

Marche-en-Famenne, le **13 AOUT 2024**

VILLE DE MARCHE-EN-FAMENNE
Service Urbanisme
Boulevard du Midi, 22
6900 Marche-en-Famenne
Tél. : 084.32.70.20
E-mail : urbanisme@marche.be
Lundi au Jeudi : 8h-12h30 (Ap-M sur RDV)
Vendredi : 8h-12h & 13h-15h

RECOMMANDÉ
MAISONS BAIJOT SPRL
Rue de Malvoisin, 38

5575 Gedinne

Référence du dossier : PU/2024/016
Références DGO4 : F0510/83034/UCO/2024/44/2367531



Wallonie

Annexe 12

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLÈGE COMMUNAL

Extrait certifié conforme du procès-verbal de la séance du Collège communal du 12 août 2024

Présents : MM. Bouchat,
Grégoire, Ngongang, Piérard, Mme Bonjean-Paquay,
Salpéteur,
Mme Collard,

Bourgmestre
Echevins
Président du CPAS
Directrice générale f.f.

LE COLLÈGE COMMUNAL,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement;

Vu l'article L1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Vu la directive européenne 85/337 du 27 juin 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Vu le décret-programme du 3 février 2005 de relance économique et de simplification administrative;

Considérant que la **SPRL MAISONS BAIJOT** a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue des Tilleuls à 6900 Marloie, cadastré 7ème Division, section D numéro 98M3, et ayant pour objet la **construction d'un immeuble de 6 appartements**;

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 29/03/2024; que les délais ont été prorogés de trente jours le 11/06/2024 conformément à l'alinéa 3 de l'article D.IV.46;



Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Marche - La Roche adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 mars 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère urbain au schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) adopté par le Conseil Communal du 7 juin 2004;

Considérant qu'un guide communal d'urbanisme (anciennement règlement communal d'urbanisme) approuvé par arrêté ministériel du 15 juillet 2004 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien; que le bien est situé en aire urbaine de bâti discontinu audit guide;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la carte archéologique (réf. 83034-CAW-0002765), établi le 15/05/2019;

Vu le décret du Gouvernement wallon du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1er du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1er du Code de l'Environnement; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse;

Considérant que l'objet de la demande est situé dans le bassin hydrologique de la Lesse et dans le bassin versant de la Wamme;

Considérant que l'objet de la demande se situe en zone d'assainissement collectif;

Considérant que la demande de permis a été soumise à une annonce de projet avec période d'affichage du 02/04/2024 au 23/04/2024 pour les motifs suivants:

- écarts au guide communal d'urbanisme (aire urbaine de bâti discontinu);
- écart au guide régional d'urbanisme : règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

Considérant qu'une réclamation a été introduite; qu'elle est recevable; que les réclamants souhaitent que :

- Le hêtre situé contre la parcelle cadastrée D/98T2, soit bien conservé;
- La haie située entre les deux terrains soit intégralement conservée;
- La terrasse prévue sur la toiture plate du volume secondaire soit pourvu d'un brise-vue;
- Le bâtiment respecte la même hauteur que celui des réclamants;
- Le terrain où s'implante le projet et situé en contre-bas ne sera pas remblayé;

Considérant que le hêtre visé par les réclamants est situé bien en arrière du bâtiment; que les plans reprennent ce sujet comme étant maintenu; qu'il convient d'assurer son maintien en tant que condition liée à l'octroi du permis;

Considérant qu'il en va de même pour la haie existante; que le projet devra intégralement la conserver;

Considérant que le garde-corps de la terrasse située sur la toiture plate est situé à une distance d'environ 3m de la limite de propriété des réclamants; que bien que cette distance soit supérieure au 1m90 prévu par le Code Civil et au-delà duquel aucune vue droite n'est créée, force est de constater que cette terrasse, dont le niveau plancher est située plus de 5m50 au-dessus du niveau naturel du sol, pourra induire des vues plongeantes vers la propriété de réclamants; que l'installation d'un brise vue de 1m80 limitera ce risque;

Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit du bâtiment, les indications de l'aire urbaine de bâti discontinu du Guide communal d'Urbanisme ne prévoient pas d'impositions liées au respect des hauteurs des bâtiments environnants; que le gabarit des bâtiments de cette aire est de minimum R+1+toiture (6m sous corniche) et maximum R+2+T (9m sous corniche); que le projet présente une hauteur de 7m21 sous corniche par rapport au niveau 0 (niveau du rez-de chaussée); que le projet respecte donc bien les indications du GCU en terme

de gabarit;

Considérant le GCU indique également que « *Toutefois, le gabarit des volumes principaux des nouvelles constructions ne peut dépasser de plus de un niveau celui des volumes principaux voisins.* »; que le projet n'est donc pas non plus en écart par rapport à ce point du GCU dans la mesure où le bâtiment des réclamants présente un gabarit de R+ toiture et que le volume principal du projet présente donc un seul niveau d'écart par rapport au bâtiment voisin;

Considérant que, sur base des plans joints à la demande, un très léger remblai est prévu en façade avant et en façade latérale droite afin de retrouver un relief plan pour implanter le bâtiment; que ce remblai est de 30cm maximum; qu'il n'engendre pas d'augmentation artificielle du gabarit; qu'aucun « effet de butte » n'est constaté; qu'en outre, vu l'avis rendu par la Cellule GISER, une adaptation du niveau 0 du bâtiment est possible;

Considérant que la demande s'écarte du guide communal d'urbanisme (aire urbaine de bâti discontinu) pour les motifs suivants:

- 2.3.2.5.2. : toiture plate + toiture plate formant terrasse + lucarne de grandes dimensions;
- 2.3.2.9.1. : matériaux d'élévation : mur en gabions pour l'espace duo-bacs,

Considérant que le bâtiment s'insère dans un contexte bâti assez hétérogène, marqué par des bâtiments d'époques différentes et présentant des caractéristiques diversifiées; que le site du projet prend place entre des bâtiments du côté de la place de la gare présentant un gabarit assez élevé de R+2+T avec des niveaux assez hauts (supérieurs à 3m chacun) et des bâtiments plus bas sur la Rue des Tilleuls présentant un gabarit de R+T;

Considérant qu'afin de constituer une transition entre ces différents gabarits, le projet présente une hauteur de 7m21 sous corniche, ce qui est conforme aux indications du Guide, pour un gabarit de R+1+T (le dernier niveau est donc partiellement engagé sous la toiture);

Considérant que, pour renforcer cette transition, un volume secondaire à toiture plate en R+1 est prévu du côté gauche, c'est-à-dire en lien avec l'habitation voisine;

Considérant que le recours à la toiture plate se justifie donc par cette logique de transition des gabarits; qu'en outre, la toiture plate permet de clairement hiérarchiser les volumes entre eux;

Considérant que la terrasse sur la toiture plate permet de doter le logement 02.05 d'un espace extérieur privatif; ce qui contribue à améliorer la qualité de vie des occupants de ce logement;

Considérant que la lucarne de grande dimension est située en façade arrière et donc peu perceptible depuis l'espace public; qu'elle rend possible l'accès à la terrasse du logement 02.06; qu'elle ne nuit pas à l'unité du versant dans la mesure où elle est située en position basse sur celui-ci; qu'elle présente une largeur inférieure à un tiers de la largeur totale du versant;

Considérant que l'utilisation du gabion pour le volume annexe dédié aux poubelles permet de lui donner un caractère léger et discret; que le gabion ne nécessite que peu d'entretien;

Considérant que l'objectif de l'aire de bâti urbaine discontinu du GCU est le suivant : « *L'objectif principal est ici de rechercher la meilleure homogénéité du traitement des bâtiments et des espaces, dans des portions de territoires où se rencontrent de nombreuses échelles et affectations. C'est une aire mixte dont il faut assurer une certaine unité, malgré la diversité de ses aménagements.* » ;

Considérant que le projet se présente comme un trait d'union entre différents types de bâti; que son gabarit, sa volumétrie, ses matériaux, son implantation, lui permettent d'éviter un effet de rupture, tant envers les bâtiments tournés vers la place de la gare, qu'envers les habitations unifamiliales de la Rue des Tilleuls;

Considérant dès lors que le projet ne compromet pas l'objectif du GCU;

Considérant que le projet, moyennant le respect des conditions visées ci-dessous, pourra s'inscrire adéquatement dans le paysage bâti;

Considérant que le projet respecte les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT; que les écarts peuvent être accordés;

Considérant que la demande déroge au guide régional d'urbanisme pour le motif suivant :

- art. 415 + art. 415/1 : absence d'un emplacement de stationnement d'une largeur de 3.30 mètres à proximité immédiate de l'entrée ou de la sortie du bâtiment dont le revêtement est non meuble, non glissant, etc.;

Considérant que le demandeur justifie l'absence d'un emplacement PMR par l'impossibilité de l'aménager au vu de l'implantation du bâtiment et de la configuration de la parcelle;

Considérant qu'il est regrettable que le projet ne dispose pas d'un tel emplacement; que l'implantation ou les dimensions du bâtiment pourraient être légèrement adaptées afin de permettre la mise en place d'un emplacement de stationnement aux normes PMR;

Considérant qu'alternativement, le local poubelles pourrait être déplacé, voire intégré au bâtiment afin de permettre de mettre en place l'emplacement PMR à cet endroit; qu'il convient également d'adapter le revêtement entre l'entrée du bâtiment et l'emplacement PMR;

Considérant qu'il convient donc de ne pas accorder la dérogation aux normes du GRU dans le cas présent;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit 6 emplacements de stationnement pour 6 logements; que ce ratio, est cohérent du point de vue urbanistique compte tenu de la localisation du projet; qu'en effet, la gare de Marloie est située à 50m du projet; que de nombreuses lignes de bus sont également aisément accessibles; qu'il peut donc être admis que le taux de motorisation des futurs résidents sera inférieur ou égal à un véhicule par ménage;

Considérant cependant que les emplacements de stationnement « classiques » dessinés sur les plans n'atteignent pas 2m30 de largeur; que leurs dimensions sont donc insuffisantes au regard des normes conseillées par le Région Wallonne (source : securitheque.wallonie.be);

Dans un environnement sans obstacle, les mesures conseillées en Wallonie sont les suivantes :

Type	Longueur (L)	Largeur (l) marquage non compris	Largeur libre pour la manœuvre (v)
En bout à bout	6 m	2 m	3 m
En bataille	5,25 m	2,5 m	5,5 m
En épi (angle de 60°)	5,25 m	2,65 m	4,5 m

Considérant qu'il convient de revoir l'organisation du parking pour proposer des emplacements de stationnement plus larges tout en maintenant une offre totale minimum d'un emplacement par logement (stationnement PMR compris);

Considérant que, s'il n'est pas possible de répondre à cette condition, c'est que le programme est trop important par rapport à la taille/configuration de la parcelle et que le nombre d'appartements doit être ramené à 5 unités;

Considérant enfin que, concernant la thématique du stationnement, le projet propose un ratio d'emplacement par logement inférieur à celui imposé par le règlement-taxe sur l'absence d'emplacement de parcage du 5 juin 2023, approuvé par la Tutelle en date du 12 juillet 2023; que celui-ci prévoit 1,5 emplacements par logement; que le projet est donc déficitaire de 3 emplacements;

Considérant dès lors que le projet est générateur d'une taxe de 18.000€; que cette taxe sera versée entre les mains du Directeur Financier de la Ville;

Considérant que les services et commission visés ci-après ont été consultés :

- Service Régional d'Incendie; que son avis sollicité en date du 29/03/2024 et transmis en date du 20/04/2024 est **favorable conditionnel**;
- Service Population; que son avis sollicité en date du 29/03/2024 est réputé favorable par défaut;
- Service Technique communal; que son avis sollicité en date du 29/03/2024 et transmis en date du

10/04/2024 est **favorable**;

- Commissaire voyer; que son avis sollicité en date du 29/03/2024 et transmis en date du 16/04/2024 est **favorable**;
- IDELUX-Eau - Aide aux communes; que son avis sollicité en date du 29/03/2024 et transmis en date du 23/04/2024 est **favorable conditionnel**;
- Cellule GISER; que son avis sollicité en date du 29/03/2024 et transmis en date du 25/04/2024 est **défavorable**;
- Département de la Nature et des Forêts; que son avis sollicité en date du 29/03/2024 et transmis en date du 30/04/2024 est **favorable conditionnel**;
- Agence wallonne du Patrimoine; que son avis sollicité en date du 29/03/2024 et transmis en date du 13/05/2024 est **favorable**;
- Commission communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité ; que son avis sollicité en date du 29/03/2024 et transmis en date du 22/05/2024 est **favorable conditionnel**;

Considérant que l'avis du Service régional d'Incendie formule les remarques et conditions suivantes :

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Les mesures prescrites dans le présent rapport visent prioritairement à prévenir la naissance, le développement et la propagation d'un incendie, à assurer la sécurité des personnes, à doter l'établissement des premiers moyens d'extinction, à contrôler le niveau de sécurité des installations génératrices éventuelles d'incendie et à faciliter de façon préventive l'intervention des services de secours. Elles ont été établies sur base des normes belges ou à défaut étrangères, règlements, codes de bonnes pratiques et/ou expérience professionnelle du technicien en prévention en la matière.

Ces prescriptions sont seulement destinées à apporter des précisions dans le cadre d'applications particulières à la réglementation spécifique en vigueur. Seul le texte intégral de cette réglementation et des éventuelles dérogations accordées par l'autorité compétente suivant la procédure réglementaire servira de base à l'élaboration du projet par le maître d'œuvre et à la réception de l'ouvrage. En aucun cas, il ne pourra être argué de la relative imprécision des clauses du présent rapport. En l'absence de réglementation spécifique, le présent rapport constitue l'ensemble des mesures minimales à prendre pour apporter un niveau de sécurité satisfaisant au regard de notre expérience et de nos connaissances au moment de l'étude du dossier.

Seuls sont valides et applicables les méthodes, matériaux, systèmes constructifs et installations ou équipements techniques disposant de tous les agréments délivrés par les instances compétentes ou par des organismes agréés, certifiés ou accrédités dans les domaines concernés. Les membres du service d'incendie ne sont pas habilités à délivrer de tels agréments.

Pour les travaux qui ne font pas l'objet d'une réception par un organisme de contrôle indépendant, la vérification de la bonne exécution des travaux sera réalisée par le maître d'œuvre dans le cadre de sa mission de suivi de chantier. La conformité de l'exécution de ces travaux aux agréments, normes et règlements sera attestée par le maître d'œuvre dans le cadre de sa mission ou, à défaut, par un technicien compétent dans la discipline concernée. Le maître d'œuvre est tenu de consigner tout justificatif ou élément de preuve de bonne exécution dans un DIU (dossier d'intervention ultérieur) et un registre de sécurité (compilation des attestations de conformité des installations techniques), et de tenir ces informations à disposition de l'autorité administrative ou de son délégué qui en ferait la demande. Lorsqu'il est fait référence à une norme ou une spécification technique dans la réglementation ou dans notre rapport, l'application de ces textes devient contraignante.

Nous attirons votre attention sur le caractère payant de nos prestations. Les tarifs appliqués sont fixés dans le règlement de facturation de la Zone de secours Luxembourg ; règlement consultable sur le site internet www.zslux.be dans l'onglet « avis de prévention/coût des prestations de prévention contre l'incendie ».

RÈGLEMENTATION APPLICABLE OU DE RÉFÉRENCE (LISTE NON EXHAUSTIVE)

- Règlement Général sur les Installations Electriques (RGIE), approuvé par l'arrêté royal du 8

septembre 2019

- (Livre 1, livre 2 et livre 3) ;
- Circulaire Ministérielle du 14 octobre 1975 (et ses addendas) concernant les ressources en eau d'extinction ;
- Code du bien-être au travail – Livre III. - Lieux de travail – Titre 3. – Prévention de l'incendie sur les lieux de travail.
- Code du bien-être au travail – Livre III. - Lieux de travail – Titre 6. – Signalisation de sécurité et de santé.
- Arrêté royal du 7 juillet 1994 (et ses arrêtés modificatifs) fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire ;
- Arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements ;

ANALYSE | EXPERTISE

La demande d'avis sur plans concerne la construction d'un immeuble de 6 appartements.

Il s'agit d'un bâtiment bas R+2 sans sous-sol (avec vides-ventilés).

Combles perdus non isolés, charpente en fermettes bois.

Pas de local poubelle mais espace extérieur pour duo-bacs non attenant.

Local vélo accessible indépendamment.

Pas de parking fermé.

Mode de chauffage : semble être par chaudières individuelles au gaz.

Description :

Rez : hall d'entrée commun, local vélos, dégagement escaliers, 2 appart.

1er étage : dégagement escaliers, 2 appart.

2ème étage : dégagement escaliers, 2 appart.

Escalier à double balancement. Exutoire de fumée au sommet.

Remarques :

1) Le projet répond partiellement aux exigences de l'annexe 2/1 de l'AR « Normes de base » en ce qui concerne l'accessibilité, le compartimentage et l'évacuation.

Chaque logement formera un compartiment EI 60 et donnera sur la cage d'escalier par une porte EI 30. Elle sera à fermeture automatique (art. 4.2.2.4 annexe 2/1 AR « Normes de base »).

La seconde possibilité d'évacuation par les ouvertures en façade avant et les terrasses situées sur le pignon gauche supposent l'accès permanent des véhicules d'intervention (engin de travail en hauteur) des services de secours face au bâtiment sur le domaine public.

La croissance des arbres devra être maîtrisée de manière à répondre à cet objectif.

Document de référence pour l'accessibilité : « Guide de bonnes pratiques – aménagement de voirie pour la circulation et l'accessibilité des véhicules de secours du BRRC ».

2) R60 pour les éléments structurels, R30 pour la toiture.

Cependant, les éléments structurels du toit qui supportent les plafonds du dernier niveau habité seront R60 et les plafonds du dernier niveau habité seront EI 60 de manière à éviter la transmission d'un sinistre incendie d'un logement vers l'autre.

3) Géométrie des escaliers à balancement suivant art. 4.2.3 de l'annexe 2/1 de l'AR « Normes de base ».

4) Les autres mesures des annexes 1, 2/1, 5/1 et 7 seront prises en compte avant exécution.

5) Mesures destinées à faciliter l'évacuation :

* éclairage de sécurité sur les chemins d'évacuation et dans le local technique suivant prescriptions art. 6.5.4 annexe 2/1 AR « Normes de base »,

* signalétique de sécurité et de santé suivant annexe III.6-1 du Code du bien-être au travail,

* cylindres à bouton sur les portes extérieures.

6) Moyens de première intervention :

* Pour un risque estimé limité pour ce type d'établissement, prévoir au moins un extincteur de 6kg de poudre ABC polyvalente ou à mousse de capacité équivalente, (à adapter, au besoin, en fonction des

risques présents) par 150m² et au moins un appareil par niveau.

* les moyens d'extinction seront suspendus de manière visible et accessible aux usagers du bâtiment.

* Référence pour les moyens de première intervention :

Code de Bonne Pratique (CBP) – Sélection et installation d'extincteurs portatifs et mobiles :

https://www.fireforum.be/images/news/downloads/rgv_fr.pdf

7) Les installations techniques seront conformes à leurs réglementations, normes et /ou règles de bonne pratique en vigueur.

Concerne : électricité, stockage de gaz, conduites de gaz, chauffage, ...

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA ZONE DE SECOURS

Avis favorable conditionné au respect des remarques ci-dessus.

Considérant qu'Idelux Eau motive son avis favorable conditionnel comme suit :

- Considérant :
Les résultats des essais de perméabilité réalisés par le bureau d'études BGNS,
L'espace disponible sur la parcelle qui pourrait être dédié à l'infiltration totale, voire partielle le cas échéant;
Il convient donc de dimensionner le dispositif d'infiltration pressenti sur base des résultats des essais de perméabilité réalisés par le bureau d'études BGNS afin de respecter la hiérarchie des modes d'évacuation des eaux pluviales prévue à l'article R.277 du Code de l'Eau, en envisageant en priorité l'infiltration;
- Si malgré les résultats et l'espace disponible sur la parcelle, le sol présente une trop faible perméabilité, il est conseillé d'installer un dispositif d'infiltration dimensionné selon la feuille de calcul du Groupe Transversal Inondations (GTI) mise à disposition sur le portail inondation de la Région Wallonne pour respecter un débit de vidange admissible de 5l/s.ha. L'évacuation des eaux pluviales pourra alors 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/infiltration 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 pour respecter un débit de vidange admissible de 5l/s.ha.

Considérant que la Cellule GISER motive son avis défavorable comme suit :

A la lecture des documents transmis et des données disponibles, les éléments suivants sont mis en évidence :

Un axe de concentration du ruissellement (LIDAXES, bassin afférent de 10 à 20 ha), également répertorié comme aléa moyen d'inondation par ruissellement concentré est cartographié sur la parcelle. Le tracé de cet axe diffère probablement de la cartographie en raison de la présence d'obstacle, mais il est probable que le flux suive le tracé de la rue de Marlida et emprunte également la rue des Tilleuls.

Le projet s'implante sous le niveau de cette voirie, son niveau fonctionnel étant très proche de celui du terrain extérieur fini. Il existe dès lors un risque d'écoulements résiduels dans sa direction. La gestion des eaux pluviales est présentée sur les plans via une citerne de 10 000 litres dont le trop-plein est dirigé vers un drain de dispersion. Un test de perméabilité a néanmoins été réalisé par BNS et met en évidence un sol peu perméable et la nécessité de mettre en œuvre un volume tampon de 3 m³ avec un débit de fuite de 0,04l/s.

Au vu de ces éléments, la Cellule GISER émet un avis défavorable.

Le projet pourra à nouveau être étudié moyennant les modifications suivantes (liste non-exhaustive):

- Rehausser le niveau fonctionnel afin qu'il se situe en tout point minimum 20 cm au-dessus du niveau du terrain extérieur fini.

- Gérer et temporiser les eaux de ruissellement internes du projet en respectant les calculs de l'étude BNS.

Considérant que le Département de la Nature et des Forêts motive son avis favorable conditionnel comme suit :

Considérant que :

- Au plan de secteur, le projet est situé en zone d'habitat;
- Le projet ne se situe pas dans un site Natura 2000;
- Le projet se situe en zone d'assainissement collectif;
- Le projet prévoit l'abattage de 6 arbres dont 3 thuyas pour permettre la construction du bâtiment et du parking;
- D'après les plans fournis, le projet prévoit la plantation d'une haie;
- Compte tenu de la période de nidification des oiseaux qui se situe du 20 mars au 31 juillet;

Conditions :

- Les travaux d'abattages et/ou de tailles ne seront pas effectués entre le 20 mars et le 31 juillet (période de nidification des oiseaux);
- Les plantations prévues seront uniquement composées d'essences feuillues indigènes;

Considérant que la Commission communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité motive son avis favorable conditionnel comme suit :

Considérant que la localisation proche de la gare est adaptée à un développement immobilier de ce type;

Considérant que le projet prévoit un emplacement de stationnement par logement ; que ce ratio est pertinent vu la proximité de la gare SNCB et de la gare des bus;

Considérant que la CCATM déplore l'absence d'un emplacement de stationnement PMR ; que l'espace semble permettre la mise en place d'un tel emplacement;

Considérant que la CCATM s'interroge sur la capacité de la citerne d'eau pluviale et sur son rôle (citerne de récupération ou citerne tampon ?);

Considérant que la terrasse prévue en façade latérale gauche pourrait poser des questions d'intimité vis-à-vis de la propriété voisine ; qu'il convient d'étudier la possibilité de la mise en place d'un brise vue ou d'un garde-corps en retrait de l'acrotère;

Considérant que le projet est sobre et adapté au contexte; que le gabarit est cohérent car il constitue une transition entre les immeubles en face de la gare et le bâti plus pavillonnaire de la Rue des Tilleuls;

Considérant que l'avis de la Cellule GISER a été transmis à l'auteur de projet en date du 25/04/2024; qu'il n'y pas été donné suite à ce jour; qu'il convient de tenir compte de cet avis et d'adapter, le cas échéant, le projet;

Considérant que les indications du DNF relatives aux abattages et aux plantations sont à respecter; que toutes les précautions nécessaires devront en outre être mise en œuvre pour préserver les Tilleuls existants le long de la rue et situés sur le domaine public;

Considérant que la remarque relative au stationnement soulevée par la CCATM a déjà été abordée ci-avant;

Considérant que les eaux usées seront dirigées vers l'égouttage présent en voirie; que le projet prévoit l'infiltration des eaux pluviales après passage par une citerne de 10.000L;

Considérant toutefois que le rapport du bureau B.G.N.S indique que le sol est faiblement perméable; que ce rapport conseille le rejet des eaux pluviales vers une voie artificielle d'écoulement si elle existe ou vers le réseau d'égouttage; que le rapport émet également des recommandations en matière de dimensionnement du dispositif tampon avant rejet des eaux pluviales; qu'il convient de suivre ces recommandations et d'adapter la gestion des eaux pluviales telle que proposée par le projet;

Considérant que la typologie d'appartement proposée par le projet est pertinente compte tenu de la localisation

dans un quartier de gare; que le bâtiment prévoit un local vélo accessible de plain-pied depuis l'entrée du bâtiment;

Considérant que l'offre en logements du projet est diversifiée avec 4 logements 2 chambres, 1 logement 3 chambres et 1 logement 1 chambre; que les logements disposent tous d'un espace extérieur privatif sous forme de jardinet, de terrasse ou de balcon; que les appartements sont soit traversants, soit sur un angle;

Considérant qu'il est pertinent d'envisager la densification de cette zone du territoire étant donné les infrastructures de transports, les commerces et les services présents à proximité; que cette densification s'opère de manière raisonnée et raisonnable compte tenu du contexte;

Considérant que, moyennant le respect des conditions visées ci-dessous, le projet ne compromet pas le bon aménagement des lieux;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 02/07/2024 en application de l'article D.IV.16 du Code précité; que son avis reçu le 01/08/2024 est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu la situation juridique de l'objet de la demande et du bien concerné ainsi que l'avis des instances consultées, tels que décrits dans le rapport du Collège communal;

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

- 2.3.2.5.2. : toiture plate, toiture plate formant terrasse, lucarne de grandes dimensions;
- 2.3.2.9.1. : matériaux d'élévations : mur en gabions pour l'espace duo-bacs;
- Ecart au GRU, PMR :
- Art. 415 et 415/1 : absence d'un emplacement de stationnement d'une largeur de 3,30 m à proximité immédiate de l'entrée ou de la sortie du bâtiment dont le revêtement est non meuble, non glissant, etc.;

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

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

Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 02/04/2024 au 23/04/2024;

Considérant que 1 réclamation a été introduite lors de cette annonce de projet;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- La conservation du hêtre situé contre la parcelle D/98T2;
- La conservation intégrale de la haie située entre les 2 terrains;
- Le placement d'un brise-vue sur la terrasse en toiture plate du volume secondaire;
- La hauteur du bâtiment doit respecter celle du bâtiment des réclamants;
- Le non-remblayage du terrain où s'implante le projet et situé en contre-bas;

Considérant que le Collège communal émet dans son rapport du 28/05/2024 un avis favorable conditionnel dont les conditions sont notamment :

- De prendre contact avec la Cellule GISER pour faire valider les adaptations à apporter au projet;
- La conservation de la haie et du hêtre (cfr. Réclamation);
- L'alignement de tilleuls existants en domaine public devant le projet sera préservé;
- L'installation d'un brise-vue d'une hauteur de 1,80 m (muret d'acrotère compris) sur le côté de la terrasse de l'appartement 02.05 donnant en direction de la propriété 98T2;

- La révision de la configuration des espaces dédiés au stationnement pour permettre un stationnement PMR et 5 emplacements ayant une largeur de 2,5 m; en cas d'impossibilité, le programme sera revu à la baisse pour présenter 5 unités de logement;
- Le respect des avis des instances consultées;

Considérant que l'objet de la demande se situe dans un quartier de la gare de Marloie, caractérisé par un habitat hétéroclite, notamment au niveau des gabarits;

Considérant que les conditions du Collège communal sont pertinentes; qu'il y a lieu de s'y rallier; que toutefois, ces conditions impliquent des compléments et des plans adaptés;

Considérant par ailleurs que l'absence de places de stationnement PMR constitue une dérogation aux normes du GRU relatif à l'accessibilité PMR et non un écart; que dès lors, en lieu et place d'une annonce de projet, il convient de réaliser une enquête publique en vertu de l'article D.IV.40, §2 du CoDT; qu'il s'agit d'un vice de procédure;

Pour les motifs précités,

J'émet un avis défavorable sur les écarts sollicités et sur le projet. Ce dernier sera revu et le dossier complété en répondant aux conditions du Collège communal. Par ailleurs, une enquête publique sera tenue selon les dispositions de l'article D.IV.40, §2 du CoDT, les éventuelles réclamations/observations devant être prises en compte;"

Considérant que des plans adaptés ont été introduits le 06/08/2024; qu'ils répondent, en partie, aux conditions émises par le Collège communal; à savoir :

- L'aménagement du stationnement avec 1 place PMR + 5 autres places (largeur 250cm). Adaptation des revêtements extérieurs suite à l'intégration de la place PMR (pavés drainants pour accès au bâtiment + emplacement PMR. Le reste en gravier);
- L'ajout au plan d'implantation de précisions par rapport à la conservation de la haie ainsi que le gros hêtre côté Sud-Est;
- La mise en place d'un brise-vue sur la terrasse toiture plate afin d'empêcher les vues directes sur le voisin.

Considérant que la dérogation aux normes du GRU visée par le Fonctionnaire Délégué dans son avis n'est plus présente compte tenu de l'aménagement d'une place PMR et d'un accès répondant aux normes PMR entre cet emplacement de stationnement et l'entrée du bâtiment;

Considérant dès lors que le projet ne présente plus de nécessité d'organiser une enquête publique; que l'annonce de projet réalisée suffit;

Considérant toutefois que les plans adaptés ne tiennent pas compte de la condition émise par la Cellule GISER; qu'en effet, le niveau fonctionnel du bâtiment n'est pas rehaussé de 20 cm afin de parer à tout risque d'écoulements résiduels; que le projet devra impérativement répondre à cette condition;

Pour les motifs précités,

DÉCIDE :

Article 1^{er}. - Les écarts demandés sont accordés. Le permis d'urbanisme sollicité par la SPRL MAISONS BAIJOT est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

1. Eu égard à l'article D.IV.72 du Code, 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.
Pour permettre au Collège communal de procéder à l'indication de l'implantation, le demandeur est tenu de communiquer, au Service Urbanisme de l'Administration Communale, un plan d'implantation

coté dressé à la même échelle que celle du plan d'implantation de la demande, idéalement dressé et signé par un géomètre.

Ledit plan d'implantation figurera les limites du terrain, les chaises délimitant la future construction, les repères de niveaux ainsi que deux points de référence fixes permettant un contrôle a posteriori. Il sera contresigné par le demandeur, le maître d'œuvre (architecte) et l'entreprise qui exécute les travaux.

Ce plan, accompagné d'un reportage photographique des chaises, sera transmis à l'Administration Communale au moins trente jours avant la date projetée du début des travaux pour permettre au Collège communal d'établir le procès-verbal d'indication de l'implantation.

Les travaux ne peuvent débuter qu'après réception du procès-verbal d'implantation dressé par le Collège communal.

Des repères visibles seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, de manière à permettre un contrôle aisé.

2. Le parement sera réalisé dans un délai de deux ans à dater du début des travaux. Les teintes des parements en briques seront choisies en concertation avec le Service Urbanisme de la Ville de Marche-en-Famenne.
3. **Conformément à l'avis de la Cellule GISER, le niveau fonctionnel sera rehaussé de manière à se situer en tout point minimum 20 cm au-dessus du niveau du terrain extérieur fini.**
4. Les avis des instances seront respectés.
5. Le hêtre et la haie existants en limite de propriété Sud-Est avec la parcelle 98T2 seront intégralement conservés. En cas de dégradation de la haie lors des travaux, celle-ci sera complétée, aux frais du demandeur, par des essences identiques à celles existantes.
6. Toutes les précautions nécessaires seront prises afin d'assurer la préservation de l'alignement de tilleuls existants et situés en domaine public devant le projet.
7. Une taxe de 18.000€ relative au manque d'emplacement de stationnement sera versée entre les mains du Directeur Financier de la Ville de Marche.
8. Les éventuelles extensions des réseaux d'équipements et leur raccordement seront à charge du demandeur.
9. Le raccordement au réseau communal d'égouttage fera l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du Service Technique communal, 6, Aux Minières à MARLOIE (084 327 040).
10. Tout dégât causé au domaine public à la suite de ces actes et travaux sera intégralement porté à charge du demandeur.
11. Les terres de déblais en excès seront obligatoirement déversées sur un site autorisé.
12. En cas d'installation de chantier sur le domaine public, le titulaire du présent permis sollicitera une autorisation d'occupation de voirie auprès du Service Travaux de la Ville. Elle sera accompagnée d'au moins un plan coté du périmètre du chantier qui sera établi sur le domaine public, de sa situation sur un plan cadastral ainsi que d'une évaluation de la durée de l'occupation afin d'interroger les services de Police et autres (et éventuellement servir à la taxation de cette occupation précaire) et ce au moins trente jours avant l'ouverture de chantier. Tout chantier non autorisé verra sa taxe augmentée d'une amende administrative.
13. La numérotation de police des nouveaux logements est la suivante :

Rue des Tilleuls 11/01 (appartement 00 01)
Rue des Tilleuls 11/02 (appartement 00 02)
Rue des Tilleuls 11/11 (appartement 01 04)
Rue des Tilleuls 11/12 (appartement 01 03)
Rue des Tilleuls 11/21 (appartement 02 06)
Rue des Tilleuls 11/22 (appartement 02 05)

Article 2. - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, au réclamant, au Directeur financier de la Ville, au Fonctionnaire délégué et à l'auteur de projet.

Suivent les signatures,

Par le Collège :

La Directrice générale f.f.,
Anne-Sylvie COLLARD

Le Bourgmestre,
André BOUCHAT

Pour extrait certifié conforme, le 13 août 2024

La Directrice générale f.f.,
Anne-Sylvie COLLARD



Le Bourgmestre,
André BOUCHAT



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 1^{er} 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^{er}, 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^{er}, 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^{er}. 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^{er}.

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^{er}. 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^{er}, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1^{er} 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.

