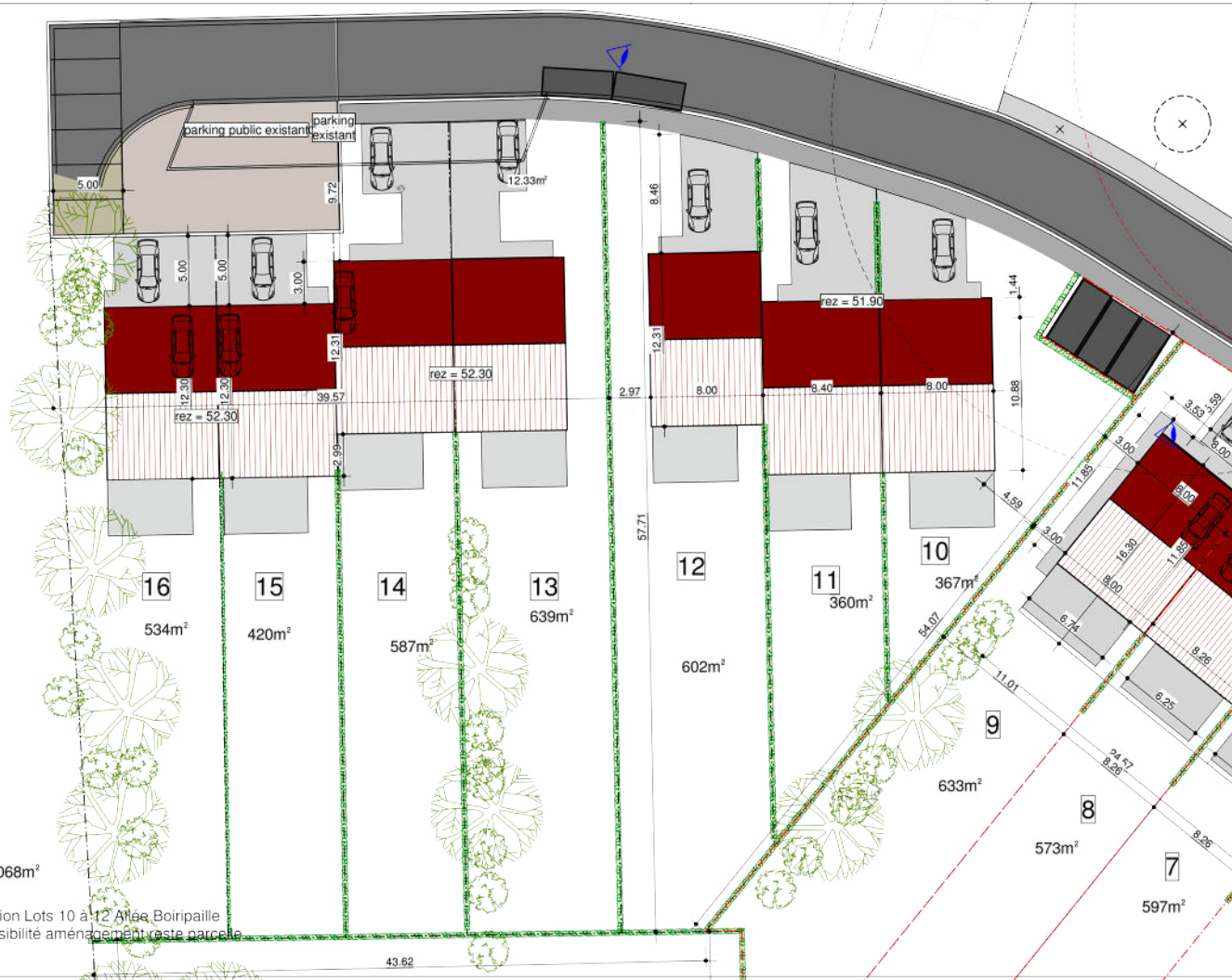


06

CHERATTE
Allée Boiripaille



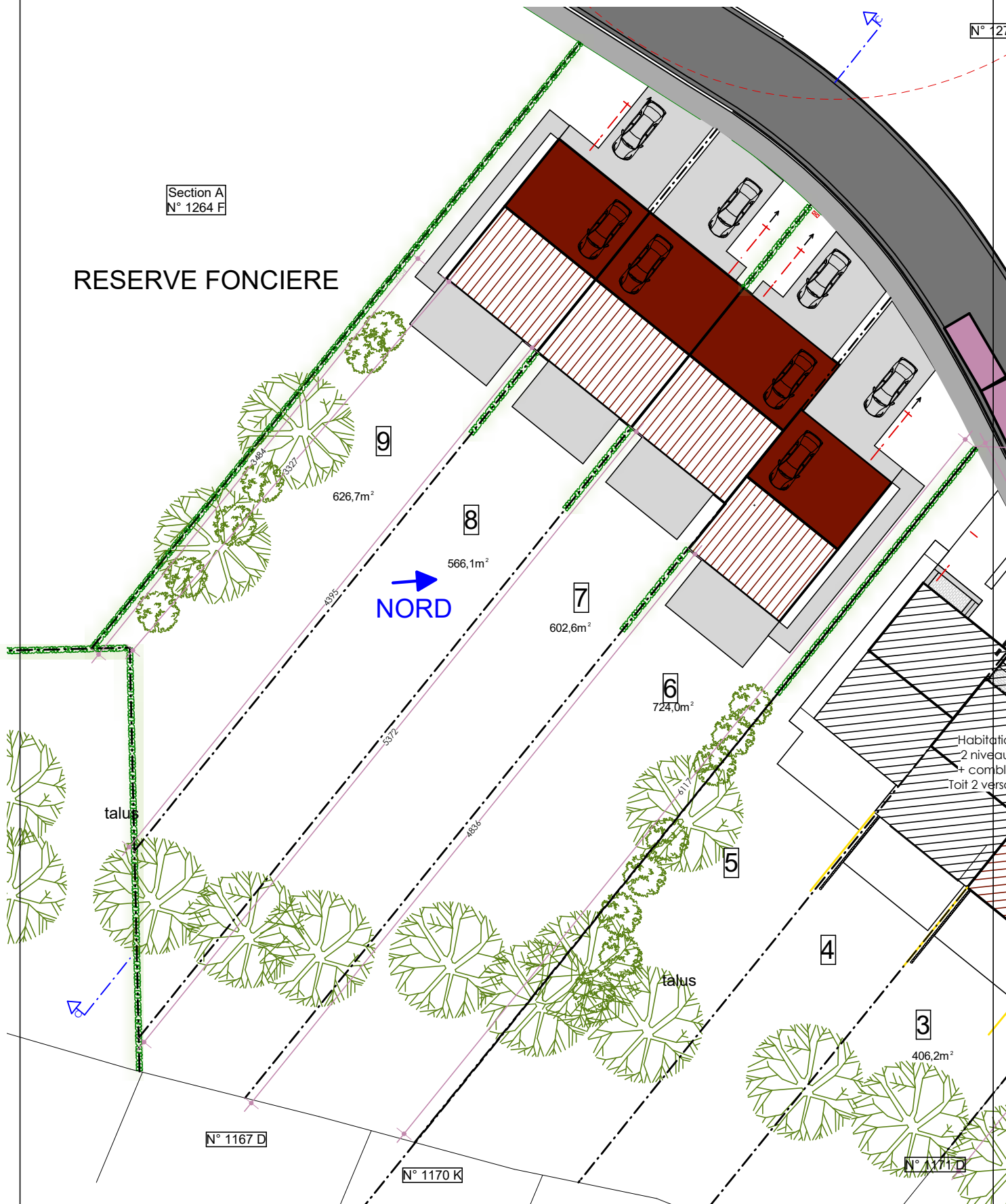




Implantation Lots 10 à 12 Allée Boiripaille
avec possibilité aménagement vaste parcelle

Section A
N° 1264 F

RESERVE FONCIERE



Maison 6 à 9 : Implantation







Visé, le 02 FEV. 2024

Service Urbanisme

BATICO srl
Monsieur G. Corman
Voie de Liège 104
4840 Welkenraedt

ENVOI PAR RECOMMANDE AVEC AR

Objet : Votre demande de permis d'urbanisme – Notification de la décision

Monsieur Corman,

Conformément à l'article D.IV.46 du Code du Développement Territorial, nous avons l'honneur de vous informer qu'en séance du **30 janvier 2024**, le Collège communal a décidé **d'octroyer votre permis d'urbanisme** en vue de la construction de 4 habitations unifamiliales jointives (modification du permis E42185/2172517 du 16/02/2022) relatif au bien sis Allée Boiripaille(CHE) à 4602 Cheratte.

Vous trouverez, en annexe à la présente, les documents suivants :

- un exemplaire de la décision du Collège communal octroyant le permis d'urbanisme,
- un jeu de plans approuvés par le Collège communal,
- **une liste reprenant le résumé des obligations qui vous incombent (attention d'autres conditions sont reprises dans le permis d'urbanisme).**

Pour votre bonne information, nous transmettons, ce jour, à votre auteur de projet et au Fonctionnaire Délégué le permis d'urbanisme susmentionné.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Corman, nos salutations distinguées.

PAR LE COLLEGE :

Le DG (Secrétaire communal),


Ch. HAVARD

La Bourgmestre,


V. DESSART

L'Echevin de l'Aménagement du Territoire,
de l'Urbanisme et de l'Environnement


X. MALMENDIER





Résumé des obligations du titulaire d'un permis d'urbanisme

☒ BORDURE/TROTTOIR :

- o état des lieux (photos datées) avant le début des travaux
- o remise à neuf des bordures et trottoirs dégradés pendant les travaux
- ☒ réalisation d'un trottoir selon le mode opératoire et plan de coupe annexés
- ☒ cautionnement trottoir à verser 13.000 € (Marge nulle EUR)

☒ EGOUTTAGE : compléter, signer et nous renvoyer la demande de raccordement à l'égout en annexe

☒ PLAN D'IMPLANTATION en 3 exemplaires – format A3 – signé par le demandeur, l'architecte/le géomètre, l'entrepreneur

- ☒ plan dressé par un géomètre
- o plan dressé par votre architecte

=> Les travaux ne pourront débuter qu'après accord verbal de nos services suite à la vérification de l'implantation sur place par un agent technique de la Ville de Visé. La confirmation écrite suivra. Nous vous conseillons vivement de nous fournir ce plan au moins 15 jours avant la date présumée du démarrage du chantier afin que la vérification puisse avoir lieu dans les temps.

☒ CARTES DE DEBUT ET DE FIN DE TRAVAUX complétée et signée

à retourner au service Urbanisme –après vérification de l'implantation et accord du service Urbanisme– avant le début des travaux et à la fin des travaux

☒ PERMIS D'URBANISME - AVIS à afficher pendant toute la durée des travaux, de façon visible à une fenêtre ou en bordure de terrain (à plastifier si placement à l'extérieur)

O ECHANTILLON de parement à présenter au service communal d'Urbanisme après prise de rendez-vous auprès de Madame Marchand (04/374.84.83)

brique - bois - crépi - peinture

☒ CAUTIONNEMENT DE 30.000 € A VERSER sur le compte BE70 0910 0045 5525 de la Ville de Visé avec la mention « BATICO - 2023/09 - cautionnement permis d'urbanisme », avant le démarrage du chantier et au plus tard dans un délai de 3 mois à dater du permis.



ANNEXE 12
OCTROI DU PERMIS D'URBANISME
PAR LE COLLEGE COMMUNAL

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME N° 8.950

DELIBERATION DU COLLEGE COMMUNAL

Séance du 30 janvier 2024

Présents : Mme V. DESSART, Bourgmestre-Présidente,
MM. F. THEUNISSEN, X. MALMENDIER, E. COLAK, M. ULRICI et J. WOOLF, Echevins,
Mme N. LACH, Présidente du CPAS,
Mr. CH. HAVARD, Directeur Général (Secrétaire Communal),

Le Collège communal,

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

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

Considérant que **BATICO srl** (Voie de Liège 104 à 4840 Welkenraedt) a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à **4602 Cheratte, Allée Boiripaille(CHE)**, cadastré Division 4, section A n°1264F, et ayant pour objet **la construction de 4 habitations unifamiliales jointives (modification du permis E42185/2172517 du 16/02/2022) ;**

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 **26 septembre 2023 ;**

Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours ;

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a déterminé, eu égard aux critères de sélection pertinents visés à l'annexe III du livre 1er du Code de l'Environnement et au vu notamment de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement - en tenant compte des résultats des vérifications préliminaires ou des évaluations des incidences sur l'environnement déjà réalisées -, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs :
- les affaissements miniers (présence potentielle d'anciens puits de mine),

- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Meuse aval qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est situé en **Zone d'habitat** au plan de secteur de LIEGE adopté par A.E.G.W. , et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé en **Zone d'ensembles résidentiels structurés (C2)** au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 17 octobre 2011 ;

Vu l'affectation en zone d'habitat au Plan de Secteur ;

Vu l'affectation en zone d'ensemble résidentiel structuré (20 à 40 logements/ha) au Schéma de Structure Communal ;

Vu le schéma d'orientation local (SOL - ancien schéma directeur) approuvé en date du 1^{er} mars 2010 ;

Considérant que le projet est soumis à l'enquête publique visée aux articles D.VIII.7. et suivants du CoDT (Art. D.IV.40 : les demandes impliquant un ou plusieurs écarts aux plans communaux d'aménagement adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus schémas d'orientation locaux, aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides et aux permis d'urbanisation) pour les motifs suivants :

- **brique de façades de teintes crème et gris foncé (au lieu de brique de terre cuite ton rouge à rouge-brun et gris moyen à gris foncé),**
- **panneaux type Trespa ou Eternit (non repris dans la liste des matériaux autorisés),**
- **logements non implantés parallèlement à la voirie ;**

Considérant que l'avis d'annonce de projet a été affichée du 12/06/2023 au 03/07/2023 et que les réclamations ont pu être déposées du 19/06/2023 au 03/07/2023 ;

Considérant que l'annonce de projet n'a donné lieu à aucune observation ;

Vu le projet suivant :

- Maisons de 3 ou 4 chambres avec garage et panneaux photovoltaïques,
- Dimensions de 8 m à 8.26 m x 12.30 m x 10.16 m de haut,
- Matériaux : briques de ton crème et gris foncé + panneaux Trespa de ton gris,
- Aménagement d'un trottoir,
- Haies latérales mitoyennes, terrasses,
- Citernes d'eau pluviale de 7.500 litres ; 2 zones d'infiltration pour 2 lots et 2 raccordements à l'égout pour 2 lots ;

Vu le permis délivré le 16/02/2022 et portant sur un projet similaire ; que les modifications portent sur les aspects suivants :

- Bâtis élargis et approfondis afin d'augmenter les espaces de vie ; espaces latéraux de 3 m ; pompes à chaleur en remplacement des chaudières au gaz ;

Considérant que les écarts aux prescriptions sont admissibles pour les raisons suivantes :

- souhait de créer une continuité et une cohérence d'ensemble entre les maisons, y compris avec celles construites précédemment (5 maisons) allée Boiripaille ; souhait de prévoir du stationnement devant chaque maison, d'où le décalage par rapport à la zone de construction de l'ancien schéma directeur ;
- les matériaux sont admissibles en raison de leur cohérence d'ensemble et par rapport aux habitations précédentes (permis n°8.357 et 8.596) ;

Vu l'avis favorable de la CILE émis en date du 10/07/2023,

Vu l'avis favorable par défaut de RESA,

Vu l'avis favorable par de l'ALG,

Vu l'avis favorable conditionnel de DEGRIM émis en date du 06/07/2023,

Vu l'avis favorable de l'IILE émis en date du 20/06/2023,

Vu l'avis défavorable de l'AIDE émis en date du 28/9/2021 et confirmé en date du 27/06/2023 (*Le projet doit être revu pour prévoir l'infiltration de l'intégralité des eaux pluviales et de drainage des habitations ; ces ouvrages doivent être correctement dimensionnés en fonction de la vitesse d'infiltration du sol et sur base d'une pluie d'une récurrence de 25 ans et d'une durée de 2 heures.*) ;

Considérant l'avis favorable conditionné du Fonctionnaire délégué remis en date du 15/09/2023 ;

Considérant les plans modificatifs qui ont fait l'objet d'un récépissé en date du 22/09/2023 ;

Considérant que ces plans ont pour but d'apporter une solution en matière d'infiltration de l'intégralité des eaux pluviales et de drainage des habitations suite à l'avis défavorable de l'AIDE ;

Considérant que l'avis de l'AIDE, sur base des plans modificatifs, a été sollicité en date du 26/09/2023 ; considérant que son avis est favorable par défaut ;

Vu la «prise de position relative aux petits logements», adoptée par le Conseil communal de Visé en date du 29 mai 2007 ;

Considérant que le projet répond globalement aux principes et prescriptions développés dans cette prise de position ;

Considérant que l'architecte ayant conçu et réalisé la présente demande de permis d'urbanisme a aussi l'obligation et la responsabilité du suivi du chantier ; qu'à défaut, la commune devra immédiatement en être informée ;

Considérant que la Ville de Visé n'est pas compétente pour trancher les litiges en matière de limites de propriété ; que l'indication d'implantation ne décharge d'aucune manière les édificateurs de leur responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage ou des tiers ; que la commune est uniquement chargée de procéder à une indication de nature à ce que l'implantation soit conforme au permis délivré ;

Considérant que le demandeur respectera le Code Civil notamment en matière de vues sur fonds voisins ;

Considérant que le Code de l'Eau, notamment en matière d'évacuation des eaux pluviales et usées est d'application ; qu'une étude de perméabilité est requise préalablement à l'infiltration des eaux pluviales (ou des eaux usées préalablement épurées) dans le sol ;

Considérant que la citerne d'eaux pluviales, de temporisation en cas d'orage et de récupération de l'eau de pluie, aura une capacité minimale de 10.000 litres avec un ajutage aux 2/3 et un débit de fuite de 1 litre/seconde pour les nouvelles constructions ;

Considérant que les toitures plates végétalisées sont recommandées ;

Considérant que tout placement de citerne de gaz et/ou de citerne de mazout d'une contenance supérieure ou égale à 3.000 litres fera l'objet d'une déclaration environnementale préalable et d'une demande de permis d'urbanisme si la citerne est placée hors sol ;

Considérant qu'en cas d'emploi d'un système de pompe à chaleur air-eau, les infrastructures devront limiter drastiquement les nuisances visuelles et acoustiques ; que l'installation sur les toitures est proscrite ; que la pose d'une pompe à chaleur peut être dispensée d'autorisation préalable pour autant que les conditions suivantes soient respectées (Articles R.IV 1-1 L1 du CoDT) : « *au sol, d'un volume capable maximal d'un m³, à une distance de 3 m par rapport aux limites mitoyennes et non visible depuis la voirie de desserte.* » ;

Considérant que toutes les pompes à chaleur doivent être intégrées esthétiquement dans leur contexte ;

Considérant que pendant la phase chantier, les véhicules de chantier ou infrastructures qui y sont liées ne pourront en aucun cas entraver la circulation des véhicules sur la voirie et celle des piétons sur le trottoir, sauf en cas d'accord préalable de la Police ;

Considérant que pendant la phase chantier, toutes les mesures seront prises pour limiter les nuisances (poussières, bruits) vis-à-vis des riverains et que la voirie sera maintenue en parfait état de propreté ;

Considérant qu'une membrane étanche anti-radon est imposée d'office pour toute nouvelle construction sur l'entité de Visé, qu'elle doit être continue sous l'ensemble du bâtiment et que le principe est simple : forcer le gaz radon à contourner le bâtiment plutôt qu'y entrer et s'y accumuler ;

Considérant qu'il convient non seulement de poser soigneusement la membrane destinée à isoler le bâtiment d'infiltrations provenant du sous-sol mais aussi d'assurer une bonne ventilation des locaux ;

Vu la taxe communale relative à l'absence d'emplacement de parcage votée en date du 16 septembre 2019 et modifiée en date du 3 février 2020 et du 21 novembre 2022 ;

Considérant que le projet est admissible, en raison de sa bonne intégration dans le contexte bâti et non bâti ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 08/12/2023 suite au dépôt de plans modificatifs ; que son avis rendu en date du 15/01/2024 est libellé comme suit :

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;
Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant que la S.P.R.L. BATICO a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis Allée Boiripaille, à 4600 VISE, cadastré VISE 4 DIV Section A N° 1264 F et ayant pour objet la construction de 4 habitations unifamiliales jointives ;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale par dépôt contre récépissé en date du 30/05/2023 ;

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 09/06/2023 ; que le délai visé à l'article D.IV.46 du CoDT prend cours à dater du jour de l'envoi de cet accusé de réception ;

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

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

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre I^{er} du Code de l'Environnement, que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement, qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs :
 - les affaissements miniers (présence potentielle d'anciens puits de mine) ;
- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Meuse aval qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de LIEGE approuvé par l'A.E.R.W. du 26/11/1987 en zone d'habitat ;
- du schéma de développement communal de la commune de VISE approuvé par le Conseil Communal du 17/10/2011 en vigueur depuis le 03/03/2012 et est repris en zone d'ensembles résidentiels structurés (C2) ;

Considérant que le bien se situe :

- à un bien repris en zone « bleue » sur la carte de la Banque de données de l'état des sols (BDES) au sens du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;

Considérant qu'il y a lieu de se référer aux dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments (décret du 28/11/2013 et de ses arrêtés d'exécution) ;

Considérant que la demande a été soumise conformément à l'article D.IV.40 à une annonce de projet pour le motif suivant : demandes impliquant un ou plusieurs écarts aux plans communaux d'aménagement adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus schémas d'orientation locaux ;

Considérant que le bien fait partie du périmètre du Plan Particulier d'Aménagement n°2 de Cheratte approuvé par Arrêté Royal du 20/04/1976 ; que celui-ci a toutefois fait l'objet d'une abrogation de la part du Conseil communal en date du 01/03/2010 et par le Ministre en date du 13/09/2010 ;

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 19/06/2023 au 03/07/2023 ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite lors de cette annonce de projet ;

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

- Zone de secours Liège 2 - IILE - SRI Département Prévention, que son avis sollicité en date du 09/06/2023 et daté du 20/06/2023 est favorable moyennant respect des prescriptions énoncées dans le rapport ;
- SPW ARNE - Direction des Risques industriels, géologiques et miniers, que son avis sollicité en date du 09/06/2023 et daté du 06/07/2023 est favorable conditionnel ;
- AIDE - Association Intercommunale pour le Démergement et l'Epuration des communes de la province de Liège, que son avis sollicité en date du 09/06/2023 et daté du 20/06/2023 est défavorable :
« Le projet doit être revu pour prévoir l'infiltration des eaux pluviales et de drainage des habitations. Il importe que ces ouvrages soient correctement dimensionnés en fonction de la vitesse d'infiltration du sol et sur base d'une récurrence de 25 ans et d'une durée de 2 heures. »
- CILE - Compagnie intercommunale Liégeoise des Eaux, que son avis sollicité en date du 09/06/2023 et daté du 03/07/2023 est favorable ;

Considérant qu'en application de l'article D.IV.38, le Collège a rédigé un rapport sur le projet dans lequel il a émis un avis favorable conditionnel en date du 07/08/2023, transmis le 17/08/2023 ;

Considérant que les conditions du Collège sont les suivantes :

- « Fournir des plans modificatifs tenant compte de l'avis de l'AIDE quant à l'infiltration des eaux pluviales ; faute de plans modifiés le permis sera refusé.
- La construction s'implantera au plus près du niveau du terrain naturel. Les terres excédentaires issues des terrassements seront évacuées hors du site selon les normes en vigueur. Seul un raccordement au terrain naturel aux abords immédiats de la construction est admis.
- Les matériaux sont admis.
- En cas de modification, un nouvel échantillon de parement devra être soumis à l'accord écrit préalable du service communal d'Urbanisme.
 - Respecter scrupuleusement les avis des services extérieurs repris ci-dessus (IILE, DGRIM, AIDE, CILE).
- Les clôtures seront constituées de haies végétales composées d'une ou plusieurs essences. (Les résineux sont interdits) et seront érigées dans un délai de maximum deux ans à dater du début des travaux de construction des habitations.
- Un cautionnement bancaire d'un montant de 30.000 € (trente mille EUR), garantissant la bonne fin des travaux et la concrétisation des présentes conditions, devra être versé sur le compte BE70 0910 0045 5525 de la ville de Visé avec la mention « BATICO - 2023/052 - cautionnement permis d'urbanisme ». Il sera versé dans un délai de 3 mois à dater du permis.
- Réalisation du trottoir d'une largeur de 1.50 m en klinkers selon le mode opératoire et le plan qui sera joint au futur permis d'urbanisme.
- Céder à la Ville de Visé, à titre gratuit quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété des voiries et espaces publics mentionnés dans la demande. »

Vu l'avis favorable conditionnel émis par le Fonctionnaire délégué en date du 15/09/2023 moyennant de :

- *« Respecter les conditions émises par les instances consultées (hormis l'AIDE) ;*
- *Maintenir la zone boisée située à l'arrière de la propriété ;*
- *Utiliser des revêtements perméables pour les zones d'accès et de stationnement ;*
- *Respecter le Code de l'Eau en matière d'égouttage et d'infiltration des eaux pluviales. A cet effet, il y a lieu de se référer à l'étude jointe au dossier et aux recommandations émises ;*
- *Implanter les constructions au plus près du niveau du terrain naturel. Les terres excédentaires issues des terrassements seront évacuées hors du site selon les normes en vigueur. Seul un raccordement au terrain naturel aux abords immédiats de la construction est admis.*
- *Soumettre un échantillon de briques à l'accord écrit préalable du service communal d'Urbanisme. Pour rappel, ces briques seront de ton beige et gris peu ou non nuancé.*
En cas de modification, un nouvel échantillon de parement devra être soumis à l'accord écrit préalable du service urbanisme.
- *Réaliser les clôtures à partir de haies végétales composées d'une ou plusieurs essences (les résineux sont interdits). Ces haies seront érigées dans un délai de maximum deux ans à dater du début des travaux de construction de l'habitation.*
- *Réaliser un cautionnement bancaire d'un montant de 30.000 € (trente mille EUR), garantissant la bonne fin des travaux et la concrétisation des présentes conditions, devra être versé sur le compte BE70 0910 0045 5525 de la ville de Visé avec la mention « BATICO - 2023/052 - cautionnement permis d'urbanisme ». Il sera versé dans un délai de 3 mois à dater du permis.*
- *Réaliser les charges suivantes :*
 - *« Réalisation du trottoir d'une largeur de 1.50 m en klinkers selon le mode opératoire et le plan qui sera joint au futur permis d'urbanisme.*
 - *Céder à la Ville de Visé, à titre gratuit quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété des voiries et espaces publics mentionnés dans la demande. »*

Considérant qu'en application de l'article D.IV.42 du Code, le demandeur a produit des plans modificatifs ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception transmis en date du 26/09/2023 ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont les suivantes :

- Adaptation du système d'infiltration des eaux pluviales ;

Considérant que des compléments (avec de nouveaux essais) ont été apportés quant à l'étude sur la gestion des eaux intégrées ;

Considérant que les plans modificatifs n'ont été soumis à une nouvelle annonce de projet ;

Considérant que les plans modificatifs ont été soumis à la consultation du service suivant :

- AIDE - Association Intercommunale pour le Démergement et l'Epuration des communes de la province de Liège, que son avis sollicité en date du 26/09/2023 est non transmis à ce jour ;

Considérant que le Collège a rédigé un rapport sur le projet modifié dans lequel il a émis un avis favorable conditionnel en date du 04/12/2023 et réceptionné en date du 14/12/2023 ;

Considérant que les conditions du Collège sont les suivantes :

- *La construction s'implantera au plus près du niveau du terrain naturel. Les terres excédentaires issues des terrassements seront évacuées hors du site selon les normes en vigueur. Seul un raccordement au terrain naturel aux abords immédiats de la construction est admis.*
- *Les matériaux sont admis.*
En cas de modification, un nouvel échantillon de parement devra être soumis à l'accord écrit préalable du service communal d'Urbanisme.
- *Respecter scrupuleusement les avis des services extérieurs repris ci-dessus (IILE, DGRIM, AIDE, CILE).*
- *Les clôtures seront constituées de haies végétales composées d'une ou plusieurs essences. (Les résineux sont interdits) et seront érigées dans un délai de maximum deux ans à dater du début des travaux de construction des habitations.*
- *Un cautionnement bancaire d'un montant de 30.000 € (trente mille EUR), garantissant la bonne fin des travaux et la concrétisation des présentes conditions, devra être versé sur le compte BE70 0910 0045 5525 de la ville de Visé avec la mention « BATICO - 2023/052 - cautionnement permis d'urbanisme ». Il sera versé dans un délai de 3 mois à dater du permis.*
- *Réalisation du trottoir d'une largeur de 1.50 m en klinkers selon le mode opératoire et le plan qui sera joint au futur permis d'urbanisme.*
- *Céder à la Ville de Visé, à titre gratuit quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété des voiries et espaces publics mentionnés dans la demande. »*

Considérant que le Collège impose les charges d'urbanisme suivantes :

- *Réalisation du trottoir d'une largeur de 1.50 m en klinkers selon le mode opératoire et le plan qui sera joint au futur permis d'urbanisme.*

Considérant que les charges imposées en vertu de l'article D.IV.54 du Code sont justifiées comme suit : permettre le cheminement aisé des usagers faibles le long de la rue ; que celles-ci sont imposées dans le respect du principe de proportionnalité ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 12/06/2023 ;

Vu les plans modificatifs immatriculés en mes services en date du 28/09/2023 ;

Vu la circulaire ministérielle du 23 décembre 2021 relative à la constructibilité en zone inondable (MB 10.02.2022) ;

Vu la Circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement ;

Vu le permis d'urbanisme octroyé sur saisine par le Fonctionnaire délégué en date du 16/02/2022 et portant sur la même demande, à savoir : la construction d'un groupement de quatre habitations jointives ;

Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre, que la présente demande vise à apporter quelques modifications au projet sur les aspects suivants :

- Augmentation de la largeur et de la profondeur des constructions afin d'accroître la superficie des espaces de vie ; espaces latéraux de 3 m ; pompes à chaleur en remplacement des chaudières au gaz ;

Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat telle que définie par l'article D.II.24 du CoDT pour le motif suivant :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics. »

Considérant que le bien se situe en zone d'ensemble résidentiel structuré au schéma de développement communal, que le projet est conforme à l'affectation de cette zone ainsi qu'à la densité recommandée comprise entre 20 à 40 logements/ha ;

Considérant qu'en parallèle de l'ancien PPA abrogé, le bien a fait l'objet d'un schéma directeur approuvé par le Conseil communal en date du 1/03/2010 ; que ce document n'a toutefois pas de valeur légale au sens du CoDT mais bien une valeur indicative ;

Considérant que le projet rencontre les objectifs dudit schéma ;

Considérant que, sur le plan de la légalité, le projet est admissible ;

Considérant que la motivation développée dans le cadre du précédent permis d'urbanisme visé ci-avant reste d'application, à savoir :

« Considérant qu'il existe un décrochement important entre la façade avant du lot 6 et du 7 ; que celui-ci s'explique notamment par la forme de la voirie ; qu'il permet en outre le stationnement aisé d'un véhicule en domaine privé ;

Considérant que l'implantation proposée permet de réaliser une transition harmonieuse par rapport aux constructions voisines octroyées par le Collège communal en date du 25/03/2019 ;

Considérant qu'il est prévu des espaces libres latéraux de 3 mètres de part et d'autre des habitations ce qui est admissible pour l'endroit concerné ;

Considérant que les habitations sont composées d'un volume principal de gabarit rez+1; qu'elles sont surmontées d'une toiture à deux versants et disposent d'un traitement architectural traditionnel ;

Considérant qu'il est prévu en parement des briques de ton crème en élément principal et des briques de ton gris foncé ou du tressa de ton gris en élément accessoire dans le but d'animer certaines baies ;

Considérant que le groupe d'habitations situées sur la parcelle contiguë (côté gauche) et actuellement en cours de réalisation disposent des mêmes teintes de briques que celles proposées dans le projet ce qui garantira la cohérence architecturale de l'ensemble ;

Considérant que les habitations situées juste en face sont surmontées de toits plats et revêtues de briques de ton rouge-brun ; qu'elles sont toutefois implantées par rapport à la rue de la Belle-Fleur et qu'il n'y a donc pas de réel vis-à-vis étant donné que ce sont les jardins qui sont orientés vers l'allée Boiripaille ;

Considérant que les groupes d'habitations suivantes sont quant à elles implantées par rapport à cette voirie ; qu'elles comportent la même typologie et sont également constituées de briques de ton clair ;

Considérant dès lors que les constructions existantes et projetées formeront un ensemble architectural harmonieux ;

Considérant que le terrain est quasi plat à cet endroit ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver la partie boisée présente dans le fond des terrains ; qu'il y a lieu de prévoir des haies composées d'essences régionales le long des limites parcellaires ; »

Considérant que le dossier comporte une version actualisée de l'étude de la gestion des eaux pluviales ; que de nouveaux essais ont été réalisés à 4 endroits du terrain le 30/06/2023, que sur base de ceux-ci, l'étude recommande cette fois d'infiltrer individuellement les eaux pluviales à l'aide de tranchées drainantes après la sortie des citernes de récolte à eaux de pluie au vu des résultats positifs obtenus, que les plans ont été adaptés en conséquence ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de tenir compte de l'avis émis par l'AIDE daté du 20/06/2023 à savoir de prévoir l'infiltration des eaux pluviales et de drainage des habitations et que ces ouvrages soient correctement dimensionnés en fonction de la vitesse d'infiltration du sol et sur base d'une récurrence de 25 ans et d'une durée de 2 heures ; qu'à cet effet, il y a lieu de tenir compte du dimensionnement calculé dans le cadre de la version 2 de l'étude ;

Considérant que les adaptations opérées au projet dans le cadre de la présente demande sont mineures ;

Considérant que les conditions émises précédemment sont toujours d'application ;

Considérant qu'il ressort des plans et du reportage photographique versés au dossier que l'impact paysager du projet est mesuré ;

Considérant que l'installation projetée ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural ;

En conclusion, dans l'état actuel du dossier, j'émet un avis favorable conditionnel moyennant de :

- Respecter les conditions émises par les instances consultées ;
- Maintenir la zone boisée située à l'arrière de la propriété ;
- Utiliser des revêtements perméables pour les zones d'accès et de stationnement ;
- Respecter le Code de l'Eau en matière d'égouttage et d'infiltration des eaux pluviales. A cet effet, il y a lieu de se référer à l'étude jointe au dossier (version 2) et aux recommandations émises ;
- Respecter les conditions émises par le Collège communal telles que reprises ci-avant ;

Considérant que dans le cas où le collège communal n'a pas envoyé sa décision au demandeur dans les délais visés aux articles D.IV.46, D.IV.62, § 3, alinéa 2, et § 4, alinéa 4, la proposition de décision contenue dans l'avis exprès du fonctionnaire délégué vaut décision en application de l'article D.IV.47§2°

Considérant que dans cette hypothèse et pour les motifs précités la décision sur le permis est la suivante :

Pour les motifs précités,

D E C I D E :

Article 1^{er} : - Le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. BATICO est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- Respecter les conditions émises par les instances consultées ;
- Maintenir la zone boisée située à l'arrière de la propriété ;
- Utiliser des revêtements perméables pour les zones d'accès et de stationnement ;
- Respecter le Code de l'Eau en matière d'égouttage et d'infiltration des eaux pluviales. A cet effet, il y a lieu de se référer à l'étude jointe au dossier (version 2) et aux recommandations émises ;
- Respecter les conditions émises par le Collège communal dans son rapport daté du 04/12/2023, à savoir :
 - « La construction s'implantera au plus près du niveau du terrain naturel. Les terres excédentaires issues des terrassements seront évacuées hors du site selon les normes en vigueur. Seul un raccordement au terrain naturel aux abords immédiats de la construction est admis.

- *Les matériaux sont admis.*

En cas de modification, un nouvel échantillon de parement devra être soumis à l'accord écrit préalable du service communal d'Urbanisme.

- *Respecter scrupuleusement les avis des services extérieurs repris ci-dessus (IILE, DGRIM, AIDE, CILE).*
- *Les clôtures seront constituées de haies végétales composées d'une ou plusieurs essences. (Les résineux sont interdits) et seront érigées dans un délai de maximum deux ans à dater du début des travaux de construction des habitations.*
- *Un cautionnement bancaire d'un montant de 30.000 € (trente mille EUR), garantissant la bonne fin des travaux et la concrétisation des présentes conditions, devra être versé sur le compte BE70 0910 0045 5525 de la ville de Visé avec la mention « BATICO - 2023/052 - cautionnement permis d'urbanisme ». Il sera versé dans un délai de 3 mois à dater du permis.*
- Réaliser les charges suivantes :
 - *Réalisation du trottoir d'une largeur de 1.50 m en klinkers selon le mode opératoire et le plan qui sera joint au futur permis d'urbanisme.*
 - *Céder à la Ville de Visé, à titre gratuit quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété des voiries et espaces publics mentionnés dans la demande. »*

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

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

Article 4 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, à l'auteur de projet et au Collège communal.

Pour les motifs précités,

D E C I D E :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par **BATICO srl** est **octroyé aux conditions suivantes** :

- **La construction s'implantera au plus près du niveau du terrain naturel. Les terres excédentaires issues des terrassements seront évacuées hors du site selon les normes en**
- **vigueur. Seul un raccordement au terrain naturel aux abords immédiats de la construction est admis.**
- **Les matériaux sont admis.**
En cas de modification, un nouvel échantillon de parement devra être soumis à l'accord écrit préalable du service communal d'Urbanisme.
- **Respecter scrupuleusement les avis des services extérieurs repris ci-dessus (IILE, DGRIM, AIDE, CILE).**
- **Maintenir la zone boisée située à l'arrière de la propriété.**
- **Utiliser des revêtements perméables pour les zones d'accès et de stationnement.**
- **Respecter le Code de l'Eau en matière d'égouttage et d'infiltration des eaux pluviales. A cet effet, il y a lieu de se référer à l'étude jointe au dossier (version 2) et aux recommandations émises.**
- **Les clôtures seront constituées de haies végétales composées d'une ou plusieurs essences. (les résineux sont interdits) et seront érigées dans un délai de maximum deux ans à dater du début des travaux de construction des habitations.**

- **Un cautionnement bancaire d'un montant de 30.000 € (trente mille EUR), garantissant la bonne fin des travaux et la concrétisation des présentes conditions, devra être versé sur le compte BE70 0910 0045 5525 de la ville de Visé avec la mention « BATICO - 2023/052 - cautionnement permis d'urbanisme ». Il sera versé dans un délai de 3 mois à dater du permis.**
- **Un cautionnement bancaire de 13.000 € (treize mille EUR) garantissant la bonne réalisation d'un trottoir d'une largeur de 1,50 mètres, le long de la parcelle à construire, sera déposé avant le démarrage du chantier. Le mode opératoire est joint au présent permis d'urbanisme.**
- **Céder à la Ville de Visé, à titre gratuit quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété des voiries et espaces publics mentionnés dans la demande.**

De plus, le titulaire du permis devra :

1° construire dans les 6 mois qui suivent l'occupation du bâtiment un trottoir en **en tenant compte du point (4) visé ci-dessus** ;

2° **Rejet des eaux pluviales domestiques** en procédant à un raccordement direct à l'égout via un système séparatif de récolte des eaux.

Evacuation des eaux pluviales par infiltration dans le sol pour les maisons 2 et 3 et via un raccordement à l'égout public pour les maisons 1 et 4.

De plus, une chambre de visite de prélèvement sera réalisée le plus proche possible de la limite du domaine communal.

Les eaux de pluies en trop plein de la citerne seront dispersées sur la parcelle via un drain de dispersion conformément au plan du permis d'urbanisme.

3° être pourvu d'une autorisation spéciale en cas d'installation d'une citerne à mazout d'une contenance supérieure ou égale à 3000 litres et d'un permis d'urbanisme si la citerne est placée hors sol.

4° prévoir l'accessibilité du siphon disconnecteur par une chambre de visite ;

5° respecter, lors de la plantation de haies de clôtures, la liste des essences autorisées par la Ville de VISE (voir annexe) ;

6° **A titre d'information, conformément au règlement taxe adopté par le Conseil communal en séance du 16 septembre 2019 tel que modifié en date du 3 février 2020 relatif aux panneaux publicitaires fixes, toute apposition sur le chantier de panneaux publicitaires de plus de un demi mètre carré est soumise à une taxe communale.**

Article 2 - Le titulaire du permis devra fournir 3 exemplaires du plan d'implantation coté reprenant clairement (format minimum : A3) :

–les limites du terrain (bornage),

–les chaises reliées par des ficelles marquant les limites des murs extérieurs de la (des) future(s) construction(s)

–au minimum un clou ou une marque référant le *niveau 0* sur une des chaises,

–deux points de référence fixes permettant la vérification des niveaux (ex : avaloir, repère de stationnement, clou d'arpentage, ...).

Les repères visibles seront implantés et maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier de manière à permettre, à tout moment, un contrôle aisé.

L'implantation sera réalisée par un géomètre. Celui-ci devra dresser un plan signé par lui, le demandeur et l'entreprise qui exécute les travaux.

Ces 3 plans devront être transmis au service de l'urbanisme de l'administration communale afin d'établir un procès-verbal d'indication de l'implantation.

Les travaux ne pourront débuter qu'après réception du procès-verbal d'implantation.

Article 3 – 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.

Article 4 – La déclaration PEB finale est adressée au Gouvernement dans les douze mois de l'achèvement du chantier et, en tout cas, au terme du délai de validité du permis.
Préalablement à sa notification au Gouvernement, la déclaration PEB finale est enregistrée par le responsable PEB dans la base de données visée à l'article 14.

Article 5 - 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.
Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1er.
La péremption des permis s'opère de plein droit. (Art. D.IV.84 et 85 du CoDT)

Article 6 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, à l'auteur de projet et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Est jointe au recours, une copie des plans de la demande de permis et la décision dont recours.

Visé, le 30 janvier 2024

PAR LE COLLEGE :

Le DG (Secrétaire communal),


Ch. HAVARD

La Bourgmestre,


V. DESSERT

L'Echevin de l'Aménagement du Territoire,
de l'Urbanisme et de l'Environnement


X. MALMENDIER

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 ou 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.

DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Art. D.IV.73.

Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse au collège communal dans le cas où la demande relevait en première instance du collège communal ou au fonctionnaire délégué dans le cas où la demande relevait du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, il est dressé une déclaration certifiant que :

1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient, le cas échéant, être achevés ;

2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré.

Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration, selon le cas, contient la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indique en quoi le permis n'a pas été respecté.

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

Art. D.IV.74

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

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

Art. D.IV.75

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

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

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

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

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

Art. D.IV.82

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

Art. D.IV.83

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

Art. D.IV.84

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

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

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

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

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

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

Art. D.IV.85 La péremption des permis s'opère de plein droit.

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

Art. D.IV.86

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

Art. D.IV.87 Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

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

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

Art. D.IV.89 Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

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

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

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

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

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

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

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

Code wallon du Patrimoine

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

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

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

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

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

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

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

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

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93 §1er. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

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

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

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