

Extrait du registre aux délibérations du Collège Communal.SEANCE DU COLLÈGE COMMUNAL DU 29 MARS 2024

PRESENT: TAQUIN, La Députée-Bourgmestre;
HASSELIN, NEIRYNCK, HANSENNE, RENAUX, PETRE, DEHON, Echevins,
GOOSSENS, Présidente du CPAS
LAMBOT, La Directrice Générale,

Urbanisme Ref. 20240329/179

Objet n°179 : DECISION DU COLLEGE COMMUNAL - OCTROI CONDITIONNEL - CODT/2023/170 - SRL Rêvrimmo et SA GF Immo - Réaffectation d'une ancienne dépendance agricole en 4 logements + 6 places de stationnement - rue de Viesville - 6180 Courcelles

LE COLLÈGE COMMUNAL,

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

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

Vu les livres 1 et 2 du Code de l'environnement en son volet traitant de l'évaluation des incidences sur l'environnement et le code de l'eau;

Vu le Guide Régional d'Urbanisme;

Vu la réglementation sur la Performance Énergétique des Bâtiments;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon sur les critères minimaux de salubrité;

Vu les articles du Code Civil destinés aux servitudes de jours et de vues;

Vu les droits des tiers;

Vu le Schéma de Développement Communal (SDC) approuvé définitivement par le conseil communal en date du 30 août 2018;

Considérant que la SRL Rêvrimmo dont le siège est établi avenue Louise 160 à 1050 Ixelles et la SA GF Immo dont le siège est établi chaussée d'Alsemberg 488 à 1420 Braine l'Alleud ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à rue de Viesville - 6180 Courcelles, cadastré 2ème div. section A n° 358 M et ayant pour objet : Réaffectation d'une ancienne dépendance agricole en 4 logements + 6 places de stationnement;

Considérant que la demande a été déposée contre récépissé le 27 novembre 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 11 décembre 2023;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.16 du Code, la demande requiert l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que, conformément à l'article R.IV.35-1 du CoDT, l'objet de la demande nécessite la consultation de(s) commission(s) suivante(s) : Service Régional Incendie, SWDE, DGO de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement, CCATM, DGO3 - Cellule RAM, ;

Considérant que, conformément à l'article R.IV.40 du CoDT, la présente demande est soumise à enquête publique;

Considérant que le délai de traitement renseigné est donc de 115 jours;

Considérant que les dossiers suivants sont connus pour ce bien :

- 11330 - Extension et transformation d'une ancienne laiterie - OCTROI
- CODT/2017/12 - Abattage d'une haie d'aubépine sur 25 mètres - IRRECEVABLE
- CODT/2018/178 – Placement d'un portail - OCTROI SOUS CONDITION
- CODT/2018/179 - Division d'une ancienne laiterie en 4 habitations - REFUS
- Div/2019/118/JLW – Demande de division
- CODT/2022/48 - Réaffectation d'une dépendance agricole en 3 logements – OCTROI SOUS CONDITION

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 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 Ier du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1er du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que le bien :

- est soumis à l'application du plan de secteur de Charleroi approuvé par Arrêté Royal du 24 juillet 1981, lequel y définit une zone agricole ;
- est soumis à l'application du schéma de développement communal (approuvé définitivement par le conseil communal en date du 30 août 2018) , lequel y définit une «Zone agricole» ;
- n'est pas soumis à l'application du Guide Régional d'Urbanisme;
- ne se situe pas dans un Schéma d'Orientation Local;
- ne se situe pas dans un permis d'urbanisation;
- ne se situe pas en zone du plan d'exposition au bruit et plan de développement à long terme de l'aéroport de Charleroi Bruxelles Sud ;

Considérant que le bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre , que celui-ci est applicable par décision du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005 (Moniteur Belge du 2 décembre 2005) et qu'il reprend celui-ci en Zone d'assainissement collectif;

Considérant que le bien n'est distingué ni par la couleur « bleu lavande » ni par la couleur « pêche » à la banque des données de l'état des sols wallons (BDES) qui recense les données disponibles liées à un état de pollution éventuel du sol ;

Considérant que l'analyse de la demande est effectuée conformément aux objectifs du CoDT ; plus particulièrement de son article D.I.1 :

« § 1er. Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants. L'objectif du Code du Développement territorial, ci-après « le Code », est d'assurer un développement durable et attractif du

territoire. Ce développement rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale.

§ 2. La Région, les communes et les autres autorités publiques, chacune, dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont acteurs, gestionnaires et garantes de ce développement.

À cette fin, elles élaborent des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui sont les suivants : 1° le plan de secteur ; 2° les schémas ; 3° le guide régional d'urbanisme ; 4° le guide communal d'urbanisme ; 5° les périmètres opérationnels ; 6° les outils de politique foncière. (...) »

Considérant l'article D.IV.53 du CoDT :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section. »

Considérant l'article D.IV.54 du CoDT :

« Outre les conditions nécessaires à la faisabilité ou à l'intégration du projet, l'autorité compétente peut subordonner la délivrance des permis aux charges qu'elle juge utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité. (...) »

Considérant que la demande a été soumise conformément à l'article D.IV.40 - Dérogation à un plan ou aux normes d'un guide régional du Code du Développement Territorial à une enquête publique car le projet déroge au zonage du Plan de Secteur ;

Considérant que l'enquête publique a été affichée en date du 15/12/2023; qu'elle s'est déroulée du 20/12/2023 au 15/01/2024; que la séance de clôture de l'enquête publique a eu lieu le 15/01/2024 de 10 à 11 heures; que l'affichage et les envois sont réalisés conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code; que le PV de clôture a été dressé par le Collège communal en sa séance du 09/02/2024 ; qu'aucune réclamation/observation n'a été émise ;

Considérant les plans, dressés par Atelier d'Architecture DR(EA)²M , architecte inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes, constituant le dossier de demande de permis d'urbanisme;

Considérant que la demande a pour objet « Réaffectation d'une ancienne dépendance agricole en 4 logements + 6 places de stationnement »;

Considérant l'avis de la SWDE : « Le raccordement (...) est possible sur une conduite DN60 en traversée de voirie et tranchée ouverte, sauf modification du gabarit de cette voirie. Attention la longueur du (des) raccordement(s) ne peut excéder 2 mètres. » ;

Considérant que l'avis de la CCATM repris en séance du 31 janvier est favorable à l'unanimité;

Considérant l'avis favorable du Collège Communal en date du 09/02/2024 ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité ; qu'il a été réceptionné en date du 21/03/24 ; qu'il est joint à la présente; qu'il est favorable conditionnel ; qu'il est conclut comme suit :

« Émet un avis conforme favorable au projet présenté, aux conditions suivantes :

- Le badigeon sera de ton blanc à blanc cassé de gris, et sera mis en oeuvre dans l'année suivant la fin du gros-œuvre fermé ; Une installation de panneaux photovoltaïques équivalente à min. 3,5 KWC /logement sera placée en toiture ; elle sera installée et mise en service dès l'occupation de chaque habitation ;
- L'aménagement de la zone de stationnement, des cheminements et des terrasses sera réalisé en matériaux perméables à l'eau (empierrement, dalles gazon, dolomies, pavés de béton à joints ouverts, bois ajouré ...) ;
- Chaque logement sera pourvu obligatoirement d'une citerne d'eau de pluie ; Celles-ci seront installées concomitamment aux travaux d'égouttage de la transformation ; elles doivent avoir une contenance minimale de 15.000 litres comprenant un tampon hydraulique d'une capacité minimum de 5000 litres ; celles-ci seront raccordées au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et à l'arrosage au jardin.

Le trop-plein des eaux pluviales sera évacué :

- o 1° prioritairement via la création d'une zone humide sur le terrain ou dans le sol par infiltration.
- o 2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, vers le réseau d'égouttage.
- Pour le surplus, aux conditions communales et des instances sollicitées ;
- Sous réserve et sans préjudice du droit des tiers.»;

Considérant que le projet est sis le long d'une voirie communale suffisamment équipée pourvue d'un revêtement hydrocarboné; qu'elle est également équipée d'un système d'égouttage unitaire;

Considérant que la volonté des demandeurs est de valoriser un bâti existant aujourd'hui laissé à l'abandon ;

Considérant que la demande vise une augmentation d'un logement supplémentaire par rapport au précédent octroi ; que cette dernière fait suite aux études préalables au début de chantier et aux besoins actuels de la population ;

Considérant que le gabarit du bâtiment existant est conservé ;

Considérant que la toiture est rénovée par le placement d'un nouveau complexe incluant la modification des tôles par des tuiles plates ;

Considérant que les ouvertures en façade sont adaptées afin de répondre aux besoins de l'aménagement intérieur ;

Considérant que les façades seront rénovées par la pose d'un badigeon de teinte blanche ;

Considérant que les portes d'entrée des logements seront mise en évidence par un profilé métallique de teinte gris foncé ;

Considérant que les abords sont aménagés afin de privatiser la zone de cours et jardin de chaque logement, d'y inclure 6 places de stationnement, de créer une zone commune (stockage poubelle, vélo, compteurs,...) et d'aménager les parterres ;

Considérant que le projet se situe en zone agricole au Plan de Secteur ; qu'il prévoit la réaffectation d'une ancienne dépendance agricole en 4 logements + 6 places de stationnement ;

Considérant donc que le projet n'est pas conforme au zonage du Plan de Secteur ;

Considérant que l'auteur de projet motive la dérogation comme suit :

« 1° cette dérogation est justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;

La présente demande de permis d'urbanisme concerne la réaffectation d'une ancienne dépendance agricole en quatre logements. Celle-ci se situe en zone agricole au plan de secteur de Charleroi et cadastrée division 2 section A n°358M.

La présente demande rencontre donc les critères de l'article D.IV.6 du CoDT qui précise qu' « un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n°2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 6° et 7°. » En l'occurrence, il s'agit bien dans ce cas de créer un nouveau logement dans une construction existante. (Art. D.IV.4, alinéa 1er, 6°)

2° ne compromettent pas la mise en oeuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application ;

L'activité agricole ayant cessé, l'ancienne dépendance présente un gabarit idéal pour une réaffectation en logements. Le centre-ville de Courcelles, riche d'équipements, se situe à proximité. Le projet se situe en bordure d'une zone d'habitat. L'affectation en logements sera dans la continuité du contexte bâti.

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

L'objectif étant de rendre la dépendance habitable, celle-ci sera isolée par l'intérieur. En regard des matériaux voisins, la toiture sera remplacée et recouverte de tuiles plates et les façades seront recouvertes d'un badigeon de teinte blanche.

Le parti architectural se veut simple et fonctionnel. L'aspect du bâtiment et les proportions actuelles sont conservés. Les portes d'entrée des 4 logements seront encadrées et mises en valeur par un profilé métallique gris foncé, de teinte similaire aux menuiseries extérieures. Ce matériau contrastant conférera à l'intervention une allure contemporaine tout en respectant par sa finesse le caractère ancien et le patrimoine du bâtiment.

Les matériaux choisis et l'aménagement des abords du bâtiment contribuent à l'intégration du bâtiment dans le paysage bâti et non bâti. »

Considérant que la demande a préalablement été présentée au service urbanisme ; qu'elle a fait l'objet d'un avis favorable ;

Considérant que les logements se verront attribuer les numéros suivants ; que dès lors, la numérotation se fera sur requête du demandeur une fois les travaux achevés; qu'une éventuelle vérification sur place par l'agent technique du Service de l'Urbanisme peut avoir lieu; que ces numéros sont provisoires, sont communiqués à titre informatif et sont susceptibles d'être modifiés :

Dénomination sur plan	Numérotation attribuée
Logement 1	73 A
Logement 2	73 B
Logement 3	73 C
Logement 4	73 D

Après en avoir délibéré ;

ARRETE :

Article 1er. : d'octroyer conditionnellement le permis d'urbanisme sollicité par SRL Rêvrimmo et SA GF Immo.

Article 2 : d'imposer le respect des conditions suivantes :

- Le badigeon sera de ton blanc à blanc cassé de gris, et sera mis en œuvre dans l'année suivant la fin du gros-œuvre fermé ;
- Une installation de panneaux photovoltaïques équivalente à min. 3,5 KwC /logement sera placée en toiture ; elle sera installée et mise en service dès l'occupation de chaque habitation ;
- L'aménagement de la zone de stationnement, des cheminements et des terrasses sera réalisé en matériaux perméables à l'eau (empierrement, dalles gazon, dolomies, pavés de béton à joints ouverts, bois ajouré ...) ;
- Chaque logement sera pourvu obligatoirement d'une citerne d'eau de pluie ; Celles-ci seront installées concomitamment aux travaux d'égouttage de la transformation ; elles doivent avoir une contenance minimale de 15.000 litres comprenant un tampon hydraulique d'une capacité minimum de 5000 litres ; celles-ci seront raccordées au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et à l'arrosage au jardin.

Le trop-plein des eaux pluviales sera évacué :

- o 1° prioritairement via la création d'une zone humide sur le terrain ou dans le sol par infiltration.
- o 2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, vers le réseau d'égouttage.

Article 3 : d'informer que le présent permis est délivré sous réserve du droit des tiers (mitoyenneté – vue - servitude, etc.).

Article 4 : d'inviter le titulaire du permis à se conformer à l'article D.IV. 70 du CoDT en matière d'affichage du permis tel que repris en annexe.

Article 5 : d'informer le demandeur que les actes et travaux ne peuvent être entamés avant un délai de 30 jours à dater de la présente, délai durant lequel le Fonctionnaire délégué à le droit de suspension. Qu'ensuite, il devra avertir, par envoi, le Collège Communal et le Fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leurs commencements.

Article 6 : de rappeler que le titulaire du permis devra réaliser les travaux conformément aux plans joints à la demande, dûment approuvés par le Collège Communal, selon les règles de l'art et de bonne construction.

Article 7 : d'insister sur le fait que le présent permis ne dispense pas des obligations à solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

D'insister plus particulièrement sur les interventions fréquemment rencontrées :

- Tout dépôt de matériaux, installation d'échafaudage, placement de conteneur, doit faire l'objet d'une autorisation d'occupation de voirie qui peut être obtenue auprès du Service Mobilité (tél : 071/466.881).
- Tout raccordement au réseau d'égouttage fait l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Collège Communal sur demande formulée de façon écrite 30 jours calendrier au moins avant le début des travaux envisagés (Service Travaux, 071/466.877 ou 071/466.870). En effet, en aucun cas, le permis d'urbanisme ne donne l'autorisation d'un raccordement à l'égout.
- Tout équipement d'une unité d'épuration individuelle ou d'une installation d'épuration individuelle, même mentionnée dans les plans annexés au permis d'urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration de classe 3 introduite auprès du service Environnement (071/466.903).

Article 8 : pour les constructions nouvelles nécessitant une vérification préalable de l'implantation, conformément à l'article D.IV.72 du CoDT, d'inviter le titulaire du permis d'urbanisme à se conformer au

Règlement communal relatif au contrôle et à l'indication sur place de l'implantation des nouvelles constructions, et à l'état des lieux de voirie avant travaux établi par le Conseil communal le 28/08/2014 (disponible sur le site internet de la commune ou auprès du service Urbanisme).

Article 9 : de transmettre la présente simultanément au demandeur, à l'éventuel architecte et au Fonctionnaire délégué. Dans le cas où une enquête publique a été organisée, de la transmettre également aux réclamants.

Article 10 : de fournir les informations sur les voies de recours prévues aux articles D.IV.63, 64 et 65 du CoDT en annexe.

Article 11 : de charger le service de l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré à Courcelles, les jour, mois et an que dessus.

PAR LE COLLÈGE COMMUNAL :

La Directrice Générale,

La Députée-Bourgmestre,

(s) Laetitia Lambot

(s) Caroline Taquin

Pour extrait conforme :
Courcelles, le 09/04/2024

La Directrice Générale,



Laetitia Lambot

La Bourgmestre,



Caroline Taquin



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.

§2. Dans les cas visés à l'article D.IV.47, §1er et §3, lorsque le permis est réputé refusé ou le certificat d'urbanisme n°2 est réputé défavorable, le Gouvernement invite le demandeur à lui confirmer qu'il souhaite que sa demande soit instruite. La demande du Gouvernement est envoyée dans les quinze jours de l'échéance du délai visé à l'article D.IV.47, §1er ou §3.

Le demandeur envoie la confirmation ainsi que quatre copies des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2, ou quatre copies de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, dans les trente jours de l'envoi de la demande du Gouvernement.

Lorsque le demandeur envoie la confirmation dans le délai imparti, les délais d'instruction et de décision courrent à dater de sa réception. À défaut d'envoi de la confirmation dans le délai imparti ou lorsque le demandeur ne souhaite pas que sa demande soit instruite, le dossier est clôturé.

A défaut d'envoi de la demande du Gouvernement dans le délai visé à l'alinéa 1er, le demandeur peut, d'initiative, inviter le Gouvernement à instruire son recours. Lorsque le demandeur invite le Gouvernement à instruire son recours, les délais d'instruction et de décision courrent à dater de la réception de cette demande.

§3. Dans le cas visé à l'article D.IV.47, §2, à défaut d'envoi de la décision par le fonctionnaire délégué, le Gouvernement envoie au demandeur une copie de la décision dans les vingt jours de l'échéance du délai visé à l'article D.IV.47, §2. Simultanément, si le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 est refusé ou défavorable, ou est accordé assorti d'une charge ou d'une condition ou lorsque sont exigées les garanties financières visées à l'article D.IV.60, alinéa 2, le Gouvernement invite le demandeur à lui confirmer qu'il souhaite que sa demande soit instruite. Si le permis est accordé sans charge ni condition, le dossier est clôturé.

Le demandeur envoie la confirmation ainsi que quatre copies des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2, ou quatre copies de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, dans les trente jours de l'envoi de la demande du Gouvernement.

Lorsque le demandeur envoie la confirmation dans le délai imparti, les délais d'instruction et de décision courrent à dater de sa réception. À défaut d'envoi de la confirmation dans le délai imparti ou

lorsque le demandeur ne souhaite pas que sa demande soit instruite, le dossier est clôturé.

A défaut d'envoi de la demande du Gouvernement dans le délai visé à l'alinéa 1er, le demandeur peut, d'initiative, inviter le Gouvernement à instruire son recours. Lorsque le demandeur invite le Gouvernement à instruire son recours, les délais d'instruction et de décision courant à dater de la réception de cette demande.

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.

Art. D.IV.66

Dans les dix jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement ou la personne qu'il délègue à cette fin transmet :

1° à la personne qui a introduit le recours ou au demandeur qui souhaite que sa demande soit instruite, un accusé de réception qui précise la date à laquelle a lieu l'audition par la commission d'avis sur les recours;

2° aux autres parties une copie du dossier de recours et l'invitation à l'audition précitée.

Le Gouvernement sollicite l'avis de la commission et, dans les quarante-cinq jours à dater de la réception du recours, invite à se présenter à l'audition le demandeur, le collège communal, le fonctionnaire délégué ou leurs représentants, l'administration ainsi que la commission d'avis.

Au plus tard dix jours avant la tenue de l'audition, l'administration envoie aux personnes ou instances invitées une première analyse du recours sur la base des éléments versés au dossier à ce stade de la procédure ainsi que le cadre dans lequel s'inscrit le projet, à savoir :

1° la situation et, le cas échéant, les dérogations ou les écarts au plan de secteur, aux schémas, à la carte d'affectation des sols, aux guides d'urbanisme ou à un permis d'urbanisation;

2° l'inscription du bien immobilier sur la liste de sauvegarde, s'il est classé ou soumis provisoirement aux effets du classement en vertu du Code wallon du patrimoine ou en vertu de la législation applicable en région de langue allemande, sa situation dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code, sa localisation dans un périmètre visé aux articles D.V.1, D.V.7, ou D.V.9, dans un plan d'expropriation ou si le bien est visé à l'article D.IV.57.

Lors de l'audition, les personnes ou instances invitées peuvent déposer au dossier, après l'avoir exposée, une note de motivation ou toute pièce complémentaire qu'elles jugent utile.

Dans les huit jours de la tenue de l'audition, la commission d'avis transmet simultanément son avis à l'administration et au Gouvernement. À défaut, l'avis est réputé favorable à l'auteur du recours.

Le Gouvernement peut arrêter les modalités d'instruction des recours.

Art. D.IV.67

Dans les soixante-cinq jours à dater de la réception du recours, l'administration envoie au Gouvernement une proposition motivée de décision et en avise le demandeur.

Dans les trente jours de la réception de la proposition de décision ou, à défaut, dans les nonante-cinq jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement envoie simultanément sa décision au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué.

À défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement au demandeur dans le délai imparti, la décision dont recours est confirmée.

Art. D.IV.68

Le cas échéant, le Gouvernement exécute les mesures particulières de publicité par l'entremise de la commune ou sollicite l'avis des services ou commissions qu'il juge utile de consulter ou dont la consultation obligatoire n'a pas été réalisée. Dans ce cas, les délais de décision sont prorogés de quarante jours. Le Gouvernement en avise le demandeur.

Art. D.IV.69

Des plans modificatifs, accompagnés d'un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences, peuvent être introduits conformément à l'article D.IV.42 lorsque le recours a pour objet une décision du fonctionnaire délégué prise en vertu de l'article D.IV.22 ou en l'absence de celle-ci. Dans ce cas, les délais d'instruction et de décision prennent cours à dater de la réception des plans modificatifs.

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

CHAPITRE X. - Formalités post-décisoires

Section 1. - 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.

Section 2. - Notification du début 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.

Section 3. - 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.

Section 4. - 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.

Section 5. - 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.

Section 6. - Publicité

Art. D.IV.76.

Aucune publicité relative à un permis d'urbanisation ou à un permis d'urbanisme de constructions groupées ne peut être faite sans mention de la commune où le bien est situé, de la date et du numéro du permis.

**EXTRAIT DE LA LOI DU 20/02/1939 SUR LA PROTECTION DU TITRE ET DE LA
PROFESSION D'ARCHITECTE**

Art. 4

L'État, les provinces, les communes, les établissements publics et les particuliers doivent recourir au concours d'un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux pour lesquels les lois, arrêtés et règlements imposent une demande préalable d'autorisation de bâtir. En ce qui concerne les établissements publics et les particuliers, des dérogations peuvent être accordées par le gouverneur, sur proposition du collège échevinal de la commune où les travaux doivent être effectués. Un arrêté royal indiquera les travaux pour lesquels le concours d'un architecte ne sera pas obligatoire