un volume local vélo de 2.06 m X 5.30 m est prévu sur la mitoyenneté (côté droit) ;

Considérant qu'un carport de deux voitures est prévu à l'avant de l'habitation et aura une dimension de 5.32 m X 5.30 m ;

Considérant que le volume principal se situe à 1.98 m de la limite latérale droite et à 8.81 m de la limite latérale gauche ;

#### Maison 4

Considérant que l'habitation est implantée parallèlement à la future voirie ;

Considérant que le volume principal aura une dimension de 9.84 m et 6.84 m ;

Considérant qu'un volume local vélo de 5.39 m X 2.42 m est prévu sur le côté latéral gauche de l'habitation jusqu'à la mitoyenneté avec le lot 5 ;

Considérant que celui-ci sera dans le prolongement de la façade avant ;

Considérant qu'un carport de deux voitures est prévu à l'avant du volume vélo et aura une dimension de 5.39 m X 5.13 m ;

Considérant que le volume principal se situe à 9.72 m de la limite latérale droite et à 5.20 m de la limite latérale gauche ;

#### Maison 5

Considérant que l'habitation est implantée parallèlement à la future voirie ;

Considérant que le volume principal aura une dimension de 9.84 m et 6.90 m ;

Considérant qu'un volume local vélo de 1.96 m X 2.27 m est prévu sur le côté latéral gauche de l'habitation, dans le prolongement de la façade avant ;

Considérant qu'un volume perpendiculaire au volume principal et revenant en avant de l'habitation est prévu et sera implanté sur la mitoyenneté avec une dimension de 4.42 m X 7.55m ;

Considérant que le volume secondaire se situe sur la mitoyenneté droite et à 11.35 m de la limite latérale gauche ;

#### Maison 6

Considérant que l'habitation est implantée perpendiculairement à la future voirie ;

Considérant que le volume principal aura une dimension de 6.84 m et 10.84 m ;

Considérant qu'un volume perpendiculaire au volume principal et revenant en avant de l'habitation est prévu avec une dimension de 4.85 m X 7.58 m ;

Considérant que l'habitation se situe à 4.68 m de la limite latérale droite et à 17.04 m de la limite latérale gauche ;

#### Volumétrie

##### Maison 1

Considérant que le volume principal aura une hauteur sous corniche de 4.64 m et une hauteur au faite de 7.14 m ;

Considérant que la toiture sera à double pentes avec une inclinaison de 35° ;

Considérant que le volume local vélo et le carport auront une seule toiture plate et auront une hauteur à l'acrotère de 3.15 m ;

##### Maison 2

Considérant que le volume principal aura une hauteur sous corniche de 4.64 m et une hauteur au faite de 7.14 m ;

Considérant que la toiture sera à double pentes avec une inclinaison de 35° ;

Considérant que le volume « circulation verticale » aura une toiture plate avec une hauteur à l'acrotère de 4.64 m ;

Considérant qu'un volume local vélo et le carport seront à toiture plate et auront une hauteur à l'acrotère de 3.15 m ;

##### Maison 3

Considérant que le volume principal aura une hauteur sous corniche de 4.67 m et une hauteur au faite de 7.14 m ;

Considérant que la toiture sera à double pentes avec une inclinaison de 35° ;

Considérant qu'un volume local vélo et le carport seront à toiture plate et auront une hauteur à l'acrotère de 3.15 m ;

#### *Maison 4*

*Considérant que le volume principal aura une hauteur sous corniche de 4.67 m et une hauteur au faîte de 7.14 m ;*

*Considérant que la toiture sera à double pentes avec une inclinaison de 35° ;*

*Considérant qu'un volume local vélo et le carport seront à toiture plate et auront une hauteur à l'acrotère de 3.15 m ;*

#### *Maison 5*

*Considérant que le volume principal aura une hauteur sous corniche de 4.64 m et une hauteur au faîte de 7.14 m ;*

*Considérant que la toiture sera à double pentes avec une inclinaison de 35° ;*

*Considérant qu'un volume local vélo et le volume secondaire seront à toiture plate et auront une hauteur à l'acrotère de 3.15 m ;*

#### *Maison 6*

*Considérant que le volume principal aura une hauteur sous corniche de 4.64 m et une hauteur au faîte de 7.14 m ;*

*Considérant que la toiture sera à double pentes avec une inclinaison de 35° ;*

*Considérant que le volume secondaire sera à toiture plate et aura une hauteur à l'acrotère de 3.15 m ;*

#### *Matériaux*

*Considérant que les volumes principaux seront recouverts d'un parement en brique de ton gris – brun ;*  
*Considérant que les volumes secondaires (vélo et carport) seront recouverts d'un parement en ardoise artificielle ;*

*Considérant que les toitures seront recouvertes d'ardoise artificielle ;*

*Considérant que les menuiseries seront en aluminium de ton noir ;*

#### *Analyse*

*Considérant que l'implantation des habitations est variée et permet d'avoir une dynamique dans les implantations ;*

*Considérant que la voirie sera partagée, ce qui va donner un caractère intéressant pour la future voirie/quartier ;*

*Considérant qu'il y a deux percées paysagères de prévue ;*

*Considérant que par habitation, il y a minimum deux emplacements de parking de prévu ;*

*Considérant que tous les matériaux sont identiques sur 6 habitations, il serait peut-être intéressant d'avoir une variation dans la tonalité de gris clair à gris moyen pour ce qui concerne la brique ;*

*Considérant que tout ce qui concerne la voirie sera étudié dans un dossier technique ultérieurement au permis avec un regard du service travaux communal ainsi que du Commissaire Voyer avant tout commencement de travaux ;*

*Considérant que le promoteur va rester propriétaire d'une bande de terrain le long des parcelles cadastrées A 1426M, 1426 N et 1420 F2 qu'il devra l'entretenir le temps d'une future cession de voirie en faveur du domaine public communal ;*

*Considérant que des plans ont été adaptés suivant les avis des différents services et suivant la réunion avec le Commissaire Voyer ;*

*Le Collège émet :*

#### *UN AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL,*

*-Considérant que la teinte des briques de parements des 6 habitations devrait avoir une variation dans les tons gris clair à gris moyen ;*

*-un dossier technique pour la voirie devra être réalisé avec un regard du service travaux et du Commissaire voyer lors de son élaboration et devra attendre sa validation au sein de l'administration communale avant son exécution ;*

*-le promoteur restant propriétaire d'une bande de terrain le long des parcelles cadastrées A 1426M, 1426 N et 1420 F2, il devra l'entretenir le temps d'une future cession de voirie en faveur du domaine public communal ; »*

Considérant l'avis défavorable du fonctionnaire délégué reçu en date du 07/02/2024 et qui s'intitule comme suite :

« Le Fonctionnaire délégué,

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

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

Vu la situation juridique de l'objet de la demande et du bien concerné telle que décrite dans ma proposition de décision;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40-1, §1, 7° à une enquête publique;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40-1, §1, 8° 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 05/07/2023 au 06/09/2023 ;

Considérant que cette enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation ;

Vu les antécédents de la demande, notamment l'avis de mes services sur l'avant-projet dans un courriel du 02/09/2021 concernant l'avant-projet de construction de 8 habitations ; que cet avant-projet insiste notamment sur le fait :

- De développer un maillage pour tout projet cohérent d'urbanisation, un tel maillage étant d'ailleurs repris dans le cadre du décret du 06/02/2014 relatif à la voirie communale ;

- un maillage améliore la mobilité dans les quartiers, facilite les services (poubelles, déneigement, poste...) et favorise la mixité de la population ;

- L'aménagement d'une voirie pour son urbanisation doit tenir compte de sa localisation, de son utilité et de sa cohérence par rapport à la mobilité ;

- Le projet ne rencontre pas les objectifs susmentionnés ;

Considérant que le Collège communal, reprenant les avis des instances consultées, émet un avis favorable conditionnel dans son rapport du 08/01/2024 ;

Considérant que le projet est situé dans la couronne villageoise de Nassogne, à l'écart du noyau villageois ; que le bâti environnant est pavillonnaire et implanté parallèlement aux voiries ;

Considérant que la voirie en cul-de-sac telle qu'envisagée ne peut prétendre être un maillage pertinent justifiant l'urbanisation en intérieur d'îlot ; que cela va à l'encontre de l'objectif du SDC relatif au principe de voirie à réaliser, à savoir "... lors de l'examen des demandes de permis, il peut être nécessaire de réserver des parcelles pour ne pas hypothéquer l'avenir..." ainsi que l'objectif de "... Intégrer les éventuelles nouvelles voies dans le réseau actuel : ... n'utiliser les voies sans issue que si la configuration des lieux l'impose et les prolonger au moins par un sentier accessible aux piétons. » (1. Circulation automobile - Mesures et principes généraux) ;

Considérant qu'au regard de ces éléments, l'urbanisation proposée ne peut être considérée comme un bon aménagement du territoire ; qu'il convient d'éviter que la voirie se termine en cul-de-sac et d'étudier la possibilité de la raccorder à la rue de la Nature au nord-Ouest de manière à constituer un nouvel îlot cohérent ;

Considérant qu'en l'absence d'un maillage de voirie pertinent, je ne peux me prononcer favorablement sur l'urbanisation du terrain concerné;

Considérant que notamment, au vu de l'avis du Service Communal de Distribution d'Eau, les 6 habitations projetées n'ont pas accès à une voirie suffisamment équipée au sens de l'article D.IV.55 du CoDT;

Considérant par ailleurs que l'alternance des implantations par rapport à la voirie (parallèle et perpendiculaire) n'est pas justifiée compte tenu des implantations uniquement parallèles à la voirie des habitations voisines ; que cela contrevient à l'objectif du SDC pour la couronne villageoise relatif aux recommandations urbanistiques, à savoir "diversifier les implantations, mais en respect du contexte" ;

Considérant qu'au regard de ces éléments, les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT ne sont pas rencontrées;

Pour les motifs précités,

Au regard de l'analyse susmentionnée, je ne puis qu'émettre un avis défavorable sur le projet.» ;

Vu l'argumentaire de l'architecte, M. Brisys, suite à l'avis défavorable qui s'intitule comme suit :

« ...

Nous revenons vers vous dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme du projet des 6 maisons à Nassogne émise [REDACTED]

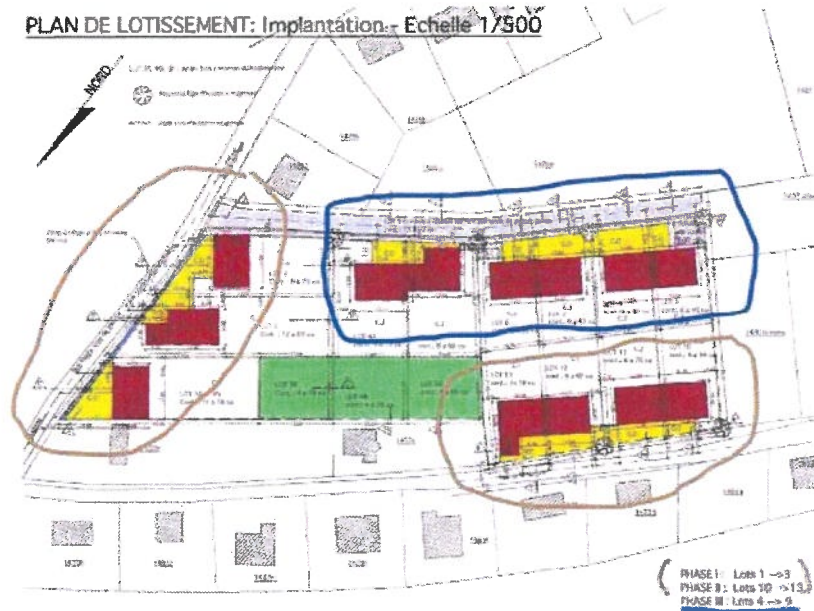
Le fond de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué peut se résumer en 3 points.

## 1) Cohérence du maillage

Le fonctionnaire délégué dénonce un manque de cohérence dans le maillage.

Premièrement, la division des lots s'est effectuée sur base d'un permis d'urbanisation qui a été accordé par le passé ou un lotissement avait été réfléchi dans un ensemble cohérent de 3 phases.

Les premières phases (entouré en brun) ont été réalisées. En bleu, la 3eme phases périmé faisant objet de la demande. 6 maisons avec un parcellaire similaire à l'objet de la demande.



Nous pensons que ce fait apporte déjà les éléments montrant la cohérence du tissu proposé qui avait été octroyé à l'époque.

N'étant pas à la même époque, nous avons proposé un master plan qui met cette demande dans une vision future à plus grande échelle :



*En rouge, ce qui est existant, en vert, l'objet de la demande et en bleu un tissus futur possible. L'objet de la demande en vert consiste à la première phase d'un maillage cohérent qui permettra de réaliser*

*une vraie porte d'entrée au village de Nassogne sur la Rue de Marche.*

*La politique générale actuelle sur les village a pour but d'arrêter de déployer les zones constructible.*

*Elle propose par ailleurs de densifier intelligemment les zones déjà urbanisée de ceux-ci afin de répondre à la hausse démographique.*

*Nous pensons dès lors que ce master plan, remplit cette vision future et apporte une solution à la commune pour accueillir confortablement les futurs habitant de Nassogne.*

## 2) Voirie non équipée

La voirie sera bel et bien équipée et une étude déjà bien entamée avec le commissaire voyer sera préciser lors de l'exécution.

## 3) Maisons perpendiculaires à la voirie

Nous ne comprenons pas vraiment cette remarque car contrairement l'affirmation de monsieur Desquesnes, ou selon lui, toutes les maisons sont parallèles à la voirie dans le quartier, la maison à l'entrée de la future ouverture de voirie (flèche rouge) contredit de manière factuel ses arguments car elle est elle même avec un faitage perpendiculaire à la voirie.



D'autres maisons existantes ou en construction dans la rue ont les mêmes dispositions.

Nous pensons également qu'il est très intéressant de "rythmer" la voirie avec des variations dans l'orientation des gabarits et que la proposition à un ensemble cohérents qui pourra servir de base pour le développement future du master plan.

Monsieur Desquesnes, fait également référence à un avis donnée ils y à plus de 3ans mais depuis, le projet a fait l'objet de nombreux autres avis favorables donné par une majorité d'instance publique.

J'espère que ces nouveaux éléments ainsi que ce rappel de note, vous permettront de vous positionner favorablement sur notre proposition.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'expression de mes sentiments les plus distingués. Dimitri Brisy architecte.»

**Vu l'argumentaire du maître d'ouvrage qui s'intitule comme suit :**

« Suite à ma lecture de l'avis du fonctionnaire délégué, je résume celui-ci en trois points.

### 1) Cohérence du maillage

Le projet consiste en la première phase d'un maillage cohérent qui permettra de réaliser une vraie porte d'entrée au village de Nassogne sur la rue de Marche. Il faut bien commencer par phases, à défaut de pouvoir tout faire d'un coup.

## 2) Voirie non équipée

En effet, la voirie n'est pas encore réalisée. Celle-ci sera bien sûr équipée.

## 3) Maisons perpendiculaires à la voirie

Il est très intéressant de « rythmer » la voirie avec des variations dans l'orientation des gabarits. En pièces jointes, vous trouverez déjà les réalisations de ce type dans la rue Haute Voie de Marche.

Comme le rappelle le fonctionnaire délégué dans son avis, il reprend leur position qui date de **septembre 2021 (3.5 ans...)**. Depuis, nous avons déjà argumenté nos positions et réalisé de nombreuses réunions de travail afin d'aboutir à un projet qualitatif qui convient à tous. »;

Vu qu'un master plan avait été demandé au début des échanges pour la création de 6 logements dans la phase 3 du permis d'urbanisation et vu que celui-ci avait été réalisé (voir argumentaire de l'architecte) et que cette vision permettait de voir dans quelle direction nous pouvions faire évoluer le territoire dans cet espace.

Vu que la densité prévue est en rapport avec la densité que l'on a dans le permis d'urbanisation à la rue de la Nature.

Vu que pour le Collège Communal, le permis d'urbanisation qui était prévu avait un programme prévu pour la construction de 6 habitations, il est logique que cette densité puisse être maintenue malgré la présence du SDC.

Vu que l'ouverture de voirie a été approuvée lors de la séance du Conseil Communal du 28 septembre 2022 et que toutes les mesures obligatoires ont été réalisées ;

Vu qu'une demande de modification du plan général de l'alignement a été demandée par le Collège Communal afin de pouvoir demander une voirie partagée et dans le but de pouvoir créer celle-ci, il était nécessaire d'élargir l'assiette de la future voirie ;

Vu que la modification du plan d'alignement a été approuvée lors de la séance publique du Conseil Communal du 19 septembre 2023 et que les mesures obligatoires ont été réalisées ;

Vu qu'aucune instance n'a émis d'avis défavorable pour la création de la voirie et pour la modification du plan d'alignement, il paraît peu compréhensible qu'un avis défavorable soit donné par la suite pour la construction de 6 logements le long de la future voirie ;

L'argument donné par rapport au fait que les six habitations ne sont pas le long d'une voirie équipée est également étonnant lorsque la demande porte sur la modification d'un plan d'alignement et la création de la voirie simultanément à la demande de la construction des six logements. Les aspects techniques seront étudiés avec le service travaux et le service communal des eaux afin de répondre aux différentes exigences.

Vu qu'une réunion de travail a été réalisée en date du 11 octobre 2023 afin de faire évoluer le dossier au niveau technique et qu'il a été convenu qu'un dossier technique serait déposé pour accord avant le commencement de la mise en œuvre de la nouvelle voirie partagée ;

Vu que Nassogne est repris comme centralité dans le projet du Schéma de Développement Territoire et que le village a toutes les modalités utiles à proximité du projet des 6 habitations ;

Vu que le projet se situe proche des moyens de transports publics ;

Vu que le projet va permettre d'amorcer la future liaison avec la route de Marche ;

Pour les motifs précités,

## DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Le permis d'urbanisme sollicité par PROMIMMO SRL est **Octroyé**.

Le titulaire du permis devra :

- respecter les conditions suivantes :

*-Considérant que la teinte des briques de parements des 6 habitations devrait avoir une variation dans les tons gris clair à gris moyen. La teinte exacte de chaque brique devra être proposée et acceptée au Collège communal avant le commencement de tous travaux ;*

*-un dossier technique pour la voirie devra être réalisé avec un regard du service travaux et du Commissaire voyer lors de son élaboration et devra attendre sa validation au sein de l'administration communale avant son exécution ;*

*-le promoteur restant propriétaire d'une bande de terrain le long des parcelles cadastrées A 1426M, 1426 N et 1420 F2, il devra l'entretenir le temps d'une future cession de voirie en faveur du domaine public communal ;*

- réaliser les charges suivantes .... ;
- fournir les garanties financières suivantes.... ;

**1° Vu l'article 94 du décret programme de relance économique et simplification administrative : « Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonnée à l'indication sur place de l'implantation par les soins du Collège communal. Il est dressé procès-verbal de l'indication » ;**

**Vu la délibération du Conseil communal du 01/12/2010 ;**

**Le demandeur devra solliciter la Commune afin de procéder à l'indication de l'implantation, 30 jours calendrier, avant le démarrage de son chantier.**

**Attendu que la Commune de Nassogne devra recourir aux services d'un Géomètre privé pour ce faire ; Une redevance communale forfaitaire de 220 € par implantation est établie au profit de la Commune pour l'indication sur place de l'implantation des constructions et l'établissement des projets de procès-verbaux en résultant, en application de l'article 137 du CWATUPE**

**En cas d'implantation inexacte ou pour tout contrôle demandant plusieurs passages, une redevance supplémentaire de 220€ sera demandée pour chaque contrôle supplémentaire.**

**Dans le cas présent, la redevance sera de 1320 euros**

**2° Accepter les conséquences des contrariétés inhérentes aux exploitations agricoles, à leur développement et à toutes les activités du village.**

**3° Suite à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004, présence de détecteurs d'incendie dans tous les logements.**

**4° Pour les citernes à mazout enterrées, quelle que soit la capacité, il est obligatoire de placer une citerne à double paroi.**

**5° La délivrance de ce permis est conditionnée au respect des prescriptions et obligations stipulées dans l'arrêté royal du 21/09/1988 : il vous appartient donc de consulter la Société Fluxys (31, Av. des Arts, 1040 Bxl - 02/2827253) préalablement au démarrage des travaux.**

**Le présent permis de bâtir n'implique pas l'obligation, pour la Commune, d'intervenir dans les frais des divers raccordements, ni dans les frais d'équipement qui s'avèreraient nécessaires ou insuffisants : voirie, eau, électricité, télédistribution, éclairage public, égout ou système d'évacuation des eaux résiduaires.**

**- Les raccordements des eaux des habitations à l'égout existant ou futur doivent être munis d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toutes garanties de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées.**

**- Toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires. Lorsque les eaux usées qu'elle déverse ne sont pas traitées par une station d'épuration, elle doit être équipée d'une fosse septique by passable et munie d'un dégraisseur.**

**Suggestion : Si l'immeuble devrait passer en zone d'assainissement autonome et qu'il soit impossible de réaliser une épuration individuelle groupée, il est conseillé de réserver un espace d'environ 10m<sup>2</sup> entre**

la fosse septique toutes eaux et la voirie de manière à pouvoir installer facilement un élément de traitement (filtre bactérien, micro station, ...) conforme à la réglementation en vigueur.

- Chaque logement comportera un local capable d'accueillir un duo-bac et, si possible, d'un espace réservé au stockage des déchets triés avant collecte.

- Tout dégât causé au domaine public à la suite de cette construction sera intégralement porté à charge du demandeur.

Les terres de déblais en excès seront obligatoirement déversées sur un site autorisé.

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

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

A NASSOGNE, le 08 avril 2024 ,

POUR LE COLLEGE :

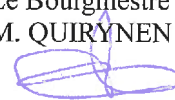
Le Directeur Général  
Q.PAQUET

Le Bourgmestre  
M. QUIRYNEN

POUR EXTRAIT CONFORME,  
NASSOGNE, le 08/04/2024

Le Directeur Général  
Q.PAQUET

Le Bourgmestre  
M. QUIRYNEN



- (1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).  
(2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.

## **EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**

### **VOIES DE RECOURS**

Art. D.IV.63

§1<sup>er</sup>. 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, §1<sup>er</sup> 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.

### **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 1<sup>er</sup> 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, §1<sup>er</sup>, 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, §1<sup>er</sup>, 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

§1<sup>er</sup>. 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 1<sup>er</sup>.

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 1<sup>er</sup>. 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 1<sup>er</sup>, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1<sup>er</sup> 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

§1<sup>er</sup>. 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

§1<sup>er</sup>. 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.

# NOTE EN RETOUR DE L'AVIS DE LA FONCTIONNAIRE DELEGUEE

Collège du Bourgmestre  
et des échevins  
Administration communale de Nassogne

Mesdames Messieurs,

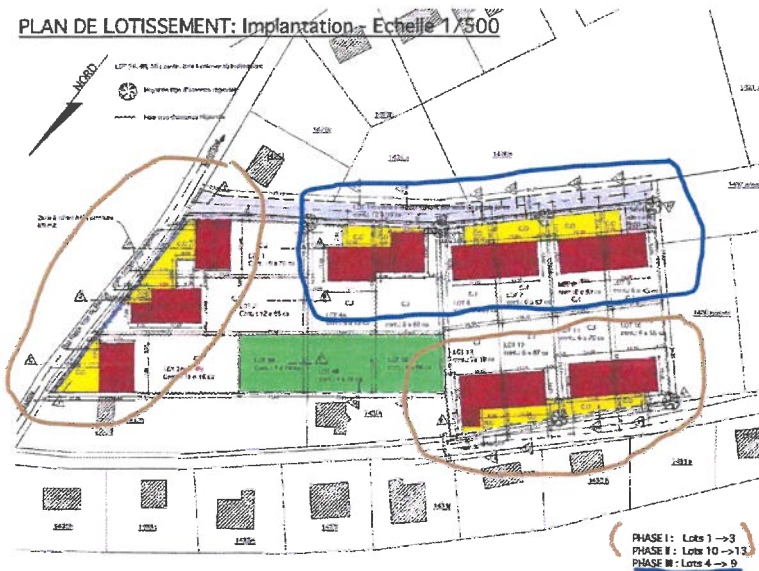
Nous revenons vers vous dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme du projet des 6 maisons à Nassogne émise par la société Promimmo.

Le fond de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué peut se résumer en 3 points.

## 1) Cohérence du maillage

Le fonctionnaire délégué dénonce un manque de cohérence dans le maillage.

Premièrement, la division des lots s'est effectuée sur base d'un permis d'urbanisation qui a été accordé par le passé ou un lotissement avait été réfléchi dans un ensemble cohérent de 3 phases. Les premières phases (entouré en brun) ont été réalisées. En bleu, la 3ème phase périmé faisant objet de la demande. 6 maisons avec un parcellaire similaire à l'objet de la demande.



Nous pensons que ce fait apporte déjà les éléments montrant la cohérence du tissu proposé qui avait été octroyé à l'époque.

## NOTE EN RETOUR DE L'AVIS DE LA FONCTIONNAIRE DELEGUEE

N'étant pas à la même époque, nous avons proposé un master plan qui met cette demande dans une vision future à plus grande échelle :



En rouge, ce qui est existant, en vert, l'objet de la demande et en bleu un tissu futur possible.

L'objet de la demande en vert consiste à la première phase d'un maillage cohérent qui permettra de réaliser une vraie porte d'entrée au village de Nassogne sur la Rue de Marche.

La politique générale actuelle sur les village a pour but d'arrêter de déployer les zones constructible.

Elle propose par ailleurs de densifier intelligemment les zones déjà urbanisée de ceux-ci afin de répondre à la hausse démographique.

Nous pensons dès lors que ce master plan, remplit cette vision future et apporte une solution à la commune pour accueillir confortablement les futurs habitant de Nassogne.

### 2) Voirie non équipée

La voirie sera bel et bien équipée et une étude déjà bien entamée avec le commissaire voyer sera préciser lors de l'exécution.

## NOTE EN RETOUR DE L'AVIS DE LA FONCTIONNAIRE DELEGUEE

### 3) Maisons perpendiculaires à la voirie

Nous ne comprenons pas vraiment cette remarque car contrairement l'affirmation de monsieur Desquesnes, ou selon lui, toutes les maisons sont parallèles à la voirie dans le quartier, la maison à l'entrée de la future ouverture de voirie (flèche rouge) contredit de manière factuel ses arguments car elle est elle même avec un faitage perpendiculaire à la voirie.



D'autres maisons existantes ou en construction dans la rue ont les mêmes dispositions.

Nous pensons également qu'il est très intéressant de "rythmer" la voirie avec des variations dans l'orientation des gabarits et que la proposition à un ensemble cohérents qui pourra servir de base pour le développement future du master plan.

Monsieur Desquesnes, fait également référence à un avis donnée ils y à plus de 3ans mais depuis, le projet à fait l'objet de nombreux autres avis favorables donné par une majorité d'instance publique.

J'espère que ces nouveaux éléments ainsi que ce rappel de note, vous permettront de vous positionner favorablement sur notre proposition.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Dimitri Brisy architecte.

